私宅新供應高企9.7萬伙

78%屬中小單位 稍後增7熟地3900伙

■本港現時有6.1萬伙興建中但未售出樓花。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）政府近年積極增加供應，貨尾量亦節節攀升，市場的吸納能力見減慢。運房局最新數據顯示，未來3年至4年私宅新供應按季持平，仍高企於9.7萬伙，按年計則稍增3.2%。至於去年第四季施工量按季大增8.6倍達7,700伙。業界認為，雖然樓價攀升至一般市民難以負擔水平，惟在多項調控下的樓市仍難大跌，預計今年樓價仍有5%上升空間。

未來3至4年可提供私宅數量

類別	數量	按季變幅	按年變幅
已落成但未售出單位(貨尾)	9,000伙	持平	↑50%
建築中但未預售單位	61,000伙	↓7%	↓4.7%
已批出土地並可隨時動工項目(熟地)	27,000伙	↓12.9%	↑12.5%
可提供私宅總數	97,000伙	持平	↑3.2%

註：截至去年第四季 製表：記者 蘇洪鏘

運房局發言人昨日公佈，截至去年第四季，未來3至4年私宅新供應按季持平為9.7萬伙，較2016年底則增加3,000伙。新供應包括9,000伙已落成貨尾、6.1萬伙興建中但未售出樓花，以及2.7萬伙已批出並可隨時動工的熟地上可興建單位。在9.7萬伙當中，估計有7.62萬伙為面積少於753方呎的中小型單位，按季多3,500伙或3%，佔整體供應量78%。當局預計未來數月將有7幅住宅用地轉為熟地，可提供約3,900伙。

1.78萬伙落成 創13年新高

在動工量方面，去年第四季共有19個私人住宅項目動工，可興建7,700伙，按季激增8.6倍，令去年累計施工量達1.7萬伙。然而，較去年底全年2.55萬伙施工量，仍少33%。

去年第四季私宅落成量為4,900伙，按季增20%，令全年落成量累計達1.78萬伙，按年增22%，是過去13年落成量新高。去年一手私宅銷售量達18,501伙，亦創13年新高，按年增11.7%。發言人表示，隨着政府持續有序地增加房屋土地供應，相信未來三年至四年的私人住宅預計供應量將維持在較高水平。

萊坊料豪宅升幅跑出

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文預計，未來三年至四年供應可達標，惟因樓價高企關係，人均居住面積未有改善，市民可負擔之房屋供應不多，估計今年住宅升5%，豪宅升8%。「現時樓價高企，不是一般小市民能負擔，對住宅物業市場造成一定風險，但以現時情況，看不到有任何重大因素令樓價在今年大幅下滑。」

發展商主導 樓價難下跌

展望未來6個月，林浩文認為影響本港住宅樓市會是政府政策及地緣政治因素。他續指，賣地由政府主導，但賣樓則由發展商跟市況推盤。「現時市場由一手樓主導氣氛，買家以打工仔及自住人士為主。在現行政策及金管局要求下，買家傾向一手樓，估計各發展商今年仍會積極推盤。」

仲量聯行研究部副董事車永筠表示，儘管去年私人住宅的動工量較2016減少約33%，過去五年(2013年至2017年)平均每年的動工量仍較2007年至2012年的五年間多51%。假設新單位會逐步推出，供應量可望持續增加，未來5年住宅新供應每年可達2萬伙，較2013至2017年的落成量多出47%。

車永筠又認為，由於市場焦點主要集中於新盤市場，在置業氣氛仍然濃厚下，預期發展商的存貨將會獲得市場吸納，惟去貨速度會較慢。

壟斷造成高樓價

微觀點

運房局昨日的數據顯示一個矛盾問題，就是在去年樓價連創新高，年升逾一成的情況下，貨尾量竟較前年同期急增50%至9,000伙，創9年新高。理論上是供不應求樓價才會高升，但目前似乎在供應過剩下，樓價仍然上升。當中關鍵，相信與目前樓市供應存在某種壟斷有關。

政府難控制發展商推盤

正如昨日本報訪問的一些市場人士指出，過往一年樓價明顯上升12%，估計是與發展商惜售樓盤，銷售進度被拖慢所致。目前賣多少地由政府主導，但賣多少樓則由發展商主導。在辣招及金管局按揭措施鎖死二手供應下，買家只能被迫走去買一手樓，任由發展商開高價宰割，出現深水埗劏房盤呎價貴過港島太古城、置業要兩代人供樓等等荒謬現象。

早前美國顧問公司Demographia發表的《全球樓價負擔能力報告》顯示，香港連續8年登上全球最難負擔樓價城市之首，以香港一般住宅單位價格除以家庭中位年收入比率，由2016年的18.1倍惡化至2017年第三季的19.4倍，意即全家人要不吃不用19.4年才足夠置業，數值是調查歷來最高。相對下，2002年時有關數字只有4.6倍！反映樓價升幅之迅速，已然遠超港人負擔，造成今日之局面，政府實難辭其咎。

■記者 蔡競文

市場人士評住宅供應

地產代理監管局主席梁永祥：

本港樓市問題的關鍵是土地供應不足。而目前未見到有因素令樓價大調整，預測今年樓市走勢相當穩定。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民：

現時潛在供應量足夠，相信發展商會跟隨大市形勢，調節自己的推盤策略。預計整體樓價穩步向上，今年將有10%升幅。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文：

現時樓價高企，不是一般小市民能負擔，對住宅市場造成一定風險，惟現時看不到重大因素令樓價在今年大幅下滑。

仲量聯行研究部副董事車永筠：

市場焦點主要集中於新盤市場。在置業氣氛仍然濃厚下，發展商存貨預期將獲得市場吸納，惟去貨速度會較慢。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑：

去年樓價上升14%，發展商看好樓市發展，減慢賣樓速度，不求一鋪清袋。市場現時累積9,000伙貨尾，若累積超過2萬伙則積存過量，帶來危機。

美聯物業首席分析師劉嘉輝：

政府持續積極推地，加上熟地維持高水平，穩定未來供應，相信今年施工量將回升至2萬伙水平，預計未來數年落成量逐步上升。

一手私宅累積現樓貨尾量

長假阻不住 CCL破頂不停

大型單位追過中小型單位

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港樓價升勢未止，中原地產本周四大整體指數連續兩周齊創新高，為21周以來首見。四大整體指數同時連升三周，CCL升1.58%、CCL Mass升1.54%、CCL(中小型單位)升5.41%及CCL(大型單位)升1.83%。另一代理行美聯，轄下樓價指數亦續創歷史高位兼連升5周，港九新界全線同創新高。

豪宅跑贏中小型住宅

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，數據反映樓價沒有受到聖誕及元旦長假期影響，走勢持續向上。中原城市領先指數CCL最新報167.63點，按周升0.07%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報169.29點，按周升0.03%。CCL(中小型單位)報167.60點，按周升0.07%。CCL(大型單位)報167.83點，按周升0.06%，連升7周共5.14%。升市12周計，CCL(大型單位)累升6.69%，升幅高於同期CCL升5.62%、CCL(中小型單位)升5.41%及CCL_Mass升5.18%。豪宅樓價明顯跑贏中小型住宅。

黃良昇又指，本周新界西CCL Mass創歷史新高，是升市12周計，第三次創歷史高位。指數最新報153.50點，按周升2.10%，升幅為8周內最大。今周新界西樓價創新高，上周是港島、九龍及新界東齊創新高，四區指數輪流出現新高，顯示樓價升浪持續，新春季節性旺市將提早出現。他料CCL今年春季目標為175點，現時相差7.37點。

美聯三區指數齊創新高

同樣在昨日公佈的美聯樓價指數亦顯示樓價升勢持續，該行樓價指數最新報159.42點，按周升約0.36%，較四星期前升約1.94%，續創歷史新高及連升5星期。至於港九新界三區樓價同創新高，以新界區升幅最大，並首次衝破150點水平，報150.43點，按周續升0.41%，較四星期前上升1.63%。

捂盤惜售 9000貨尾年增一半

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）運房局數字顯示，去年底累積貨尾量達9,000伙，雖然按季持平，不過卻按年同期大增一半，並創9年新高。業界分析，去年落成的貨尾達5,000伙，佔同期落成量28%，售出比例僅約七成，反映樓市隱見承接問題。

去年落成單位 售出不足八成

去年第四季累積貨尾量為9,000伙，然而單看去年落成的貨尾量達5,000伙，為2016年落成的貨尾量1,000伙的5倍，亦遠高於2015年或以前落成的貨尾量。連同早年積存的貨尾，則達9,000伙，較去年同期的6,000伙急增50%，更創9年新高，直迫2008年1萬伙的水平。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，去年落成私宅而尚未售出的單位有5,000伙，佔同期落成量17,800伙的28%，即售出比例有72%，略低於一般八成的正常水平。估計過往一年樓價明顯上升12%，發展商惜售樓盤，銷售進度稍被拖慢所致，從而導致現樓貨尾累積到9,000伙。

雖然現樓貨尾量尚未超過1萬伙水平，仍然可接受，但2018年起新屋落成量將達標，平均每年約2萬伙水平。故此，黃良昇認為，發展商必須加快售樓，追貼未來新增的供應，否則現樓貨尾量會加快上升。

內地客豪購君柏 辣稅逾2200萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、岑健樂）豪宅新盤屢現大手客掃貨。長實於馬頭角君柏昨獲一組內地客連購兩伙，單位分別為6座7樓A及B室，面積1,624方呎及1,657方呎，成交價3,753萬元及3,750萬港元，呎價23,110元與22,634元，買家或須繳付樓價30%辣稅，以成交價合共7,503萬元，涉及稅款2,251萬元。

溱林洋房連環創新高

另一發展商，新世界於元朗柏巒及溱林昨日招標售出兩幢洋房，套現8,811萬元。其中，柏巒以4,111萬元沽出47號屋，呎價11,800元，洋房面積3,484方呎，連接792方呎花園及719方呎天台，附1個私屬車位。至於溱林標售出A2泳池大屋，面積3,725方呎，連接1,681方呎花園及931呎天台，附3個車位，成交價4,700萬元，呎價12,617元，皆創項目新高。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民昨表示，北角君譽峰於下周二開售首批38伙，總市值逾2.66億，平均呎價為28,009元，扣除最多4%折扣後，折實平均呎價26,888元，折實價由476.9萬至996.8萬元。

他指，君譽峰累收逾180票，超額登記3.7倍，並於下周一截票，將設大手優先時段，A組買家必須認購2伙或以上，B組最多可買2伙。如果反應良好，加推時有加價空間。

君豪峰停售47伙擬加價

林達民又稱，同系鯽魚涌君豪峰昨日起停售47伙單位，並計劃加價5%。

此外，新地於西半山巴丙頓山今日開售首批12伙，昨日截票累收逾160票，超額登記逾12倍。

■內地客連購君柏兩伙單位，埋單需支付近1億元。 資料圖片