

上半年私宅施工量按年跌73%

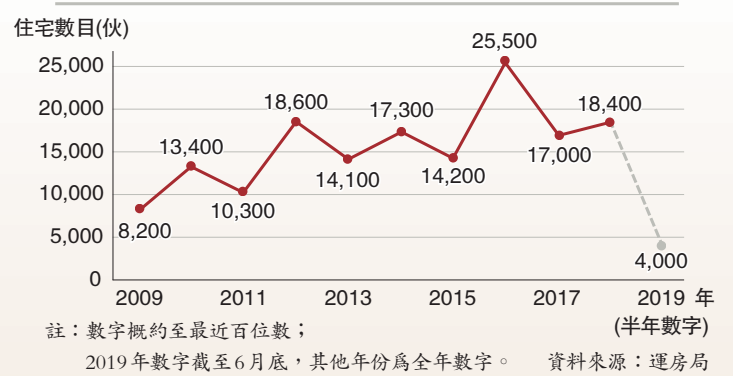
動工速度放緩 業界憂供應斷層

香港文匯報訊(記者顏倫樂)運輸及房屋局昨日公佈截至今年第二季數據顯示,施工量出現明顯放緩,第二季私樓施工量僅1,700伙,按季跌26%,為近7季(近2年)新低,而累計今年上半年只得4,000個,按年跌73%,更為2009年以來10年新低。新盤供應量見頂加上動工速度放緩,令市場憂慮未來供應或出現斷層。業界認為,數據反映新樓供應量已經「見頂」。

■運房局數據顯示,第三季私樓施工量僅1,700伙,創近7季(近2年)新低。圖為北角一個興建中的私人住宅項目。



開始施工的私人住宅數量



未來3至4年新供應按季變化

供應類別	2019年第二季 單位數目(伙)	2019年第一季 單位數目(伙)	按季變化 (%)
建築中仍未售出	53,000	62,000	↓ 14.5
已批出土地 可隨時動工項目	30,000	22,000	↑ 36.4
已落成仍未售出	10,000	9,000	↑ 11.1
總數	93,000	93,000	0

資料來源:運輸及房屋局

運房局昨日公佈,未來3至4年新供應為9.3萬伙,數字連續5季不變。局方發言人補充,9.3萬伙中,估計有7.37萬個屬實用面積少於753方呎的中小型單位,佔整體供應量79%,比率按季不變,預計未來數月將有6幅住宅用地轉為熟地,可提供約5,600伙。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,隨着去年底政府公佈未來10年公私營房屋比例由六四比調整至七三比,以本年度計,私宅土地供應已由原先1.8萬伙減少至1.35萬伙,減少25%。

同時,本年度賣地計劃潛在可供應土地只有1.55萬伙,較上年度約2.55萬伙大減四成。在此情況下,除非未來賣地及補地價進度加快,否則相信此新供應數字將易跌難升,短期見頂。

上季落成量4800伙

令市場憂慮的是,上半年施工量與落成量都出現下跌,當中又以施工量跌幅最大,第二季錄1,700伙,按季減少約26.1%,並創近7季新低。而累計上半年更只得4,000個,按年跌73%,創10年新低。可見未來數年後供應或將回落,市場供應出現斷層。落成量方面,第二季有4,800伙,但受首季只得1,000伙拖累,上半年累計5,800伙,按年跌6%。

事實上,近4個季度,施工量每季僅介乎1,700至2,300伙的偏低水平,若以該4度合計,施工量過去一年間合共有7,800伙。施工量過往亦曾出現連續多個季度處偏低水平的情況,如2008年第四季至2009年第三季,當時該4個季度的一年

間合共僅7,200伙。由於熟地單位升至3萬伙的紀錄次高水平,相信隨着此批項目陸續施工,預期施工量將見回升。

值得留意,雖然未來新供應數字看似平穩,但各項組成部分卻出現很大變化,好像建築中未售單位,或稱未出售樓花單位,由首季6.2萬伙急減至第二季5.3萬伙,減少約14.5%,相信與期內樓花銷售加快有關。事實上,截至6月底,建築中已預售的單位達1.7萬伙,比起上季公佈已預售1.3萬個單位明顯增加。

潛在供應仍處「樽頸」

與此同時,已批出土地可隨時動工項目的單位卻由首季2.2萬伙升至次季3萬伙,上升約36.4%,估計與早前大型補地價項目轉為熟地有關,兩者呈明顯背馳。至於已落成未售單位數目按季增加1,000伙,至1萬伙水平,創超過10年新高。

Q房網香港董事總經理陳坤興表示,已落成未售出單位增至1萬伙,建築中未售出的單位數目卻大減至5.3萬伙,這反映市場潛在供應仍處於「樽頸」,樓市長遠供求矛盾仍然偏向緊張。

而該行綜合屋宇署資料月報及一手住宅物業銷售資訊網資料,分析現時已落成未售出約1萬伙中,約有3,821伙為發展商作長線持有收租或自用單位,佔總數39%;778伙為已取得入伙紙而仍未展開推售的新盤單位,現樓貨尾單位則約5,199伙。

專家籲政府加快開發土地



■林浩文相信未來3年內住宅供應仍然足夠。資料圖片

香港文匯報訊(記者顏倫樂)運房局最新公佈,私人住宅供應量連續5季未有上升,再加上今年上半年私樓施工量只得4,000伙,按年跌73%,並創10年新低,數字再一次敲響香港土地不足的警鐘。利嘉閣地產研究部主管陳海潮認為,供應量無法上升,或反映政府在開發新土地方面舉步維艱,故為確保長遠土地供應充足,之前計劃的短中長期措施必須加快上馬,否則出現供應斷層,樓價更難望有回調的可能。

陳海潮指出,次季以至上半年施

工量減少,其中原因包括期內發展商仍然先集中火力推售之前積累的一手餘貨,至於部分新項目或因為需要重新規劃伙數及呎數而拖慢施工進度的申請,導致施工進度有所減慢。隨着政府可推售的土地數量「賣少見少」,施工量的數字亦見減少,料未來情況將更為嚴峻。

短期不會出現供應不足

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文坦言,未來私宅供應只得9.3萬伙,數據較預期為差,估計今年施工量不多,但短期而言仍然相信不會「供應不足」,相信未來3年住宅供應仍然足夠,因為現時貨尾及未來新盤仍多,加上政府政策及

空置稅等因素,以及近日社會紛爭下,去貨慢而市場又需時吸納,所以估計發展商亦「唔會太急去起樓」。

今年新盤料沽逾2萬伙

Q房網香港董事總經理陳坤興指出,一手空置稅公佈後,發展商加快推售現樓單位,雖然今日運房局公佈的統計反映批地稍微加快,但長遠房屋供應仍屬短缺。

他續指,發展商積極配合政府新房屋,加快推售現樓單位,令近月整體新盤銷售明顯加快,截至7月25日,今年整體一手新盤銷售已超過12,600伙,按現時進度計算,全年整體新盤銷售勢必突破2萬伙。

雖然近日受到中美貿易爭物以及本地社會紛爭影響,樓市氣氛稍轉淡靜,但短期調整相當有限;本地住屋需求保持強勁,本港近年新開發土地看來停步不前,整體未來供應並無增加,長遠供求關係也仍然偏向緊張;加上過去10年金管局對按揭貸款的審慎監管措施令樓市抗跌力大大提高,相信後市仍然穩固。

CCL回升 樓價料續高位爭持

香港文匯報訊(記者黎梓田)社會事件鬧得沸沸揚揚,儘管二手被嚇空變冷清,惟二手樓價仍錄得升幅。反映樓價指數的中原城市領先指數CCL最新報189.43點,按周升0.26%,連跌兩周後反彈。中原地產指,本周四大整體指數齊升,預期樓價繼續高位爭持,並在窄幅上落, CCL將企穩於190點。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,本周四大整體指數齊升,是自6月份啟德住宅地皮成為新地王後首周市況。四大整體指數齊升,於八周內出現三次。而四大整體指數齊跌,於八周內同樣出現三次。反映齊升或齊跌,並不預示樓

價走勢出現新方向,相信樓價繼續高位爭持,預計未來樓價走勢繼續高位爭持,兼窄幅上落, CCL繼續企穩於190點上下。今周啟德第4A區1號住宅地皮批出,對香港樓價的影響將會在2019年8月中旬公佈的CCL開始反映。

四大整體指數按周齊升

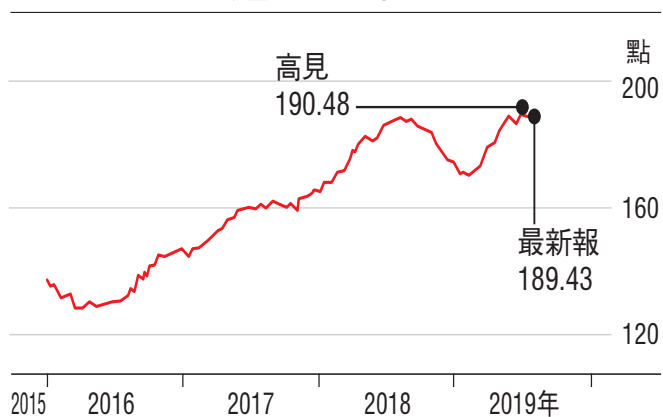
報告指, CCL報189.43點,按周升0.26%。大型屋苑領先指數CCL Mass報191.18點,按周升0.31%。CCL(中小型單位)報189.47點,按周升0.27%。CCL(大型單位)報189.26點,按周升0.18%。四大整體指數,同樣結束連跌兩周。CCL、

CCL(中小型單位)及CCL(大型單位)連續四周企穩於189點, CCL Mass連續四周企穩191點。

啟德新地王利九龍樓價

四區樓價指數三升一跌,連續兩周出現。九龍CCL Mass最新報187.56點,按周升0.08%,連升三周共0.99%,反映啟德新地王有利九龍區樓價向升。新界東CCL Mass報202.27點,按周升1.1%,連升3周共1.46%。港島CCL Mass報198.27點,按周升1.76%,結束2周連跌。新界西CCL Mass報169.67點,按周跌1.61%,近四周持續一升一跌。

CCL連跌兩周後反彈



◀新界東CCL Mass報202.27點,連升3周累計共1.46%。圖為沙田第一城。資料圖片

趙國雄:長實年內擬推3新盤

香港文匯報訊(記者黎梓田)長實地產執行董事、「樓神」趙國雄出席活動時表示集團今年將有三個項目推出,目前深水埗項目愛海頌正待批預售,或有機會與半山波老道項目「雙盤齊發」。對於近日發生連串暴力衝突,「樓神」更呼籲各方勿堅持己見,避免各走極端,並引用經典歌曲《獅子山下》,稱「放開彼此心中矛盾,理想一起去追」。

冀港人「放開彼此心中矛盾」

趙國雄表示,集團預計今年有三個新盤項目推出,包括與住建局合作的深水埗海壇街重建項目愛海頌,該項目仍待批預售樓花同意書,樓盤主打2房至3房單位,涉876伙,其中2房佔七成,料可吸引家庭客;至於半山波老道項目將會以現樓形式推出,兩盤有機會下月同步推售,日出康城第8期料第四季推出,現正申請預售。

對於近日社會衝突升級,趙國雄直言「做咗幾十年人,有咩未見過呀?」他表示,發生這麼多事件,覺得很可惜。

他強調,市民不要過於堅持己見,避免各走極端,並引用經典歌曲《獅子山下》的歌詞,稱「放開彼此心中矛盾,理想一起去追」,期望各方冷靜下來,共同商討解決方法。趙氏又謂,「香港係我哋嘅,對前景充滿信心」。

樓價短期料將持續波動

被問及對樓市看法,趙國雄指下半年需視乎貿易戰形勢,最好的情況就是中美兩國能「坐低傾」,但他看不到短期內能有好結果,預期樓價會上上落落「有嘍波動」。

至於運房局公佈未來3至4年私宅潛在供應量9.3萬伙,趙國雄指發展商沒有減慢施工量,一般取得預售樓花同意書後都會盡快推盤。早前有啟德地皮以低市場預期價錢批出,趙氏認為啟德地



■趙國雄(右二)稱下半年樓市需視乎貿易戰形勢。右一為布少明。香港文匯報記者黎梓田攝

美聯計劃新開20家分行

美聯物業昨日宣佈於港島南區開黃竹坑站分行,集團住宅部行政總裁布少明表示,根據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示,上半年全港逾5,000萬元豪宅市場一手私樓及二手住宅註冊量錄得約373宗,較去年下半年約305宗上升約22%,並高於去年上半年約364宗。隨着下半年大型豪宅新盤可望推售,預料將進一步刺激豪宅市場交投,並有機會創新高價。而下半年該行將增聘人手,計劃新開20間分行,進駐戰略據點,爭取市場佔有率。

另外,根據《一手住宅物業銷售資訊網》,本月截至24日,新盤售出約1,000伙,預期全月將錄得約1,400至1,500伙水平。並料下半年市場將繼續聚焦一手。預期全年一手私樓註冊量可望錄得2萬至2.1萬宗水平,並有機會按年錄得約3成的增長,創出15年新高。

