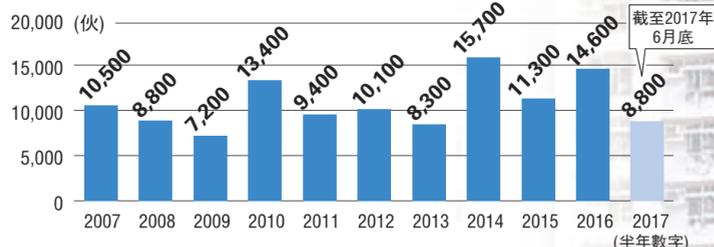


# 供應創新高 上車仍艱難

## 未來4年私宅供應9.8萬伙 短期會再增

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)熟地供應增加,令私人住宅供應持續創新高。運輸及房屋局數據顯示,截至今年6月底,未來3年至4年一手私人住宅供應量預計為9.8萬伙,按季增加2,000伙或2.1%,連升三季,再創政府自2004年9月起每季公佈供應數字以來的新高。未來數月還將有16幅住宅用地轉為熟地,可額外提供約11,100伙。業內人士表示,雖然供應創新高,但料市民「上車難」的情況短時間內仍難以改善。

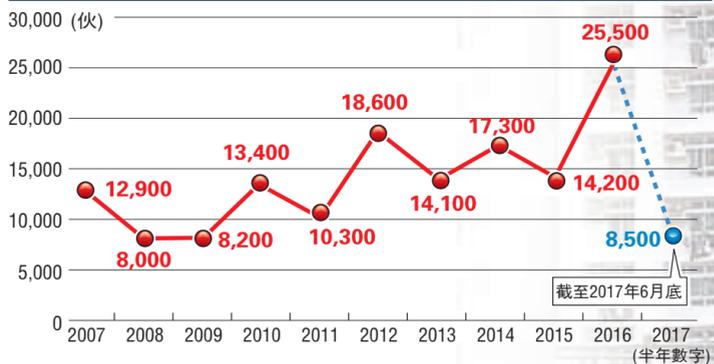
### 私人住宅已落成數量



數字不包括村屋;差估署預計2017年的預測落成量為17,120伙單位

資料來源:運房局

### 私人住宅已施工數量



數字不包括村屋

資料來源:運房局



### 運房局最新公佈的「私人住宅一手市場供應統計數字」顯示,今年4月至6月私人住宅落成量為4,400伙,與首季持平,按年則減21.4%;施工量6,000伙,按季及按年分別大升1.4倍和1.07倍。第二季的貨尾單位按季持平於8,000伙。

### 今財年興建或超標逾三成

至於未來3年至4年的潛在供應數字,由於熟地增多2,000伙,令私宅供應量增加至9.8萬伙,包括仍未售出的貨尾8,000伙,建築中但仍未售出或未發售的樓花共6.1萬伙,以及2.9萬個隨

時可動工的熟地。若按4年計算,即每年平均供應量達2.45萬伙,較政府2017/18財政年度計劃提供土地興建住宅目標1.8萬伙為高。

### 黃偉綸稱季末開會覓地

運房局發言人指,6月底熟地供應量按季增加2,000伙,主因有多幅中、大型住宅用地在第二季轉為熟地。又預計,未來數月將有16幅住宅用地轉為熟地,可額外提供約11,100伙。至於私樓潛在供應的9.8萬伙當中,估計有71,900伙為實用面積少於750方呎的中小型單位,佔整體供應量74%,較上一季多2%。政府將繼續多管齊下增加短中長期房屋土地供應,以回應市民住屋需要,並確保私宅市場健康平穩發展。

發展局局長黃偉綸昨日表示,政府正密鑼緊鼓成立專家小組,最快9月底前召開第一次會議,研究本港未來土地供應來源,包括港大研究建議填平船灣淡水湖建屋。短中期方面,當局繼續劃地,長遠發展地點有古洞北及粉嶺北。

另外,運房局數據顯示,今年第二季私人住宅施工量約6,000伙,較首季的2,500伙大升1.4倍。然而,上半年累計施工量只有8,500伙,較去年同期減少47.5%。至於第二季落成量為4,400伙,與首季的4,400伙相同,上半年落成量佔政府全年預測落成量17,120伙的51.4%。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文估計,今明年將是住宅供應

高峰期,基於市場購買力仍然較強,相信可吸納單位,估計今年樓價保持穩定,全年升8%至10%,即使下半年出現調整,最多只會跌5%。又指,未來一手供應雖多,但價格高企令二手市場流轉不足,導致樓市呈「乾升」狀態。

資深分析員林一鳴則認為,樓市已於6月至7月見頂,加上未來新供應陸續到,會加速樓市跌勢。

### 業界建議政府減辣

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指,每年平均2萬多伙新供應屬市場可承接之範圍。惟受壓力測試及金管局按揭成數限制的影響,即使供應充足,市民上車仍困難,建議政府考慮放寬壓力測試及金管局按揭成數調控。

一手私樓成交量超過2.06萬宗,按年增50%,並創13年新高。而據「私人住宅一手市場供應」報告顯示,截至今年第二季建築中並已預售單位達1.6萬伙的紀錄新高。數字說明,本港住宅需求仍然強勁。

另一方面,同於昨日公佈,反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL結

束兩連跌,按周上升0.46%,報159.88點,處於歷史第三高。顯示業主未有太過擔心,繼續持貨善價而沽。

再者,目前低息環境持續,市場料美國加息步伐緩和,加上近月股市表現向好……方方面面都反映出,即使供應大幅增加,樓價也不會下跌。

■記者 梁悅琴

### 私宅樓花數目分佈

施工年份	建築中私宅	已售出樓花的私宅	建築中但仍未售出或發售私宅
2015年前	27,000	9,000	18,000
2015	16,000	5,000	11,000
2016	26,000	2,000	24,000
2017	8,000	0	8,000
<b>總數</b>	<b>77,000</b>	<b>16,000</b>	<b>61,000</b>

單位:伙;數據截至6月30日

資料來源:運房局

運房局指,4月至6月私人住宅落成量及施工量分別為4,400伙及6,000伙,與首季持平及升1.4倍。資料圖片

### 微觀點

## 貨增多 價跌乎?

潛在私人住宅新供應數字連續上升,反映政府積極推地政策奏效,達至每年供應2萬伙的目標。數字公佈後,九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永估計樓價下跌機會不大,下半年仍有3%至5%的升幅。這說明,在發

展商的角度,供應大幅增加不會對一手銷售造成壓力。

### 夠客接貨 業主唔憂

美聯物業首席分析師劉嘉輝認為,現時樓市購買力傾向一手市場,去年

型單位)升0.42%。

至於中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報161.70點,為歷史第三高,按周升0.51%。CCL(中小型單位)報160.01點,為歷史第四高,按周升0.46%。

### 預約睇樓活動稍增

另外,四區樓價指數兩升兩跌。新界西CCL Mass報146.10點,按周升0.42%。九龍CCL Mass報154.41點,按周升1.79%。新界東CCL Mass報170.09點,按周升0.95%。港島CCL Mass報171.38點,按周跌0.02%。

而本周末預約睇樓活動按周稍增,中原地產十大屋苑錄得517組預約睇樓量,按周輕微增加0.4%。據美聯物業分行統計,全港15個二手指標屋苑錄約482組預約睇樓,較上周末續升約2.8%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,一手經過一輪回氣後,近日新盤陸續起動,加上股市造好,帶動二手氣氛,而且周末未有全新大盤登場,刺激準買家出動睇樓及探測市況,惟大部分二手業主叫價仍然硬淨,個別業主見二手市場交投偏軟,在議價上稍作讓步,增加實客入市意慾。

### 中原CCL去年至今走勢



## 二手樓價止跌回升

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)本港二手樓價指數止跌回升,反映樓市走勢的中原城市領先指數CCL按周升0.46%,報159.88點,為歷史第三高。當中以大碼單位升勢最標青,八周以來累升2.2%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預計,未來豪宅樓價有力繼續上升,追回早前落後的升幅, CCL(大型單位)有望成為四大整體指數

中,最快升到170點水平的指數。

### 大型單位表現突出

CCL(大型單位)最新報159.21點,為歷史次高,按周升0.46%,結束兩週連跌。而過去八周CCL(大型單位)六升兩跌,當中連續五週創歷史新高,總計八周累升2.2%,升幅顯著高於同期CCL升0.7%、CCL Mass升0.23%及CCL(中小