5.1萬單位空置 8年最多

業界析兩成因：落成量大增 樓價高阻新人離巢

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府這邊廂公佈樓價指數連續兩月回升，另邊廂又公佈私宅落成量及空置量率同創新高。最新數據顯示，去年落成量有20,970伙，創13年新高，未來兩年預測每年都超過2萬伙落成，屬相當高水平。落成量上升的同時，入住量卻按年下跌31%至11,620伙，導致去年私宅空置量大升近兩成至51,430伙，創8年新高。除落成量大增這因素之外，業界分析指，樓價及租金高企也令部分新婚夫婦打消另覓居所的念頭，也減少了對房屋的需求。

樓市繼續回暖，差估署2月份私宅售價指數連升兩個月，最新按月升1.33%，報365.2點，創去年11月以來最高，而今年首兩個月累升1.6%。至於中原地產的CCL更連升7周，單周升1.52%，升幅51周最大；7周累升4.39%。不過，差估署昨公佈的《香港物業報告2019》初步統計數字亦顯示私宅落成量及空置量率同創新高，其中空置單位逾5.1萬伙，數量8年最多。

空置率4.3%六年最高

報告顯示，截至去年底，私宅空置量升至總存量的4.3%(空置率)，為6年最高，涉及51,430伙，與2017年空置量42,940伙比較，按年大增8,490伙或兩成。對上一次私樓空置量達到5萬伙水平，為2010年錄得的51,530伙。

以100平米（約1,076方呎）作為分界線。去年100平米或以下的中小型單位的空置量升兩成至42,340伙，空置率由2017年的3.3%，急升至3.9%，升幅有0.6個百分點；2019年及2020年的落成量預計分別為18,700及18,790伙。至於100平米或以上的大單位，去年空置量有9,090伙，空置率為9.6%，按年升1.4個百分點；今明兩年落成量分別有1,720伙及1,390伙。

新盤增多市場消化需時

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，空置率上升的原因有兩個，首先是近期新盤比較多，位置亦較集中。如啟德、大埔白石角等，市場難以一下子消化，同區業主也不願意減價，令空置比例上升。

此外，樓價及租金上升速度較快，部分準備結婚的家庭，會因負擔能力問題而降低另覓居所的意慾，也有部分打消換大單位的念頭。與過往按人口增加，而遷出租住或購買單位不同，也是令空置率增加的原因。冠域商業及經濟研究中心主任關焯照亦認為，去年空置率上升主要與樓價於下半年回調，降低市民入市意慾有關。他相信，隨着樓價回升，單位空置率將可望回落至4%或以下。

未來兩年落成量續高企

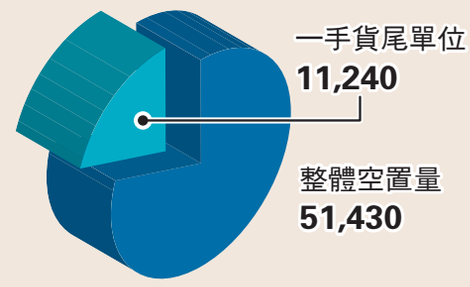
去年落成量埋單計有20,970伙，按年增加18%外，亦創下自2005年以來的13年新高。當中新界區佔最多約56%，九龍區有28%，港島區佔16%。按地區計，九龍城（包括啟德）、西貢（包括將軍澳）及荃灣提供最多單位，合共佔整體落成量的66%。

受到近幾年政府大增土地供應影響，差估署就2019年及2020年的預測單位落成量分別為20,420和20,180個，維持高水平。當中2019年的落成量有66%來自新界，當中西貢及大埔分別佔20%及16%。2020年新界區佔總落成量的62%，大埔及屯門分別佔21%及15%。換言之，大埔將為未來兩年落成量最多的地區，估計約7,500伙，佔兩年總落成量的18%。

關焯照表示，自政府加快賣地後，已逐步追回早年落成量較低的落後情況，不過在達到長遠房屋策略目標後又放慢步伐。業界人士相信，由於近幾年均為落成量高峰期，未來租金勢必受壓，尤其供應量較多的地區。

■樓市繼續回暖，差估署2月份私宅售價指數連升兩個月，但另邊廂政府公佈私宅落成量及空置量率同創新高。 資料圖片

2018年空置量分佈



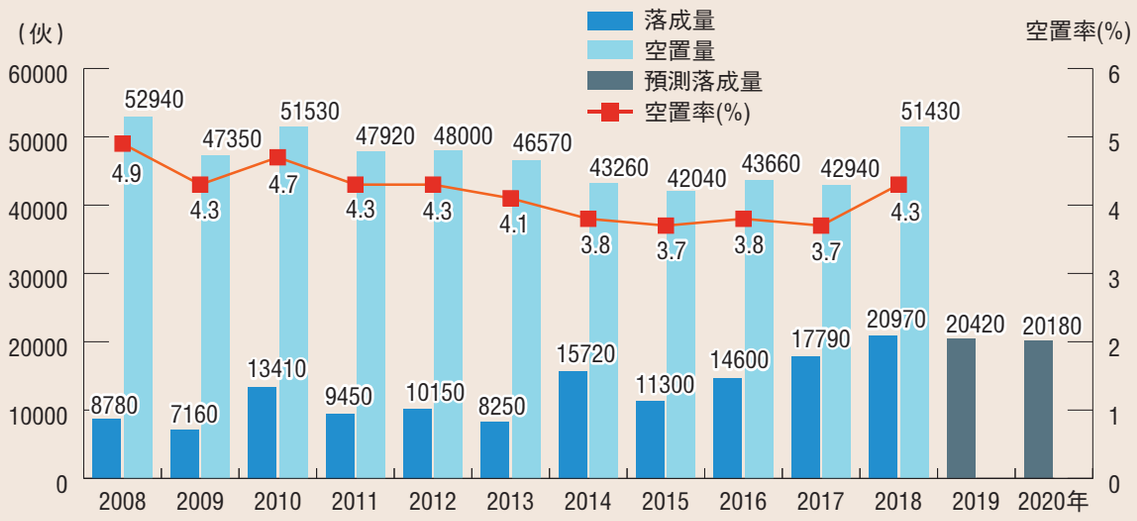
私人住宅空置量構成

1. 正在裝修中的單位
2. 已簽買賣合約、租約但未交付的空置單位
3. *已批入伙紙但未取得滿意紙或轉讓同意書的空置單位
4. 發展商已收購的部分的舊樓單位，但仍未能啓動市區重建
5. 沒人住或沒人敢住的凶宅
6. 眞正待售、待租的空置單位

*政府公佈2018年有11,240伙

■資料來源：差估署及網上資訊 製表：記者 顏倫樂

2018年私樓空置量大增至5.1萬伙



資料來源：差估署《香港物業報告》

叫價過高流轉減慢 致入住量大跌

拆局解碼

2018年私宅空置率急升，爲多年來少見現象，有業界人士認爲，原因在市場上的新盤集中於幾個地區，令市場難以一下子消化，同時業主又不願意減價或減租，致使單位的流轉減慢，未能爲人所住，於是推高空置率。數據顯示，去年入住量按年大跌31%至11,620伙，是空置率大升的主要原因，觀乎未來兩年落成量仍然高達2萬伙，預料之後兩年空置率均會再升，對於租金及樓價都會帶來壓力。

去年新盤推售慢 貨尾積存

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，對於2018年私宅空置率升至4.3%，相信因去年初新盤推售進度較慢，部分已取得入伙紙的新盤積存較多貨尾所致。加上去年下半年樓市轉差，導致全年新盤售出數字明顯回落。據土地註冊處資料，去年一手私宅成交量約有15,730伙，按年下跌約16%。

不過隨着空置稅的即將實施，發展商已於去年第四季加快現樓新盤的銷售進度，料今年發展商亦會繼續加快推售現樓貨尾，故料2019年私宅空置率不會再明顯增加，反而有機會回落。

另外，值得留意的是，2018年落成量有20,970伙，按年其實只升3,180伙，但空置量卻增加了8,490伙，當中差額的5,310伙空置單位，相信部分是由原來被佔用的單位，由於各種原因而不再被佔用，即是由有人住變成無人住，例如住客退租之後，又租不出去。

一手單位空置逾萬一伙增兩成

根據政府就空置量的定義，市場上現有單位實際上未被佔用，以及正在裝修的物業亦都界定爲空置，去年這類單位估計有40,190伙，較2017年上升19.7%。新盤單位在佔用許可證（入伙紙）發出後，因未獲發滿意紙或轉讓同意書而空置，按政府公佈，這部分約有11,240伙，按年上升19.9%。再考慮去年一手私宅成交量下跌16%的因素，因此，有理由相信去年有不少單位，無論一手或二手，因爲叫價過高（包括租金過高）而暫時空置。

■香港文匯報記者 顏倫樂

家壹首推50伙 折實呎價2.1萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓價指數持續反彈，發展商開價變進取。恒基地產旗下約兩年期樓花的長沙灣家壹昨以略高於市價推出首批50伙，平均呎價22,663元，最高折扣8%，折實平均呎價20,850元，相比於去年1月鄰近的悅雅首批折實平均呎價20,627元，及今年2月同區AVA 228首批折實平均呎價19,402元分別高出1%及7.5%，238方呎開放式折實入場逾471萬元。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民形容，家壹開價是「有效率價」及「相宜價」。

首張價單包括20伙開放式及30伙一房戶，開放式平均呎價23,082元，一房平均呎價22,422元，折實價全部低過600萬元，意味所有單位最高都可承造80%按揭，當中20伙（包括14伙開放式及6伙一房戶）可獲一按加二按合共最高90%按揭。

471萬入場 20伙九成按揭

他相信，家壹首輪銷售單位可以一Q沽清，心目中意向呎價2.5萬元，同區曾有新盤成交呎價逾2.9萬元，預期家壹加推時有加價空間。他指，該盤今日開放示範單位及收票，最快下周開賣，不排除一次過推出全盤200伙。對於系內北角維峯•浚匯亦部署下周推售，他相信，兩盤的區域不同，客源重疊機會細。

價單顯示，家壹首批50伙，實用面積238至277方呎，定價512.3萬元至650萬元，平均呎價22,663元，最高樓價折扣8%，折實售價471萬元至598萬元，折實平均呎價20,850元。整批單位以定價計，市值2.96億元。發展商為買家提供最高85%一按。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，家壹首批50伙折實價於600萬元之內，發展商又提供高成數按揭，加上私人物業具有更大的升值潛力及買賣自由度，相信可吸引居屋向隅客入市。

對於空置稅立法在即，林達民指，小型單位大部分在樓花期間已賣出，但超級豪宅的買家要求好高，一般要待現樓且看到裝修及綠化空間後才決定買賣或洽租，發展商處理裝修及綠化一般需時至少半年。

恒地冀放寬超豪宅空置期

他建議超級豪宅的空置稅計算期限可放寬至取得滿意紙後18個月才執行，又指集團目前的空置單位數目只有約100多伙，空置稅對集團的影響不大。

新盤成交方面，恒基地產旗下紅磡啟岸昨晚推售第三批56伙，消息指，約有17組客到場，全晚售出16伙。

新地旗下北角海璇昨以1,340.6萬元售出第5A座19樓E單位，一房戶，實用面積369方呎，呎價36,331元。新世界於北角柏蔚山昨亦以3,728萬元沽出第2座28樓B室，為四房雙套山景單位，實用面積994平方呎，呎價37,505元。

會德豐地產旗下將軍澳MONTEREY昨日以招標售出Marina Blue 6號、10號及11號海景獨立洋房，平均呎價31,995元，套現逾1.9億元。該盤共有22間獨立洋房，已累售18間洋房，平均呎價29,569元，套現逾10億元。

■林達民建議，超級豪宅的空置稅計算期限可放寬至取得滿意紙後18個月才執行。 記者 梁悅琴 攝

麗新系放榜 麗展中期多賺3.1倍

■周福安預期樓價不會有太大升幅，但亦不會下跌。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本地發展商麗新系昨公佈中期業績，麗新製衣國際（0191）截至今年1月31日止的半年業績，期內營業額38.16億元（港幣，下同），同比增長3.16倍，股東應佔溢利29.15億元，同比增3.32倍，基本每股盈利7.568元，不派息。麗新發展（0488）期內營業額37.61億元，同比增長335.4%，股東應佔溢利50.76億元，同比升314.9%，每股基本盈利為8.376元，同樣不派息。

麗豐控股不派中期息

不過，系內其餘兩間公司錄得虧蝕，豐德麗控股（0571）早前公佈截至今年1月底止，股東應佔溢利虧損較去年擴大至約2.55億元，每股虧損0.171元，不派中期息。期內淨虧損擴大，主要是期內投資物業公平值的淨額減少所致。麗豐控股（1125）截至今年1月底止，股東應佔溢利6,900.5萬元，同比下跌80.77%，每股盈利21.1仙；不派中期息。虧損主要來自重估投資物業之公平值增值較去年同期下跌，以及來自銷售廣州御金沙的溢利貢獻較去年同期有所減少所致。

周福安：樓價再升有阻力

副主席兼執行董事周福安昨日表示，兩公司盈利急增主要受惠於麗展以折扣價收購豐德麗的股份，當中收購收益淨額約37億元。旗下收租物業的租金收入錄得少許升幅，而今年初開幕的海洋公園萬豪酒店亦有望為下半年提供新的收入貢獻。

周福安又指，目前麗展擁有約57億元現金、64億元的未取用貸款額，未來如有合適機會則會再作投資，但認為現時樓價有點高，再升會有阻力及挑戰，因此預料不會有太大升幅，但不認為樓價會下跌。財報披露。集團於中國內地持有之出租物業總建築面積為328.8萬方呎，發展物業總建築面積為914.1萬方呎，而香港分別佔199.2萬方呎及10.3萬方呎。

周福安提到，截至2019年3月24日，公司旗下將軍澳藍塘傲已售出556個單位，平均每方呎售價為1.64萬元，餘下約20多伙洋房及20多伙分層戶，均屬優質海景高層單位，對其銷情有信心；至於西灣河逸瑆已售41個單位，平均每方呎售價為約2.1萬元，預計將於2019年第三季落成。

橫琴創新方一期下季完工

周福安又表示，集團於內地共有9個發展項目，其中位於珠海橫琴的綜合娛樂項目「創新方」，項目分5期，第一期將於上半年完工，其總發展成本約63.68億元，而第二期仍在規劃中。至於廣州海珠廣場將於2019年第二季動工，4月起招租，料於2023年上半年落成。