

# 遠水變近水 樓市有灰犀牛

## 四大指標全創新高 8年推地供應大增

數年前在談到房屋供應時，往往會用「遠水不能救近火」去形容，皆因房屋由賣地到落成入伙往往要4年以上，這個時間差令市民一直有種房屋供應不足的感覺，但隨着政府近8年積極推地，供應不足的情況已經扭轉。目前四項官方房屋供應數據正逐年上升，去年更齊齊創出近年新高，預計今年會繼續刷新紀錄，尤其私樓每年落成量已追貼政府預測量，反映「遠水已變近水」，成為另一項左右後市走向的因素。

樓市暗湧 ■ 香港文匯報記者 顏倫樂

目前影響本港樓市的兩大因素分別為加息與供應量上升，當中又以供應量上升最為人所忽視，皆因本港已有長達十多年的供應不足，市場對於房屋供應已有一個既定印象，認為供應永遠追不上需求。但由政府近月公佈的4項房屋供應數據中，會發現全部直線上升，可以預見房屋供應於未來將只升不跌，或成為影響後市升跌的「灰犀牛」。

### 私樓落成由1萬增至2萬

四項統計數字分別為私人住宅土地供應量、落成量、動工量和潛在私宅供應量。當中最值得留意的是落成量。翻查資料，過去差估署每年預測落成量，幾乎每年都「估錯數」，2013年更較預測量少近四成。但去年差估署罕有地「估中兼有凸」，實際落成量較預測上升約4%至17,791伙，而這項數字更加為2004年26,040伙落成量之後，近13年的新高。

差估署最近公佈，2018年預測有18,130個單位落成，2019年更有20,370個，相比2009年的歷史最低水平7,157伙上升約1.85倍。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇更預測，未來私樓供應平穩，按年數字或有起落，但長期走勢穩定，換言之，私樓供應偏低的狀況已經糾正，由每年不足一萬伙，升至每年近二萬伙的水平。事實上，據香港文匯報統計過去5年（2013年至2017年）落成量已經高達67,639伙，相比再之前5年48,950伙多出38.2%。

### 5年動工8.8萬伙增50%

動工量的增幅亦同樣非常明顯，運房局資料顯示，過去5年（2013年至2017年）高達88,100伙，相比再之前5年僅58,500伙多出50.6%，反映政府近年積極增加土地已見成效，推高整體私宅動工量。當中2016年的動工量25,500伙，更創2000年動工量30,100伙後的16年來新高。2017年數字雖然回落至1.7萬伙，但亦為近年高位。

其餘兩項數字亦同樣處於歷史高位水平，當中由運輸及房屋局公佈的「未來3至4年一手私人住宅潛在新供應單位數目」，於去年第2季曾衝上9.8萬伙，創下歷史新高，反映未來潛在供應量極多。雖然至去年第四季輕微回落1%至9.7萬伙，但仍然屬極高數字。若將去年第四季9.7萬伙潛在供應量與2011年同期4.9萬伙相比較，6年後竟然多出近1倍。

### 私宅潛在供應6年增1倍

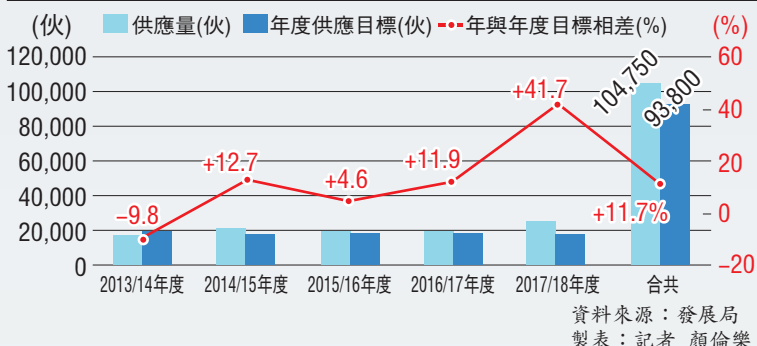
至於私宅土地供應量亦同樣創新高，2017/18年度來自官地、一鐵一局項目、私人發展及重建項目等的土地供應合共高達2.55萬伙，為2010年政府恢復主動賣地以來的新高，並且按年增26.6%及較年度供應目標1.8萬伙高出41.7%。業界人士指，按照興建進度，未來數年私宅新增供應勢必「爆棚」。

更值得注意的是，過去5年私宅土地供應已近10.5萬伙，較政府的供應目標多出超過1萬伙或11.7%，大量供應下，往後樓價勢將受壓。

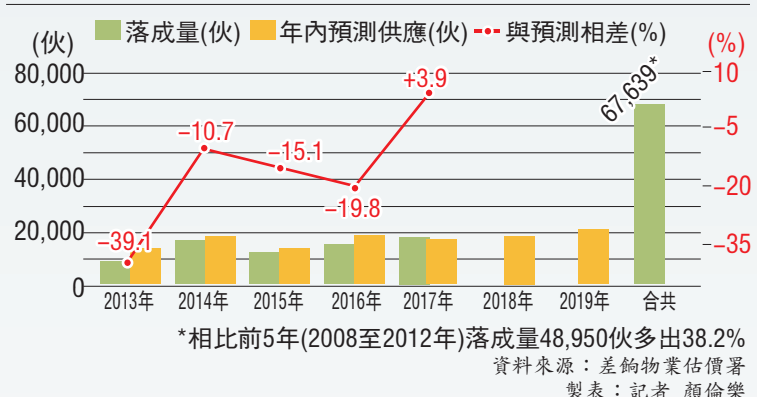


■私樓每年落成量已追貼政府預測量，反映「遠水已變近水」。圖為啟德發展區。資料圖片

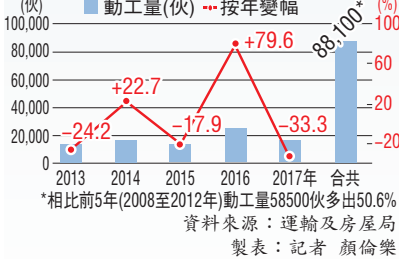
### 私人住宅土地供應量每年變化



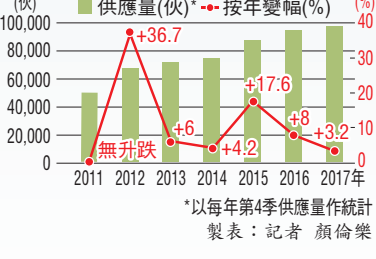
### 私人住宅落成量每年變化



### 私人住宅動工量每年變化



### 未來3至4年可供應私人住宅單位量



## 政府冀掌握主動權 勢逼清貨

樓價及地價近月屢創新高，雖然發展商積極去貨，但考慮到截至去年第四季已落成但仍未售出的物業（即貨尾）多達9,000伙，較2016年同期6,000伙多約50%，一旦未來經濟逆轉，發展商或會拖慢新盤推出進度，政府早前已放風考慮就一手樓推出空置稅，料會有相關措施誘使或迫使發展商無法囤積居奇，即使跌市亦要將供應推出市場，最終導致樓價於跌市時加速回落。

### 放風徵空置稅 提警告

財政司司長陳茂波3月中開始「漏口風」，表明考慮推出空置稅，之後再有消息指，政府的空置稅針對新盤而非二手樓，並研究於賣地時加設條款，要求發展商於單位落成後若干時間內，賣出若干單位。

中原地产測量師黎堅輝認為，於賣地合約內設條款，方法雖然簡單易推行，令政府對單位供應量能夠準確估算，但另一方面亦窒礙發展商日後賣樓的靈活性，將打算投資收租的發展商拒諸門外，或最終令發展商於競投地皮時出價傾向保守，亦因為投資風險增加，抑制發展商高價搶地的情況。

根據中原地产研究部資料，去年第四季一手私人住宅貨尾量（包括未落成，但已批售樓文件項目）有10,773個，按月上升近12%，當中新界區有5,217伙佔最多，九龍及港島區分別有3,246伙及2,310伙。而單計5大發展商的貨尾量已佔了6,107伙或57%，當中以新地最多，有2,814伙，恒地1,653伙、新世界873伙、長實547伙、信和220伙。

### 深井豪景花園囤盤31年

政府過去其中一個常被質詢的，就是作為土地的最大供應者，雖然年年推地，但卻無法控制發展商推盤時間。市場有意見認為，由於沒有推盤限制，實力雄厚的發展商為免跌市蝕賣樓，或會於項目落成後靜待好市才賣樓，又或將項目暫時放租。

最經典的例子莫過於華懋集團的深井豪景花園，全數28幢共2,830個單位，由1985年開售第一期，至2016年中才沽清，賣足31年，期間經歷1987年股災、1997年亞洲金融風暴、2003年沙士疫症及2008年金融海嘯，創下全港銷售時間最長的屋苑。

近年樓價上升，發展商新盤銷情理想，傾向貨如輪轉，貨尾量上升更多是因為新盤供應量增加所致。不過現時有9,000多個一手樓空置單位，已相等於政府去年公佈未來幾年落成量約2萬伙接近一半，情況令政府憂慮，尤其面對往後可能逆轉的樓市，以及個別私宅新盤全幢改成服務住宅的情況，令政府擔



■陳茂波稱考慮推出空置稅，並研究賣地時加設條款。資料圖片

## 資助房屋1.86萬伙 吸私樓上車客



自2011年宣佈復建新居屋，政府共推逾萬伙資助房屋。圖為煥然壹居。資料圖片

屋總供應量共約1.86萬伙。

### 多渠道供應資助房屋

港府2011年中宣佈復建新居屋，之後於2014年底推出首輪新居屋，涉及5個屋苑共2,160伙，分別位於荃灣尚翠苑、大圍美柏苑、美盈苑、青衣青俊苑及元朗宏富苑，其後2016年2月推出大圍嘉順苑及屏山屏欣苑共2,657伙。2017年2月，房委會推出第三輪新居屋，包括彩虹彩興苑、梅窩銀蔚苑及銀河苑共2,057個單位。三輪推售共涉及6,874個新居屋單位。

新一期居屋計劃今年3月底接受申請，涉及4,431個單位，包括啟德啟朗苑、長沙灣凱樂苑及東涌裕泰苑等，是復售居屋後最多單位的一次。而除了新居屋外，政府近年還推出「綠置居」——一種專門給予綠表人士購買的居屋，2016年10月推出首個位於新蒲崗的「綠置居」先導項目景泰苑，涉及857伙，未來會選址深水埗麗智邨作第二個綠置居項目，提供2,500伙。

另一邊廂，房協近年亦成為資助房屋「推手」。2012年底發售綠悠雅苑（原屬置安心計劃），提供共988個單位；2016

年初再推出另一個位於沙田綠怡雅苑項目，涉及1,020伙；2017年10月，房協推出將軍澳翠嶺峰及屯門翠鳴臺，共620伙。三輪下來房協共推出資助房屋2,628伙。另外，市建局於2015年底推出啟德資助房屋煥然壹居共338伙。

### 十年建屋公私六四比

總結上述不同渠道供應，連同年底安達臣道推出的首置上車盤約1,000伙，政府近年推出的資助房屋供應共2.1萬伙。目前政府的十年房屋供應目標為46萬伙單位，公營房屋佔六成約28萬伙，私樓供應佔四成約18萬伙。公營房屋中，20萬伙是公屋，8萬伙是資助房屋。但目前公營房屋土地只夠興建23.7萬伙，尚欠4.3萬個單位，因此政府正積極覓地填補空缺。

除增建居屋，為應付市場龐大的上車需求，政府2013年及2015年分兩輪推出白表居屋第二市場計劃（俗稱「白居二」），共7,500個名額，協助白表人士於二手市場購買居屋，最終透過計劃購入單位近4,000伙。近月政府決定將白居二恒常化，配額2,500個，最快今年首季跟新居屋一起接受申請。

關注私樓供應量的同時，亦不可忽略近年資助房屋供應正大幅增加，吸走部分私樓市場上的購買力，特別是收入「撙居屋車邊」的上車客。據香港文匯報統計，政府自2011年宣佈復建新居屋以來，共推出10,697伙資助房屋（包括新居屋、綠置居、房協資助房屋、煥然壹居）。今年會再推出新居屋共4,431伙，連同潛在綠置居供應2,500伙、「港人首置上車盤」1,000伙，近年資助房

## 今是昨非 定十年目標

特稿

「今日果，昨日因」，香港多年來的樓宇供應不足，源於房屋政策的8年「空白期」。翻查資料，自2002年「孫九招」後長達8年取消拍賣土地、停建居屋、減少公屋等，樓價因供應不足而被推高幾倍。至2010年起復建居屋外，更制定十年長遠建屋目標。經過8年整頓，房屋供應始重回正軌。

### 房策曾有8年「空白期」

根據差估署資料，1997年之後，樓宇供應一直於高位徘徊，維持每年2.2萬伙至3.5萬伙之間的水平，但1997年亞洲金融風暴及2003年沙士疫症加劇樓價暴挫，然政府早在2002年已取消了拍賣土地，令私宅落成量大跌，由2002年高位34,035伙，逐年跌至2009年只得7,157伙，7年間暴跌近八成。同時間，居屋落成量亦由之前差不多每年2萬伙的水平，降至之後每年近乎「零」。

2003年中CEPA及「港澳個人遊」推出後，香港經濟逐漸復原，樓價於2004

年後不斷攀升，2008年金融海嘯後美國實施量化寬鬆（QE）政策，市場資金氾濫，大量熱錢流入樓市，終令本港樓價呈現瘋狂飆升的走勢。差估署樓價指數顯示，相比2003年中樓市低谷58.4點，今年1月已升至357.5點，近15年間升了5倍多。

### 8年增推地 樓市回正軌

2010年後，政府意識到高樓價已影響民生，推出「3D辣稅」，其後還逐步加辣，另一方面又大量增加土地供應，包括更規劃土地用途、放寬發展密度、開展多項規劃研究等，亦制定十年長遠建屋目標約46萬伙，逐年檢討，重定房策新方向。

此外，2011年政府宣佈復建新居屋，而自2010年起恢復主動賣地，近年每財年的私宅土地供應已經年年超標，2017/18年度高達2.55萬伙，超過年度供應目標1.8萬伙逾四成，推高未來數年的每年私宅落成量亦預計重回2萬伙以上水平，房屋供應終於「埋位」，那麼樓價又會何去何從，人們拭目以待。

■香港文匯報記者 顏倫樂