

# 半年私宅施工量 大跌逾七成

## 空置怕繳稅 發展商放慢起樓步伐

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市處於下跌周期,一手施工量與落成量的變化揭示後市走勢。運輸及房屋局昨日公佈,去年私宅落成量高達2.1萬伙,按年增加近18%。業界料今年繼續維持2萬伙以上,可見未來租金勢必受壓。與此同時,施工量卻漸見回落,去年下半年只得3,800伙,按半年計大跌超過七成。業界分析,政府近年減少推私宅地,加上一手空置稅將實施,拖慢發展商動工意慾。惟因政府增加公營房屋供應,估計施工量回落不會令私樓價格上升。

運輸局公佈,去年第四季一手私宅落成量為8,300伙,全年落成量為2.1萬伙,較2017年的1.78萬伙多18%,創自2005年以來的新高。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇估計,未來私樓供應長期維持在每年2萬伙左右的水平,在供應穩定之下,未來樓價走勢取決於需求和本地經濟增長。業界預料,大量新單位落成,將會令租金水平加速回落。

### 第四季施工量回升11%

至於施工量,去年各個時期表現則相當參差,第四季只得2,000伙施工,按季增200伙或11%。倘單計下半年,施工量更只得3,800伙,較上半年的14,600伙大跌73%。

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文認為,一手空置稅出臺後,發展商需要急速去貨尾,但至今貨尾未賣完,相信發展商去貨需時,故無需要太著急去建屋,尤其多供應地區如元朗、屯門及將軍澳

等。普華永道發展部總監(估值及物業管理)張聖典認為,去年下半年一手施工量較上半年大幅萎縮,相信是發展商因應中美貿易戰等不明朗因素而調節施工步伐。

不過,黃良昇指,總結去年施工量仍然達到18,400伙,按年上升8.2%;統計過去三年平均施工量仍達20,300伙,符合政府私樓建屋目標。城市大學建築科技學部高級講師潘永祥認為,過去數年政府改劃不少土地作住宅用途,亦有多個大型私人項目完成補地價,令落成及施工量有所突破。

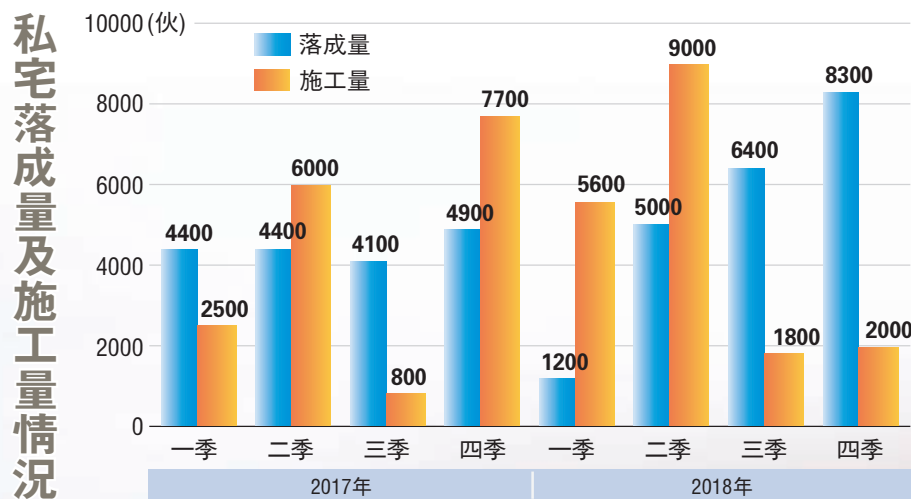
### 公營房屋增供應抑樓價

值得注意的是,政府近期將公營供應比例由六四比改為七三比,而2018/19年度一手私宅土地供應已見回落至13,850伙,較2017年25,500伙大跌46%,將來私樓施工量預料會回落。但潘永祥認為市場不用太擔心私樓供應問題,因為政府同時增加公營房屋供應,不少購買力會流向資助房屋市場,故相對地私宅需求會減少,私宅價格不會因

數量少了而上升。至於未來三至四年的一手私人住宅供應量,截至去年12月約有9.3萬個,按季無升跌。當中7.35萬伙為面積少於753方呎的中小型單位,佔整體供應量79%,比率與上一季相同。預計未來數月將有14幅住宅用地轉為熟地,可提供約6,100個單位。由於早年政府增加私宅土地供應,展望今年潛在供應,相信仍可維持在9萬個到10萬個的水平。

### 市場潛在供應逾9萬伙

潛在的9.3萬個供應當中,包括9,000伙貨尾單位、6.4萬伙未售出樓花單位(以7.4萬伙樓花單位扣減1萬伙已預售的樓花計算),以及2萬伙在已批出土地(熟地)上可隨時動工的單位。需留意,當中已預售樓花1萬伙,按季大減4,000個,數字為10個季度新低,顯示季度內樓花銷售明顯減少。踏入2019年,新屋銷售轉趨活躍,預期數字將會回升。



### 私宅施工量減少原因

- 政府近年減少推私宅地
- 一手空置稅將實施,拖慢發展商動工意慾
- 中美貿易戰影響、外圍經濟因素不明朗



■ 業界人士相信,發展商已經因應樓盤去貨需時及中美貿易戰等因素而調降施工步伐。 資料圖片

## IMF:港樓價仍高估 負擔續惡化

香港文匯報訊(記者 殷考玲)國際貨幣基金組織(IMF)最新發表報告指出,本港樓市於近數個月初步呈現回軟跡象,港府迄今仍適當地維持三管齊下的方法,包括增加房屋供應、維持嚴緊的宏觀審慎措施及需求管理措施,以維持金融穩定。IMF認為,在房屋政策方面,本港現時實施的宏觀審慎措施及印花稅仍然適合。雖然宏觀審慎措施有效地為金融體系建立緩衝空間以應對樓市調整,但樓價仍然被高估,置業負擔能力進一步惡化。因此本港大幅增加房屋供應,仍然是目前最需要採取的措施。

### GDP增幅料放緩至2.9%

經濟方面,IMF表示,本港去年上半年強勁的周期性經濟上行,環球經濟持續復甦及本地市場樂觀情緒,預計本港經濟在2018年增長3.5%,但2019年會減慢至2.9%。報告指,受惠於偏緊的勞工市場及各項大型項目按計劃陸續開展,預計私人消費及投資可望繼續支持經濟增長,然而貿易摩擦加劇、環球金融狀況收緊及內地增長減慢可能會對經濟造成影響。

不過,IMF認為在內地推動經濟再平衡及金融業改革以達至可持續增長的情況下,以中期來說,IMF預計本港經濟增長約3%,接近其經濟增長潛力。

IMF續指,本港風險平衡已轉為下行,風險源自中美貿易摩擦進一步升溫、環球金融狀況收緊可能失序、內地經濟增長較預期慢,以及樓市急速調整,這些衝擊很可能互相關聯,一旦同時發生,將會帶來更嚴重的影響。與此同時,IMF認為本港作為通商內地門戶的獨特地位,以及作為國際金融中心提供享負盛名的專業服務,粵港澳大灣區的發展將可在中期為本港創造機遇。

### 聯匯有效 一如既往支持

對於聯繫匯率制度,IMF一如既往地支持,稱該制度仍然最符合本港的制度,自推行以來有效運作,有賴本港本身靈活的經濟體系、充裕的財政儲備緩衝,以及穩健的金融規管和監管支持。此外,本港外匯儲備充裕也進一步加強聯匯制度的公信力,本港對外收支狀況及港元仍然與中期經濟基調及可取的政策方向大致相符。

IMF又提及,本港已適當加強對銀行向地產發展商提供貸款的監管,並一直密切監察與內地相關的風險。不過,港府應考慮擴大監管範圍的措施,以減少地產發展商提供貸款的監管套數。即使2018至19財政年度政府財政預算案帶來財政刺激作用,預計政府仍然會錄得盈餘。

## 陳德霖:審慎監管助控系統性風險

香港文匯報訊(記者 殷考玲)對於IMF讚揚本港具備強大的緩衝空間及審慎的政策框架確保持續穩定,財政司司長陳茂波昨表示歡迎,稱本港作為國際金融中心及通向中國內地的重要門戶,會把握進一步的區域經濟融合,特別是粵港澳大灣區發展所帶來的機遇。

金融管理局總裁陳德霖也表示認同IMF的意見,認為宏觀審慎監管措施有助控制系統性風險,並且在有更多跡象顯示樓市周期轉勢之前應該繼續實施。他又指,本港會繼續推行不同措施,例如發展債券市場、金融科技及綠色金融等,以提升香港作為國際金融中心的地位。

■ IMF指,本港風險平衡已轉為下行。 資料圖片



## 趙國雄料納米樓跌價三成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實執行董事趙國雄去年底估計,本港樓價最多跌20%,尤其看淡納米樓市場,更預計該類單位樓價有機會大跌30%。趙國雄昨接受本地電視傳媒訪問時堅持其看法,又指納米樓未必有如預期般受租客歡迎,始終200餘方呎單位太細,不適合人居住,假如租金萬餘元,租客料選擇改租面積大些的二手舊樓,「咁先住得人」。

### 發展商轉審慎已響警號

他指出,現時納米樓供應量開始減少,反映發展商對這類市場前景轉為審慎。「發展商乃根據市場需求而供應合適產品,納米樓市場已響了警號了。」

趙國雄表示,去年底有市區樓盤開售前夕,有發展商高層曾致電問他樓價是否真的會下跌三成,個人當時堅稱樓價的確有下調壓力,若然不調低預期開售價,自然會影響銷情,結果「開售價位與市價

折讓了約兩成多。」連其他同業也願意把樓價主動調低,反映發展商亦認同樓價是進入調整的時候,但他認為二手樓減價空間有限,因為普遍業主持貨力強,不願大幅劈價沽貨,相信未來購買力會以一手市場主導。

### 利嘉閣料首季樓價跌5%

另一邊廂,利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,短期內發展商推盤仍會以低價作招徠,及後再因應市況調整價格,預計今年本港樓價將平穩發展,首季或下跌約5%,第二季樓價將靠穩橫行。若經濟表現良好,失業率保持低企,貿易戰又無惡化,下半年或會反覆回升。



■ 長實趙國雄直言200餘方呎單位太細,不適合人居住。 資料圖片

## CCL 止跌回升

香港文匯報訊(記者 黎梓田)二手交投短暫回暖,中原地產昨日發表的中原城市領先指數CCL止跌回升,報170.64點,按周升0.26%。自中國人民銀行1月4日宣布降準後,中原四大整體指數相隔25周後再次齊升,該行預期農曆新年前後回穩。至於另一代理行美聯發佈的美聯樓價指數則最新報158.25點,按周跌1.04%,連跌16星期。

### 4大指數隔25周再齊升

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,CCL最新報170.64點,按周上升0.26%。CCL Mass報171.49點,升0.30%。CCL(中小型單位)報170.19點,升0.28%。CCL(大型單位)報172.84點,升0.19%。CCL、CCL Mass及CCL(中小型

單位)同樣結束2周連跌,CCL(大型單位)則結束6周連跌。他相信,指數未來走勢反覆,有別早前連跌局面,樓價短期內有望回穩。

分區來看,港島CCL Mass報178.92點,連跌2周後反彈,按周升1.61%,升幅為30周最大。九龍CCL Mass結束3連跌,報166.65點,升0.06%。新界東CCL Mass報180.25點,升0.25%。至於新界西CCL Mass報154.02點,連跌3周共3.46%。

### 美聯樓價指數續跌

另外,美聯物業昨日亦發表報告,美聯樓價指數最新報158.25點,按周跌約1.04%,比起四星期前跌約2.75%,年內迄今跌約1.72%。