

私宅去貨放慢 潛在供應趨升

連續兩季維持9.3萬伙 熟地數月後再增8200伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)運房局昨日公佈最新私宅潛在供應量,截至今年第三季,未來3年至4年新供應數字連續兩季維持9.3萬伙。局方預計,未來數月將有18幅住宅用地轉為熟地,可提供約8,200伙,按季多3,000伙,升幅58%。加上樓市回軟,近期新盤銷售速度放慢,或推高待售單位數目,除非發展商肯減價清貨,否則未來潛在供應量或會回升。

運房局發言人表示,截至9月底,未來3年至4年的一手私宅供應量為9.3萬個單位,數字與上一季相同。當中,9,000個為已落成貨尾單位、66,000個為興建中但未售單位,以及18,000個為在已批出土地上可隨時動工興建單位。上述9.3萬個潛在供應中,估計有7.33萬個為面積小於753方呎的中小型單位,按季少400個,佔供應量79%,比率與上一季相同。

運房局:持續有序增供應

局方預計,未來數月將有18幅住宅用地轉為熟地,可提供約8,200伙,較上一季5,200伙多3,000個或升58%。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3年至4年私人住宅預計供應量將維持在較高水平。

上季樓花賣1.4萬 速度放緩

此外,中地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,第三季樓花預售錄得1.4萬個,按季減少3,000個,數字重返2017年第一季的水平,反映樓花新盤銷售速度放緩。業界指,近期新盤銷情放緩,主因新居屋定價降至52折後,令私樓市場買家流失,而整體市況轉差亦有關係。早先五個季度,樓花預售數字

高企於1.6萬至1.7萬個高位,顯示發展商之前銷情理想。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,雖然政府早前將9幅供應約10,600個私宅的用地分4年改作公營房屋發展,惟因料政府仍繼續極賣地,故未來3年至4年新供應雖會比去年第二季9.8萬伙的紀錄高位回落,但短期內仍穩企9萬伙高水平。

不過,劉嘉輝補充指,政府考慮將公私營發展比例由現時的六四比改為七三比,無疑有助增加公營房屋供應,但大前提是新增供應需同時增加,否則變相令私宅土地供應減少,導致私宅潛在供應明顯下跌,令未來供地目標有難度。

代理稱樓市正處整固期

Q房網香港董事總經理陳坤興認為,私宅潛在供應連續維持9.3萬伙,反映土地供應正遇上樽頸。惟隨着加息周期展開,中美貿易戰摩擦持續,股市持續波動,避險情緒升溫下,買家入市心態變得審慎。樓市正處於整固期,但基於市場潛在供應「零增長」,未來供應仍保持平穩。他相信全年樓價料軟着陸,長遠仍需視乎中美貿易戰會否進一步惡化,本地經濟增長,以至失業問題會否出現明顯變化。



有代理認為,只要政府繼續積極賣地,私宅新供應短期仍穩企9萬伙高水平。圖為朗城匯地盤。香港文匯報記者劉國權攝

落成量大增 貨尾賣唔切

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)運房局昨日數字顯示,今年第三季私宅落成量增至6,400個,按季升28%,創逾13年(53季)新高。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,首三季落成量達政府預測約七成,隨着年內仍有多個大型項目落成,全年住宅落成量有望達標。

運房局數字顯示,隨着6月底政府公佈一手空置稅,推動過去一季發展商積極推售現樓新盤,惟不要忽略同期落成單位大增。上季6,400個落成單位難以悉數於建築期間售出,部分成為「現樓貨尾」。此消彼長,故此上季已落成未售單位大致企穩9,000伙水平。

全年施工量或重上2萬

另一方面,第三季私人住宅施工量僅錄1,900伙,按季大跌約79%,創4季新低。由於施工數字主要視乎該季動工項目的規模,故季度不時出現大上大的情況,如去年第三季僅800個,而2008年首季更曾低見300個。縱使第三季顯著回落,但首三季施工量合計已達16,500伙,並逼近去年全年1.7萬伙水平。劉嘉輝預期,第四季有熟地項目施工,估計今年施工量可再次重上2萬伙水平。

你問我答

1、潛在供應維持兩季9.3萬個,比去年末減少4,000個=搵地遇樽頸?

答:並非真地遇樽頸,而是政府去年於私人住宅供應結構性改變,施工主導權更大程度掌握在發展商手中。去年為例,私宅土地供應量多達2.55萬伙,當中1.7萬伙屬私人發展及重建項目,政府無法掌控動工日子,個別已補地價私宅亦正更改規劃藍圖,變相減少潛在供應量。

2、施工量按季急跌近80%至1,900個=為避空置稅,發展商放慢建樓速度?

答:今年首3季施工量合共為16,500伙,已達去年全年17,000伙的97.1%。而且去年第3季同期其實只得800個施工量,較今年更少,所以未有證據顯示上季施工量急跌,是因為發展商避空置稅而放慢建樓速度。

3、落成量按季升28%至6,400個,創逾13年(53季)新高=現樓大增會令樓價及租金回落?

答:私宅落成量上升,會有不少單位推出市場出租,供應上升,租金自然會落。尤其最近樓市差,不少住戶將單位轉售為租,再推高市場租盤供應。美聯資料顯示,9月私樓租金回落,平均呎租為38.24元,按月跌0.2%。

4、已售樓花1.4萬個,按季減3,000個,重返去年第一季水平=新居屋52折,私樓市場買家流失,銷售放緩?

答:新居屋52折,確令新盤買家流失,但新盤銷情放緩受多項因素困擾,如香港正式步入加息期、中美貿易戰、股市大瀉等,尤其股市大瀉,令不少市民資金周轉上出現問題,暫緩入市計劃,直接影響新盤銷情。

未來樓市你要知的4件事

未來3年至4年私宅潛在供應



鐵路盤開售 銷售率40%遜預期

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)華懋與港鐵合作元朗朗屏站(南)朗城匯昨日開售首輪504伙,縱然累收約3,000票,惟大手客及散客合共有約400組客到場,消息指,全日只售出203伙,銷售率僅40.3%。華懋集團銷售部總監吳崇武昨早估計,首日能沽70%至80%單位都滿意,最終銷情遠遜預期。

朗城匯首日僅銷203伙

記者昨早9時於荃灣如心廣場樓處所見,朗城匯大手客A組時段出席者未見踴躍。現場消息指,約25組大手客到場報到,合計售出23伙。B組散客出席者較多,以年輕人或年輕家庭為主。

吳崇武表示,朗城匯昨日最大手有2組客各購入2伙三房單位,並認為A組時段銷售成績屬預期之內,皆因市場上可透過家人首置買樓樓稅的配額應該用得七七八八。此外,B組散客時段約有360

客出席,相信市場對一房及兩房的用家需求仍在,惟昨日開售單位有140伙為三房戶,應該難以一日沽清。

中原:大手客出席率少40%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑坦言,近期金融市場動盪下,朗城匯大手客時段出席率比預期減少約30%至40%,只有約20多組客報到,該行有兩組客戶各購入兩伙三房單位,分別斥資2,400萬元及2,000萬元,買家打算自住。至於B組時段中原客戶出席率約80%。

朗城匯昨日開售504伙,面積322方呎至749方呎,包括一至三房戶,折實價480.9萬元至1,348.78萬元。雖然發展商形容開價是進取中保持克制,但其首張價單144伙的折實平均呎價已達15,832元,貴絕同區新盤的首張價單,相比同區二手樓呎價如世宙高約10%,惟較朗屏8號則低約7.2%。

朗城匯買家心聲



從事設計業康先生

以逾1,000萬元買入3房戶作投資用,需支付辣稅,「自己界得起」,不擔心買貴了。

80後吳先生

斥資500多萬元以首置客身份買入第3座低層一房戶,計劃結婚用,準備100多萬元支付首期,家人亦有協助。



大手客陳先生(左)

鍾意香港樓,特意從美國紐約回港入市買樓,購入該盤兩個單位。

文圖:記者 梁悅琴

樓價指數跌足4周

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)二手樓價見頂回落勢已成,中原城市領先指數CCL最新報184.77點,按周跌0.16%,連跌4周共0.98%。各區之中,早前新界西CCL Mass連跌八周共4.67%,其後回升三周,但升勢未能持續,今周再度下跌0.33%,報171.27點。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,新界西樓價未能止跌回穩,整體樓價可能有新一輪下跌。

除新界西下跌,新界東CCL Mass亦按周下跌1.09%,錄194.31點,連跌8周共6.95%。不過,港九兩區走勢反覆,以致樓價未進入全面下跌的階段。港島CCL Mass報190.69點,按周跌0.47%。九龍CCL Mass報186.12點,升0.57%,連升2周

共0.94%。

另外,CCL(中小型單位)報185.66點,按周跌0.18%,連跌8周共1.86%,帶領整體大市向下。CCL(大型單位)報180.12點,周跌0.06%,連跌4周共2.49%。而中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報187.87點,周跌0.19%,連跌4周共0.56%。

德福無裝修單位劈27.5%售

二手樓大劈價湧現。香港置業譚征透露,九龍灣德福花園T極低層單位,面積474方呎,8月放盤叫價690萬元,日前劈至500萬元售出,累減190萬元(減幅27.5%),呎價僅10,549元,低於銀行估值20%。他稱,單位無裝修,新買家購入後需要自行裝修。