

樓市大變局

樓價高企，發展商依照買家購買力增建細單位，推高近年新盤供應量。根據運房局最新數據，未來3年至4年私人住宅潛在供應中，多達7.62萬伙為少於70平米(約753方呎)中小型單位，數量為歷來之冠，佔潛在供應量的比例亦由5年前約60%升至近80%。雖然中小住宅需求龐大，但面對海量供應，有分析指中小單位最近銷售速度已經放緩，「割房盤」售出率越來越低，未來中小單位消化需時，升值能力跑輸大市。

■香港文匯報記者 顏倫樂

運房局數據顯示，截至去年第四季，未來3年至4年私人住宅潛在供應量達9.7萬伙，雖然數字與去年第三季持平，但細心留意潛在供應量中，少於70平米的中小型單位數量有明顯增加，由之前7.27萬伙升至7.62萬伙，短短一季已增加3,500伙或4.8%。而佔總供應量的比例，更加由2013年最少約59%，升至現在79%，5年上升20個百分點。

中小單位或創8萬伙紀錄

由於政府持續增加供應，業界預料未來住宅潛在供應量將繼續上升，或再刷新10萬伙的歷史新高，而中小單位亦會相應增加，按照現時近80%的比例，未來或會突破8萬伙水平。萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，該行去年亦曾就此進行研究，預測直至2022年之後的5年，中小單位都會佔市場供應高達八成以上。

他預期，由於樓價升幅大過市民購買力，未來中小單位的面積將會越割越細。目前「納米級」(即少於215方呎)單位佔中小單位約4%至5%。不過，由於目前市道暢旺，市民置業需求強勁，相信市場仍然能消耗這批中小單位，預測今年一般住宅樓價將上升5%，如果經濟數據向好，一般住宅更可升至10%。

價格高企形成惡性循環

問到中小型單位供應上升，會否伴隨風險，他說：「主要是購買力問題，如果買家買高槓桿，借八成至九成按揭風險當然大，但如果昇到四成首期就無問題。」

其實最主要問題係購買力轉弱，同一份糧，以前買到400方呎，今天只能買200方呎，就造成越來越多細單位推出。因為現時六成至七成買家都以打工仔為主，大多數自住。」

高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張翹楚亦指，雖然中小單位供應多，但同時間近年樓價升幅亦較大，可謂相當矛盾。買家現時多買銀碼細的單位，一方面是受制按揭成數，因現時低於600萬元物業才可以借八成按揭，另一方面是因為「無得揀」，市場上細價物業買少見少，於是水向低流，成為中小單位樓價上升「幫兇」。

貨源選擇少 新盤昂貴

他直言：「除非政府以後放寬按揭成數，將600萬元的上限推上去，增加市民議價能力，否則獨買貴樓的局面只會持續下去。而購買力亦被迫流向一手物業，因為發展商可以將單位割細或提供二按等，最終會令單位面積越來越細，中小單位供應量越來越多。」

張翹楚又指，發展商現時就中小單位的定價，不是與同區二手價比較，更多時候是看市場上沒有同類價格貨源。他說：「當市面無晒400萬元的單位，無論他的單位質素位置點樣，他都可以定在400萬元。」又認為：「個別新盤現時細單位定價較小，日後潛在的升幅亦相對較高，同時要小心樓價不會無止境上升。」

中小盤響警號

7.6萬伙撲面來

佔一手潛在供應80% 高追風險大



■屯門菁荷提供比單位還要「袖珍」的128方呎單位，令社會嘩然。項目最終由舖王鄧成波以12億元購入全幢，最新計劃分租予長者。香港文匯報記者顏倫樂攝

一手私宅房型推盤比例

地區	開放式	一房	兩房	三房	四房或以上
港島	26.4%	27.8%	21.9%	14.5%	9.4%
九龍	6.5%	23.5%	37.3%	22.0%	10.7%
新界東	27.2%	27.0%	10.4%	15.1%	20.3%
新界西	5.5%	14.0%	42.7%	28.3%	9.4%
全港	10.1%	21.2%	35.2%	22.7%	10.9%

註：數據由2016年至去年，以65個主要新盤累積統計

資料來源：中原地產研究部

一手私宅房型售出率

地區	開放式	一房	兩房	三房	四房或以上
港島	48.9%	30.6%	71.8%	76.8%	45.1%
九龍	86.9%	83.1%	82.7%	70.1%	53.0%
新界東	92.2%	73.0%	78.7%	45.0%	52.6%
新界西	98.3%	97.8%	94.0%	85.0%	52.2%
全港	78.7%	77.4%	86.3%	75.3%	52.0%

註：數據由2016年至去年，以65個主要新盤累積統計

資料來源：中原地產研究部

港島「割房盤」 售出率僅39%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)美聯物業早前一份文件顯示，去年推出的全新盤中，400方呎或以下細單位佔約7,014伙，較2016年增約75%，售出率亦由2016年的86.8%急跌至63.6%。中原地產的研究報告更顯示，2016年起至去年12月，港島區A類單位(面積細過431方呎)售出比例僅39.1%。

較兩個月前下降12.8個百分點。新界東相關比例82.6%，下降10.8個百分點。總結全港相關售出比率為77%，較兩個月前下降8.3個百分點。

對於上述兩區A類單位售出比率跌幅超過大市跌幅。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇認為，近月市場推盤較多，吸納量一時間未追上。而且，港島區相關單位售價冠四區，銷售自會減慢，加上發展商惜售，預期短期內較難改善情況。

單計一房單位，九龍區過去兩年推出單位最多，達4,151伙。其他依次為新界西(1,654伙)、港島區(1,155伙)及新界東(771伙)。至於開放式單位，九龍區亦是供應最多的401方呎至600方呎單位(7,342伙)。中原地產最新研究報告亦顯示，一手細單位售出比例續降，2016年起至去年12月，港島區A類單位售出比例

細單位總供應增逾七成

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，細單位售出率減少，主要因其供應大幅增加所致。資料顯示，2016年推出的全新盤，400方呎或以下單位錄4,009伙，而去年同期單位供應增至7,014伙，增幅達75%，直逼去年供應最多的401方呎至600方呎單位(7,342伙)。

中原地產最新研究報告亦顯示，一手細單位售出比例續降，2016年起至去年12月，港島區A類單位售出比例



■新盤納米樓競爭較區內其他二手舊單位為低。資料圖片

近年私宅單位越割越細，市民的接受程度卻越來越高，歸根究底為樓價太貴。水向低流，過去有能力買400方呎物業的準買家，今日可能只能買300方呎單位，甚至更細的納米樓。「先上車，後換樓。」不少準買家抱着這一心態入市，打算待樓價上升後再換樓，卻忽視納米樓轉手可謂難度極高。

樓細呎價昂 二手乏買家

納米樓轉手的難度，在於當新樓進入二手市場，比較對象就不再是自己屋苑的其他單位，無論按揭成數、樓價及面積等，都要與區內其他二手單位競爭。由於納米單位的面積太細，肯購買的準買家數量並不多，主要為投資者，以及上述實力不足的上車客。而實力足夠的買家，傾向不會選擇這類面積過細的戶型。

而且，新盤納米單位呎價普遍高於其他間隔戶型，若與區內其他二手樓比，同樣樓價已可在區內購入其他面積較大的單位，樓齡新舊在此時影響就變得較細。故除非納米單位所處位置非常優越，否則準買家買入後，便要有心理預備其升值潛力會較一般單位低，市場甚至有蝕讓個案。

購買新盤還要注意管理費與二手物業的差距頗大。現時一般非豪宅的二手物業管理費每方呎大概2元，但一轉到新盤市場，無論定位是「假豪宅」還是中價物業，管理費每方呎普遍已逾4元，甚至超過7元。以一個400方呎單位為例，每方呎2元管理費約800元，新樓一下子就提高到1,600元或以上，長遠開支不可忽視。

高按上車 恐需抬錢轉會

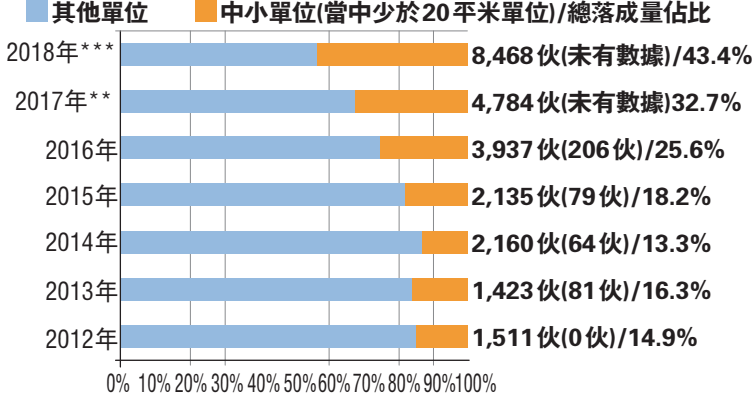
再者，近年細單位、納米單位的數量有上升趨勢，供過於求下買家選擇更多，納米單位的價值就顯得更為「雞肋」了。觀乎1月開賣的幾個新盤中，包括君譽峰、津匯及悅雅等，皆有大量細單位供應。當中，悅雅最細戶型面積只有171方呎，君譽峰及津匯則為181方呎及221方呎。購買這類單位的買家要有心理準備，對單位之後的升幅不要抱太大期望，即使銀行估值達到某個水平，但亦可能屬於有價無市的局面。

值得一提的是，為吸引上車客青睞，不少發展商近年都推出高成數按揭，或八成半至九成半之間，變相令這些單位的風險更加高。若實力不足的上車客因此而入市，而數年後單位因為無人承接而需繼續持有，或會陷入財政困難。平手離場還好，若因為樓價跌，又找不到人接手，轉按便需支付更高的首期，若不轉按又要承受高息，儼然一場賭博。

■香港文匯報記者 顏倫樂

納米盤轉手難 恐淪雞肋

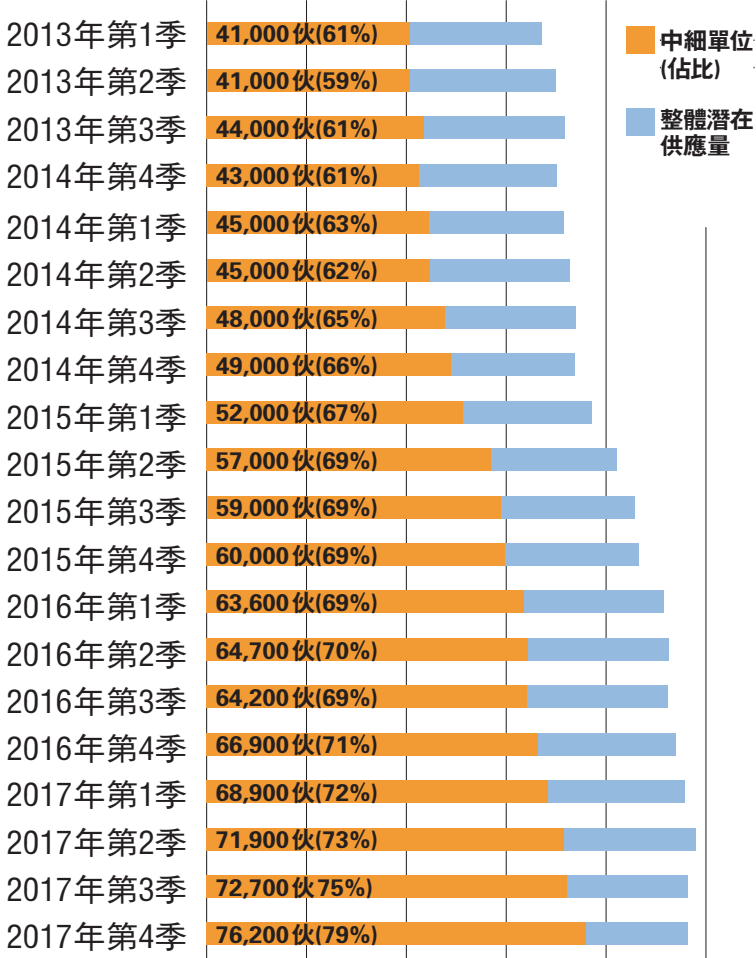
近年一手細單位落成情況*



*面積少於40平米(430方呎)單位；**數據截至去年11月；***預測數字

資料來源：差估署

近年中細單位潛在供應量*



*面積少於70平米(753方呎)單位

資料來源：運房局

215呎以下單位 逐年增

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)「沒有最細，只有更細。」差估署近年於統計數字中，特別增加一項少於20平米私人住宅單位的落成數據，細看這份文件，會看到超迷你單位近年上升軌跡。

差估署報告顯示，2016年少於20平米(215方呎)的納米單位達206伙，按年大增1.6倍，佔該年細單位比例5%。由於今年預測細單位落成數量激增至8,468伙，若按2016年比例去推算，這類納米單位數量或會急升至逾440伙，較兩年前再升1倍。

5年間由無到有

文件顯示，2012年尚沒有任何納米單位落成，此後3年亦僅徘徊在64伙至81伙低水平，但2016年落成數字突

然飆升至206伙，較2015年的79伙大升1.6倍，創近年新高。同一時間，2016的少於40平米(431方呎)細單位落成量為3,937伙，納米單位當中佔比亦衝上5.2%，幾項數字都創近年新高。

截至2017年11月，差估署錄得少於40平米(430方呎)細單位的落成量為4,784伙，按年上升逾兩成，已經打破去年高位。而其佔總落成量比例亦高達32.7%，為近年新高。

本報向差估署查詢，雖然署方未能提供去年少於20平米私人住宅單位的落成數據。但按2016年佔比推算，估計去年納米單位有240伙，甚至更多。至於今年預測落成量中有8,468伙為少於40平米細單位，若同樣以2016年佔比推算，納米單位落成量或衝至逾440伙新高。



■為將私宅單位售價降至「上車水平」，部分新盤間隔可謂挑戰港人可以接受水平的底線。資料圖片