

潛在供應9.6萬伙 4季最少

熟地減4000伙 增住宅遇樽頸

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價高企下,土地供應遲遲未追上需求,成為樓價近年持續向上的原因之一。運輸及房屋局昨日公佈未來一手私宅潛在供應,新供應3年至4年內僅9.6萬伙,按季不升反跌1,000伙或1%,回到去年首季水平,反映土地供應遇到樽頸。當中下跌的原因在於熟地數目減少,按季下跌4,000伙,而樓花數量首度突破8萬伙。業界預料,未來供應量可以企穩高水平,但要突破則必須持續增推土地供應。

運房局昨日公佈「私人住宅一手市場供應」資料,截至今年首季,未來3至4年新供應數字錄9.6萬伙,按季減少1%,創1年新低。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,潛在新供應雖然有所回落,但仍然位於高位。由於政府積極推地的方針不變,料未來供應量可繼續穩企高水平。

然而,潛在私宅供應量要突破10萬伙仍然困難重重。資料顯示,潛在供應量由2015年初快速增長,兩年間由7.4萬伙增至9.4萬伙,累積升幅達27%。然而,到2017年遇到樽頸,當局當初預測數量為9.6萬伙,雖曾短暫升至9.8萬伙,惟隨後逐漸回落,至今最新數字同樣預測未來供應9.6萬伙,與去年同期相比出現零增長。

已售樓花1.7萬伙創紀錄

業界認為,潛在供應回落有兩個原因。雖然近期預售樓花升穿八萬伙水平,達8.1萬伙,按季多4,000伙。不過,同期已預售樓花數目亦達1.7萬伙,按季增加1,000伙,並為該報告的紀錄新高。兩者一加一減後,可售樓花單位只餘下64,000伙,按季升3,000伙。

Q房網香港董事總經理陳坤興表示,未來潛在供應遇到樽頸,而整體新盤銷售亦未有減慢,以今年首季新盤銷售數字來看,儘管新樓推盤量大幅回落,但首季整體銷售新盤單位仍高達3,721伙,按季輕微上升6.9%;反映市場需求仍然持續。即使下半年本地銀行有機會加

息,相信對市場影響較微,下半年樓市將會平穩發展。

首季施工量按年倍升

而今年首季私人住宅施工量錄5,600伙,雖然按季下跌約27.3%,但按年勁升約1.24倍。正因首季有不少熟地動工,同一時間補充速度卻未能追上,令可隨時動工的熟地單位減至2.3萬伙,創7季新低,亦成為首季潛在新供應數字下跌的另一原因。落成量方面,局方數據顯示今年首季僅錄1,200個單位,按季大減75.5%,佔差估署全年預測18,130伙僅約6.6%。

運房局:8地將轉熟地

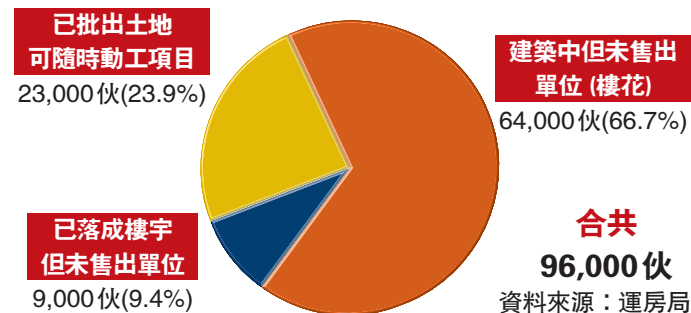
運房局發言人指,由於每季新增熟地和發展項目的狀況、規模等均有差別,加上一手住宅成交量亦會隨市況起伏,預計供應量在季度之間有所變化是正常現象。預計未來數月將有8幅住宅用地轉為熟地,可提供約4,000個單位,較上一季(3,900個單位)多100個單位。隨着政府持續增加土地供應,相信潛在私宅供應量將維持在較高水平。

局方補充,9.6萬個潛在供應中,估計有7.49萬個為面積少於753方呎中小型單位,較上一季少1,300個,佔整體供應量78%,比率與上一季相若。值得注意的是,政府早前曾「放風」擬推空置稅,主要針對一手已落成但未售出單位。根據運房局資料,今年首季落成後仍未賣出的私宅數量約9,000伙,按季無升跌,並已維持三季。

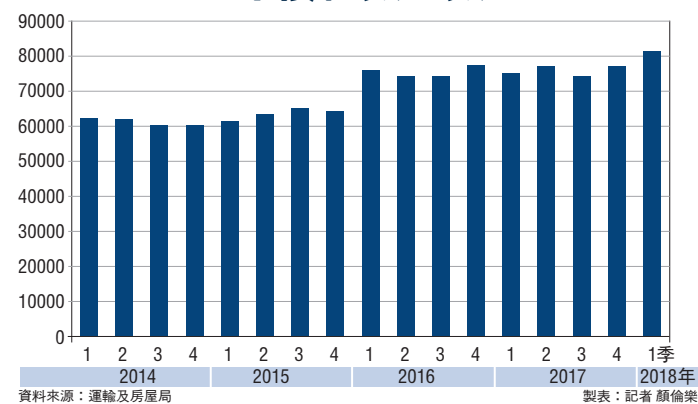


九龍城區(包括啟德)料為今年私宅落成量最多地區,涉及4,465伙。資料圖片

未來3年至4年可提供私宅數量



近年樓花數量數化



元朗空置率7.4%最高 5942伙無人住

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)差估署昨日發佈《香港物業報告2018》,披露各區去年空置情況及落成量。全港18區以元朗區空置率最高,達到7.4%,數量5,942伙,相信與該區近年新盤落成量高所致。資料顯示,元朗區單計去年已有4,194伙單位落成,冠絕各區。而去年面積430方呎或以下A類細單位空置率亦急升至3.2%,按年升0.6個百分點,為各型單位中升幅最高,反映「細戶無人住」情況加劇。

九龍城區6787伙空置

差估署資料顯示,去年全港私人單位空置率為3.7%,共有42,942伙單位,情況較之前略減。其中,以元朗最高,達7.4%。葵青區空置率最低,僅有0.5%。空置單位數量最多的是九龍城區(包括啟德),有6,787伙,空置率為6.4%,與西貢(包括將軍澳)同樣成為全港第二高空置率地區,西貢空置單位數目為3,990伙。

以單位面積分類,去年A類細單位空置率為3.2%,按年上升0.6個百分點,反映細戶「無人住」的情況急升。面積431方呎至752方呎B類單位空置率為3.3%,跌0.3個百分點。其餘753方呎至1,075方呎C類單位空置率為3.4%,回落5個百分點;1,076方呎或以上大單位空置率則在7.5%至8.6%。

報告又列出去年落成量為17,791伙,較2016年增加21.9%,同時亦預測今年及明年落成量分別為18,130伙,以及20,371伙。當局預期,今年落成量最多地區為九龍城區(包括啟德),涉及4,465伙,其次為荃灣區及港島東區,分別有3,104伙及2,789伙。至於明年落成量最多的地區為西貢區,涉及3,775伙,之後為大埔區3,226伙及荃灣區2,276伙。

納米盤佔落成越來越高

局方亦公佈「納米」單位的落成情況,少於215方呎的納米戶於去年有691伙,較2016年

多2.35倍,業界料今年數量繼續上升。此外,細單位今明兩年落成量繼續飆升,今年逾37.7%落成量將來自A類單位,涉及6,852伙;明年更會升至9,649伙,佔該年總落成量接近一半。回顧過去5年,A類單位佔總落成量平均只得約24%。

去年五大最高空置率地區

地區	空置數目	空置率
元朗	5,942伙	7.4%
九龍城(包括啟德)	6,787伙	6.4%
西貢(包括將軍澳)	3,990伙	6.4%
灣仔	4,181伙	5.8%
屯門	2,982伙	5%

資料來源:差估署 製表:記者 顏倫樂

CCL首破180點 九龍升勢勁

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL,最新抵達180點水平,連創歷史新高,按周升0.06%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預計,CCL走勢持續向上,樓價有望繼續創新高。同樣由業界編制的美聯樓價指數過去一周最新升至167.6點,按周再升約0.38%;指數較四星期前升約1.63%,年內迄今進一步升至6.73%。

中小型單位數據回軟

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報180.10點,連創歷史新高,按周升0.02%。CCL(大型單位)報186.06點,連續3周創歷史新高。CCL(中小型單位)報178.76點,上周創歷史新高後本周回軟,按周跌0.05%。四區樓價指數輪流破頂,今周九龍CCL

Mass報177.28點創新高,按周上升1.80%。港島CCL Mass報184.99點,按周跌1.16%。新界東CCL Mass報189.00點,按周跌1.42%。新界西CCL Mass報161.80點,按周跌0.13%。港島、新界東及新界西樓價上周創新高後,本周正常回軟,但同樣仍為歷史次高。

代理預約睇樓表現分化

另一方面,各大行統計的本周末預約睇樓活動表現分化,中原地產十大屋苑本周末錄得555組睇樓預約,按周輕微回落2.3%。根據利嘉閣地產研究部數據估算,全港50個指標屋苑共錄1,600組客戶於本周末預約睇樓,按周減少0.9%,大致靠穩。據美聯物業分行統計,本周末15個指標屋苑預約睇樓量錄約461組,按周穩步微升3.6%,連升4周末。



美聯物業周末指標屋苑預約睇樓量連升4周。資料圖片

中信鴨脷洲工廈申轉住宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、蘇洪鏘)住宅有價下,由中信泰富持有的鴨脷洲利南道111號工廈,3年前曾經申請寫字樓發展並獲批,但新近改變主意,再改為住宅發展,擬提供448伙單位。由於地皮鄰近港島地王,若今次改劃成事,地價可謂三級跳。

提供448伙 樓面35萬呎

地皮位於利南道工業區,鄰近去年2月以逾168億元成交的鴨脷洲利南道地王。項目佔地約5.96萬方呎,發展商2015年曾經獲城規會批准由工業地帶改為可作商業發展的地帶,但發展商近日重新申請為「住宅(戊類)」地帶,以興建4幢樓高29層高住宅(包括2層地庫及2層平台),總樓面約35.77萬方呎,提供約448伙,平均面積732方呎。業內人士指,該廈若作商業發展,每呎樓面地價約9,000元,但參考上述利南道地王則可達22,000元左右,未來售價更超過3萬元,與商廈價值可謂有雲泥之別。此外,合和實業就灣仔山坡



利南道111號工廈臨海及靠近地王。資料圖片

臺建築群亦向城規會申請改劃土地用途,擬改為「綜合發展區」,興建1幢樓高21層大廈,提供255個單位。按地積比率5倍計,可建樓面約13萬方呎,一級歷史建築物「南固臺」會原址保留,未來亦會有通道連接合和二期。

屯門物流地收5標書

另一方面,近5年來首幅物流用地昨天截標,地政總署發言人公佈,位於屯門小冷水路物流地,截收5份標書。萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示,入標數符合預計,因估計入標者以用家為主,非「炒賣主流物業」。他認為,港珠澳大橋通車及北大嶼與屯門的隧道均令屯門區具有戰略地位,看好屯門地區未來在物流業上的重要地位。此前,市場預計該幅地每呎樓面地價約3,000元至3,500元,總投資額約45億元至50億元。

維港·星岸洋房破頂呎逼5萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓價屢創新高,長實於紅磡的維港·星岸昨以1.082億元標售出6號屋,呎價達49,272元,再創紅磡區住宅新高呎價。

月售4洋房 間間過億元

長實於本周一推出紅磡維港·星岸6號屋,並於昨日截標,最終以1.082億元售出,面積2,196方呎,花園面積796方呎,呎價49,272元,再創紅磡區住宅新高呎價。該盤本月以來售出4幢洋房,套現4.24億元,成交價均逾億元,屢創區內紀錄。長實地產投資董事郭子威表示,計劃調

高餘下洋房的意向價幅度或高於30%。據了解,現正招標中的8及9號屋意向價分別即時上調至1.4億元。

柏逸兩房單位售罄

此外,新世界旗下元朗柏逸昨以738.4萬元售出項目最後1伙兩房單位,為第1座3樓B3天台特色戶,面積489方呎,連天台212方呎,呎價15,100元,同樣創出項目同類新高。該盤一房及兩房單位已全數沽清,僅餘少量三房單位可供發售。連同車位銷售,項目至今套現近6億元,累售99伙,佔可售單位約90%。

屯門居屋王 龍門居綠表480萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)屯門二手居屋錄得「雙破頂」個案。祥益黃慶德表示,屯門龍門居5座中層B室,面積592方呎,屬三房兩廳間隔,日前獲區內客以每方呎8,108元購入,創出屋苑綠表呎價新高,成交價480萬元(未補價)刷新屯門區綠表市場紀錄。

盈翠分層呎價撲2萬關

其他屋苑方面,青衣盈翠半島緊隨大市升浪,分層呎價直撲2萬元。中原陳輝麟表示,12座中層D室,面積653方呎,屬於細三房套房間隔,剛以1,293萬元沽出,折合呎價19,801元,呎價創屋苑分層標準單位新高。

比墅雙號屋蝕逾300萬

惟另一邊廂,知名豪宅再添蝕手個案,中原霍栢雄表示,大埔比華利山別墅新近錄得翠樺道雙號屋成交,物業面積2,075方呎,日前以2,600萬元易手,折合呎價12,530元。原業主於2011年以2,798萬元購入單位,轉手賬面輸約198萬元,倘連同佣金及釐印等使費,料共蝕手逾300萬元。至於市場昨日新增兩宗銀主盤個案,其中油塘鯉灣天下高層E室,面積636方呎,銀主叫價1,100萬元放盤,折合呎價

17,296元。

鯉灣天下現6按銀主盤

據土地註冊處資料顯示,業主於2006年以468萬元一手購入,及後同年至2017年2月期間,先後將單位向銀行及財務公司抵按達6次,及至7月遷入收樓,同月一度以900萬元沽出並簽署臨約,惟最終交易未能落實。另一單位為鯉魚涌南豐新邨3座低層E室,面積516方呎,銀主叫價861萬元,折合呎價16,686元。據土地註冊處資料顯示,業主於2010年以約385萬元購入,及至2015年物業錄得婚姻訴訟附屬濟助申請。



龍門居綠表呎價高達8,108元。資料圖片