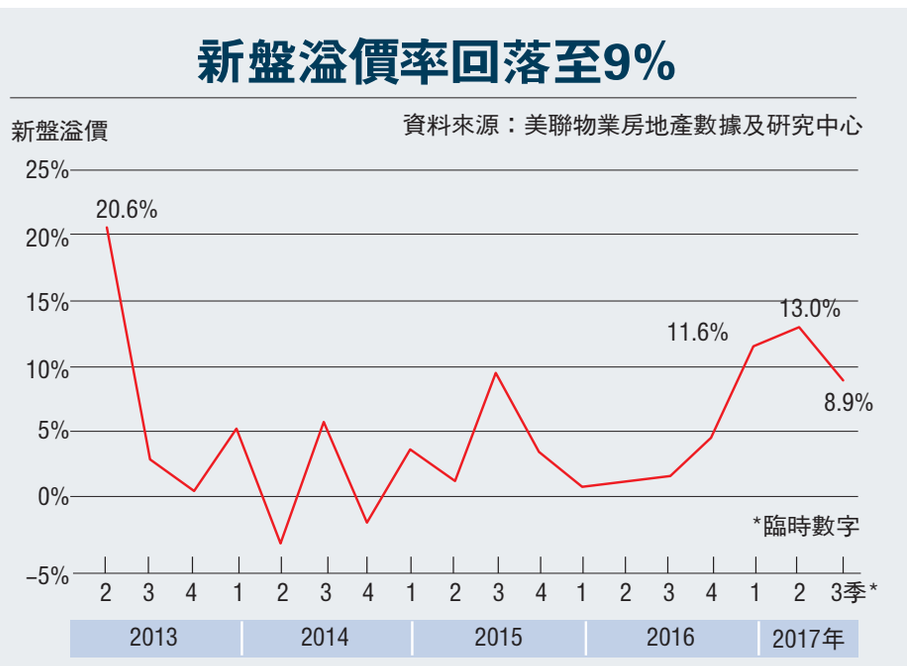
新盤溢價率8.9% 跌回一年前

啟示：承接力短期或見頂 後市須貼市價開



◀早前荃灣新盤全·城滙在定價上有折讓，加上高成數按揭，「賣大包」誘發購買力，吸引大批買家排隊認購。 香港文匯報記者梁祖彝 攝

樓市大變局

新盤市場上月突然「翻生」，原本上升乏力的樓市，因為一個荃灣新盤的熱銷再度熾熱起來，但仔細拆解，今次熱銷的最大成因是發展商在定價上有折讓，再加高成數按揭，「賣大包」誘發購買力。據香港文匯報獨家獲得的一項新盤溢價率（即新盤對比二手樓呎價差距）統計顯示，今年第2季仍高達13%，處近4年高位，但本季已急跌4.1個百分點至約8.9%，回到約一年前，反映新盤定價較之前保守。分析指，隨着上半年多個新盤接連開賣，消耗了大量購買力，承接力短期見頂，發展商今後如要大量去貨，須貼市價甚或低於市價賣樓。

■香港文匯報記者 顏倫樂

香港文匯報近日獨家獲美聯物業房地產數據及研究中心提供的一項最新數據顯示，本季的新盤溢價率只有8.9%（臨時數字），即新盤較二手住宅只貴8.9%。根據差估署樓價指數走勢，樓價由去年4月份開始回升，升市初期發展商都不敢將溢價過分提高，2016全年均以貼市價開盤，去年4個季度的新盤溢價分別為0.7%、1.1%、1.5%及4.5%，但今年首季情況驟變，多個新盤將溢價率大幅擴闊。

新盤優惠多 盡搶購買力

統計顯示，今年首季新盤溢價率，由去年第四季時的4.5%激增7.1個百分點至11.6%，第二季再升至13%，創近4年高位，數據反映發展商當時對後市極為樂觀，因此開價極為進取。而當時亦正值中資海航集團以極高價投得啟德地皮的時間，同時本港經濟亦見向好，利好因素下刺激發展商高價開盤。

情況於今年中出現逆轉，溢價跌至8.9%，市場購買力亦明顯減弱，多個新盤的銷情均見放緩，年初時開盤常見的「一炮沽清」不復再現，如7月時開賣的新地元朗PARK YOHO Genova和長實荃灣海之戀·愛炫美，每輪推售的單位都未有即日全部售出，九建西營盤63 Pokfulam當時首度發售50伙，更只沽出13伙（26%）。

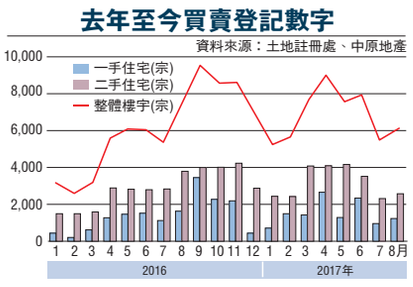
上月樓市出現突破性進展，8月中華懋荃灣新盤全·城滙以低市價15%開出首張價單，樓市一掃陰霾，再度成為市場焦點，短短9日該盤953伙全數沽清。但業界不認為樓市又再重拾升軌，因為經濟環境並未出現更多利好因素，認為今次新盤熱銷，更大原因是發展商願意於售價上有折讓，以及提供8成一按，而將購買力誘發出來。

美聯：下半年銷情或放緩

美聯物業首席分析師劉嘉輝說：「今年上半年一手註冊多達9,800宗，市場吸納了大量購買力，再加上樓價持續上升至一個高位，銷情自然放緩，直至全·城滙出現才掀起一股熱潮，但主要因為樓價肯向下調減。」

他認為之後發展商推盤若要「求量」，就必須像全·城滙一樣將價格下調，但相信只要定價得當，加上新盤有按揭優惠等，仍然會較二手住宅吸引。

展望第4季新盤溢價率水平，他相信不會出現大幅度下跌，而溢價在5%至10%上下徘徊屬市場可接受水平，但因樓價已累積一定升幅，供應量仍需時間消化，加上市場亦觀望新政府的樓市新政，料下半年的一手銷情或未如上半年熾熱。



事實上，今年新盤銷情極旺，該行統計顯示，首8個月一手註冊量多達12,015宗，較去年同期8,389宗大增約43.2%，並創自2004年以來13年同期新高，全年有機會達到1.8萬伙水平，較去年1.68萬伙多7%。而目前本港經濟基調仍然良好、失業率維持低水平、美國息口升幅緩慢、內地經濟又見回穩，預料近月的牛皮市過去後，樓價至年底或會再升1%至2%，但不會大升，全年累升約10%。

樓市升勢史上第二長

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）差估署早前公佈，7月份樓價指數連升16個月，再度登頂。但必須要留意，7月份樓價按月升幅只得0.89%，為今年最小，與4月份升幅2.74%更加「蚊髀同牛髀」。

樓價漲24% 歷來升市最小

香港文匯報深入分析今次升市，發現樓價連升16個月，原來已經是香港有該項記錄以來第二長的升市，僅次於2014年至2015年長達18個月的升市，未來能否持續升勢則拭目以待。

差餉物業估價署資料顯示，本港廿多年來歷經至少6次連續升市，升勢最長的一次升市離現在並不遠，就發生在2014年4月至2015年9月，當時樓價指數連升18個月，其間樓價升幅25.6%。而升幅最勁的時期為1996年8月至1997年3月的一段時間，當時短短8個月，樓價就急升41.5%；升幅最小恰恰是剛剛過去的16個月，暫時升幅為24.1%。

翻查記錄，連同今次連升16個月（去年4月至今年7月）的大升市，過去廿年本港已有3次連升16個月的記錄，其餘兩次分別於2006年12月至2008年3月，及2009年1月至2010年4月。

升市的兩個重要指標為按息水平及失業率，從數據可見，6次連續升市記錄中，除1996年至1997年那一趟大升市外，其餘5次升市都正值低息或正走向低息時期，而失業率亦處於3%至5%左右的低水平。

政府統計處最新5至7月的失業率更跌至3.1%的近年新低，就業不足率則下跌0.1個百分點至1.1%，創20年新低，接近全民就業。

美息續升 後市添不明朗

而即使美息持續上升，但本港按息水平仍持續低位徘徊，支持樓市保持升勢。但須留意，美國息口持續上升，香港在聯繫匯率下亦難獨善其身，往後按息勢必跟隨上升，為後市添上陰霾。

過去16個月，樓價指數累積上升24.1%，雖然升幅不小，但相比過去多個升市，今次樓價升幅卻最小，業界人士認為，樓市正被多項「辣招」影響，包括買家印花稅（BSD）、額外印花稅（SSD）等，去年11月又將原來的雙倍印花稅（DSD）上調至劃一的15%，此外，金管局多次收緊按揭，銀行又有壓力測試等，都一定程度限制了樓價的升勢。

近年樓市升市列表

升市時期(年/月)	持續時間	樓價指數升幅	按息水平*	失業率
2016/04–2017/07	16個月	24.1%	約2.25厘	約3.1%至3.4%
2014/04–2015/09	18個月	25.6%	約2.25厘	約3.3%
2012/02–2013/02	13個月	33.48%	約2.25厘	約3.3%至3.4%
2009/01–2010/04	16個月	39.89%	約2.1至約3.5厘	約4.3%至5.3%
2006/12–2008/03	16個月	35.91%	約2.8厘至5厘	約4%
1996/08–1997/03	8個月	41.54%	約9厘	約2.2%至2.8%

*P按實際按息 製表：記者 顏倫樂

「首置盤」搶中產 私樓影響待觀察

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市正值「強弩之末」，政策不明朗因素縈繞不散。自新政府7月上場後，市場普遍預計又會有新一輪房屋政策出台，早前政府成立「土地供應專責小組」，檢視未來土地供應，已可見政府增加供應的決心。

特首林鄭月娥下月發佈任內首份施政報告，預計會公佈「港人首置上車盤」的細節，目前傳出的消息是針對入息條件超過居屋上限的年輕中產家庭，這類人士過去正是私樓市場的剛性需求之一，「首置上車盤」對私樓客源的分流值得留意。

未來10年添46萬伙

港府近年大增土地供應，早前公佈，未來10年期房屋供應目標為46萬個單位，公私營房屋六四之比，包括20萬個公屋單位和8萬個資助出售單位，私人房屋供應目標為18萬個單位。而為了達到供應目標，政府積極覓地，例如現時為增加短中期房屋供應逐步改劃的210多幅用地，可供興建逾31萬個單位。

而由2012年中至去年底，城市規劃委員會已批准44幅房屋用地的放寬密度申請，增加約8,640個單位。中長期方面，新發展區和新市鎮擴展區（包括古洞北和粉嶺北新發展區、東涌新市鎮擴展、洪水橋新發展區和元朗南發展）亦提供房屋用地。

但政府增供應的道路並未行完，政府上月成立「土地供應專責小組」，檢視本港未來的土地供應，並就各方案在社會上展開「大辯論」。小組主席黃遠輝上周表示，本港現時至2030年仍欠1,200公頃土地，小組將就不同土地供應的選項鋪陳利弊，強調會討論公眾諮詢的意見，不會有任何前設，目標在明年第3季尾至第4季初向政府提交報告。

■政府成立「土地供應專責小組」檢視本港土地供應。圖為小組主席黃遠輝。 資料圖片

積極增加土地供應

專責小組目前綜合了12項土地供應建議，包括特首林鄭月娥在出席房屋論壇時提出的3項建議：是否可在維港以外填海、發展郊野公園邊陲土地，及棕地興建房屋。早前港大學者兼小組委員鄒廣榮提出的填平大埔船灣淡水湖建屋、發展軍事用地、重置葵青貨櫃碼頭等建議亦包括在內。

此外，下月施政報告亦為重點，市場正觀望政府會否有新的樓市措施出台，而最近盛傳施政報告將公佈「港人首置上車盤」詳情，計劃對象是月入高於居屋入息限額的年輕家庭，入息限額有可能介乎52,001元至72,000元左右，但這批人士亦為現時私樓市場上中小型單位的目標客群，業界預料計劃對私宅市場有一定影響，但仍要視乎具體細節與推出的單位數量。

未來房屋供應 只增不減

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府銳意增加土地供應，成為影響後市升跌的重要因素。早前運房局公佈，未來3至4年潛在供應已高達9.8萬伙，創歷史新高。

事實上，持續數年大增土地供應，現已初見成效，目前市場上已批預售的樓花單位約4,500個，加上逾7,300個待批住宅單位，即短期市場有近1.2萬個新供應，競爭劇增下，發展商於定價時相信亦會更克制。

短期可售住宅1.2萬伙

今年一手銷情暢旺，多個新盤排隊登場，好像上月獲批預售樓花的項目就多達5個，涉及3,037個單位，按月急升約119%，除創4個月新高外，更是自2012年9月後的近5年來第二高。連同之前已批出但尚未發售之主要新盤合計，現時可隨時推出市場的新盤樓花項目共涉及約4,500個單位，再加上逾7,300個待批預售樓花的住宅單位，即有近1.2萬個新供應。

上述1.2萬伙為短期內就可推出的供應，但真正的供應量遠遠不止。運房局早前公佈，截至今年第2季，未來3至4年一手私宅供應數字續創紀錄新高，按季升約2.1%至9.8萬伙，升幅主要來自已批出土地並可隨時動工項目（熟地），此類單位升至2.9萬伙，同為紀錄新高，反映不少新地盤已陸續上馬。市場估計，第3季將會挑戰10萬伙大關。

■運房局數據指3至4年內潛在供應高達9.8萬伙。圖為啓德發展區。 資料圖片

業界：二手交投續受壓

業界人士指，面對龐大的房屋供應量，加上樓價已累積上升一定幅度，但與此同時，市場承接力卻已現疲態。

利嘉閣地產董事陳大偉表示，二手交投持續不振，綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港十大活躍指標屋苑在9月首個星期（28/8-3/9）只錄得37宗買賣個案，較前周的40宗按周減少3宗或7.5%，交投在低位反覆徘徊。

陳氏續說，近日地緣政局變得緊張，加上本月將有多個大型新盤部署登場，部分買家態度傾向審慎觀望，料短期內二手交投難有大幅改善空間，預計二手成交仍會受壓，交投料較為疏落。