

# 發展商托市 私樓落成少四成

## 去年首11月1.29萬伙 達標尚欠7490單位

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市最近雖然下跌，但私樓落成量亦同樣出現下滑。差估署最新資料，截至2019年11月，私樓落成量只有12,925伙，距全年目標20,415伙尚差7,490伙或37%，僅達標63%。業內人士指，在本港修例風波影響與經濟前景不明朗下，市場需求亦減少，私樓落成減慢令供求處於相對平衡狀態，樓價短期不虞大跌，惟擔心數年後一旦市況回穩，累積供應又未能跟上，樓價屆時或現「爆升」。

### 差估署昨日公佈，2019年11月私樓落成量只有749伙，較10月2,076伙大跌64%。至於2019年首11個月累積落成量只有12,925伙，與預測目標的20,415伙差距甚遠，僅達標63%。換句話說，即12月落成數字必須要有7,490伙才能達標，幾乎是「不可能任務」，全年落成量不達標的局面已可預見。

#### 再埋供應嚴重不足炸彈

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，去年累計落成量只約1.29萬伙，加上早前政府調低每年私宅土地供應量至1.29萬伙，可以推斷往後幾年施工量及落成量會一直下降，3年至4年後私宅土地供應量或會降至僅7,000伙至8,000伙，這是一個很危險的斷崖式斷層。

他認為，私樓落成量放慢下，反而有穩住樓市作用，樓價短期內不會下跌。因為現在

社會動盪、經濟前景不明朗下，市民買樓意慾亦相對減低，但購買力其實仍然存在。而且，全世界都面對「貨幣貶值、資產升值」的局面，香港只因內部矛盾下而導致跌市。如果幾年後市況逐漸回穩，低息環境亦持續，加上大灣區發展逐漸成熟，在周邊市場刺激下，對資產的需求可能會大爆發，本港樓價屆時或將因而急升。

#### 萊坊：今年是供應關鍵年

萊坊執行董事、估價及諮詢部主管林浩文表示，因現時「貨尾」及未來新盤仍多，加上政府政策及一手空置稅等因素，以及近月社會動盪，新盤去貨相對放慢，市場亦需時吸納，導致發展商建屋速度減慢。此外，他相信短期落成量的不足不會對樓市有太大影響，儘管落成量雖跌，但估計未來3年住宅供應仍夠，只是2023年之後或是問題，故2020年是關鍵的一年。

分析2019截至11月的落成量，中小型單位落成速度最慢，431方呎至752方呎的B類單位僅得4,166伙，相比目標6,833伙尚差2,667伙，達標率只有61%。而430方呎以下的A類細單位亦只落成6,062伙，距離目標9,801伙差3,739伙，達標率亦僅62%。至於面積較大的C及D類單位，達標率為71%及75%，最大的E類單位只有224伙落成，達標率62%。

#### 料今年1.19萬細單位供應

此外，仲量聯行昨日公佈的《住宅銷售報告》指出，預計今年落成量以細單位為主，430方呎以下的A類細單位約有11,900伙，佔總供應量55%，細單位落成量將創10年新高。然而，新按揭限制下，1,000萬元以下單位可造八成至九成按揭，該行預期買家可能轉購面積更大單位，因此發展商新盤叫價將進一步回軟以求去貨。



### 今年潛在新盤供應摘要

地區	供應量
港島(39個項目)	5,123伙
九龍(26個項目)	8,185伙
新界(38個項目)	18,758伙
<b>全港總數(103個項目)</b>	<b>32,066伙</b>

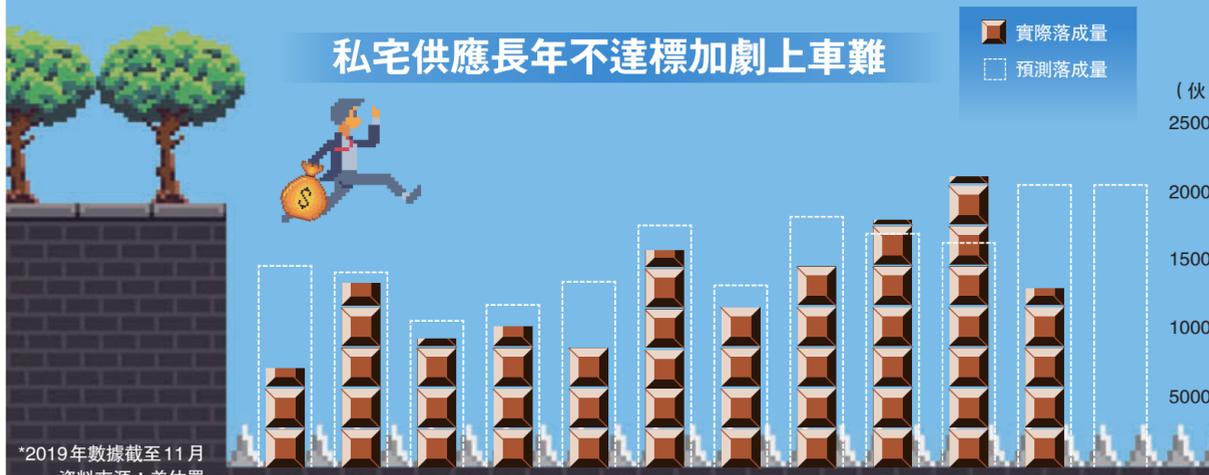
資料來源：利嘉閣地產 製表：記者 黎梓田

### 今年「一鐵一局」潛在新盤供應摘要

鐵路項目	供應量	發展商
錦上路站	2,200伙	信置、嘉華、中海外、港鐵
大圍站上蓋1期	783伙	新世界、港鐵
大圍站上蓋2期	1,415伙	新世界、港鐵
黃竹坑站1期	800伙	路勁、平安不動產資本、港鐵
黃竹坑站2期	600伙	嘉里、信置、港鐵
黃竹坑站3期	1,200伙	長實、港鐵
Sea to Sky	1,422伙	長實、港鐵
日出康城9C期	503伙	會德豐、港鐵
日出康城10期	900伙	南豐、港鐵
<b>總數</b>	<b>9,823伙</b>	

市建局項目	供應量	發展商
卑利街/嘉咸街項目(地盤A)	121伙	信置、市建局
新填地街/山東街項目	319伙	信置、莊士機構、市建局
利·晴灣23	142伙	有利集團、市建局
福澤街8號	144伙	其士泛亞、市建局
海柏	76伙	德祥地產、市建局
<b>總數</b>	<b>802伙</b>	

資料來源：利嘉閣地產 製表：記者 黎梓田



## 人為製造供應不足 繼續賺到盡

### 特稿

為壓抑高燒樓價，政府過去幾年力谷土地供應，2016及2017年土地供應更罕有地超標12%及42%。計算時日，這批單位應於今年陸續落成，亦因此2019年初政府曾預測2019年及2020年私宅落成量可以超過2萬伙水平，但最終結果卻仍然事與願違，落成量大幅落後。有人認為，發展商建樓速度沒作出配合，令政府增加供應壓抑樓價的願望落空，在經濟下行階段，直接結果是減輕樓價跌幅，繼續賺到盡。

#### 發展商放慢起樓抗跌市

翻查資料，過去10年政府預測該全年落成量，只得兩年達標。每逢樓市環境較差、或政府有新措施出台，該年落成量都會較緩慢，好像2009年、2013年、2016年，這三年樓市都發生重大變故，導致落成量都大幅落後於全年預測。尤其是2009年，即是金融海嘯後一年，落成量足足落後一半以上。

至於2013年，《一手住宅物業銷售條例》生效、政府取消勾地政策，今年內新樓落成量大

落後超過39%。走到2016年，黑天鵝事件頻發，如英國脫歐、特朗普當選及意大利公投等，而該年港府更將雙倍印花稅統一加至15%，同時美國宣佈加息等，市場內外環境變化較大下，發展商開展樓宇項目速度皆有所減慢。

#### 長策竟然再減私樓供應

值得留意是，政府最近公佈的《長遠房屋策略》報告，將10年房屋供應減少至43萬伙單位，私樓每年土地供應減少至1.29萬伙。在日後土地供應減少，發展商又放慢建樓速度之下，可以預見短中期私宅供應量難望大幅增加，從而令樓市供求失衡情況持續，換言之，短期內樓價表現或會繼續與經濟表現脫節，樓市調整幅度未必會很大，升斗市民如希望「供應增、樓價跌」而上車的願望，恐怕再會落空。

■每當市場出現「黑天鵝」，發展商會迅即調節樓宇發展項目速度，令整體供應波動。 資料圖片



## 上月零新盤申請預售

香港文匯報訊（記者 黎梓田）2019年年底市況反覆，發展商抱觀望態度，地政總署昨日公佈，2019年12月未有錄得新盤申請預售樓花，為同年8月後再度出現，罕有全年出現兩次「零申請」情況。

#### 滾存樓花跌至6262伙

資料顯示，2019年新申請單位供應全年只有10,387伙，較2018年19,652伙按年減47.1%。此外，基於未有新申請而又批出數個項目，令現時滾存待批樓花單位跌至6,262伙，按月下16.2%，連跌3個月，總數更創2014年2月後低

位。現時待批樓花單位單位，以將軍澳日出康城8期Sea To Sky的1,422伙佔最多。

2019年12月地政總署批出兩份住宅預售樓花同意書，共涉1,213伙，分別是地盤新地旗已開售的天水圍Wetland Seasons Park(710伙)及會德豐地產旗下將軍澳日出康城9C期(503伙)。會德豐地產常務董事黃光耀表示，該項目現正進行籌備工作，可望成為集團今年首個推售的全新項目。

#### 去年1.41萬伙批預售

地政總署昨亦公佈，2019年第四季批出7份住

宅預售樓花同意書，涉及3,534伙單位。連同去年首季，該署全年共批出30份住宅預售樓花同意書，涉及14,137伙單位。

另外，該署2019年第4季亦發出3份轉讓同意書，涉及2個分別位於半山區東部和將軍澳的分期發展項目，共涉2,225伙住宅單位和1伙商業單位。

截至2019年12月底，有待核准的住宅項目預售樓花同意書申請共有22份，而有待核准的非住宅項目預售樓花同意書申請有6份。此外，該署正處理4份住宅項目轉讓同意書申請，共涉2,715伙單位。

## 利嘉閣：新盤今年潛在供應3.2萬

香港文匯報訊（記者 黎梓田）近年政府銳意增加土地供應，加上一手空置稅即將推出，刺激發展商去貨速度，新盤供應量亦開始追上。利嘉閣地產昨發表報告指，2020年約有32,066伙全新一手私宅潛在供應，按年增加6.5%，連續8年均超越3萬伙水平，為近3年新高。其中，「一鐵一局」項目成為主力之一，包括日出康城、黃竹坑、錦上路及大圍鐵路項目，總共提供9,823伙，勢成今年新盤焦點。

#### 去年一手登記15年新高

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，回顧2019年一手私宅市場整體表現理想，不過下半年受「社會運動」及中美貿易戰影響而有所放緩，但全年買賣登記仍錄20,688宗，創15年新高，較2018年增近34%。

陳海潮解釋，升勢主要是受一手空置稅即將推出，發展商加快銷售步伐，加上下半年更因應市況而貼價開售。至於買賣登記額方面，由於銷售集中在中細價盤，豪宅明顯較2018年為少，故金額沒隨宗數增加，全年只錄2,250.68億元，按年回落0.2%。

展望2020年，陳海潮認為，新盤繼續「兵臨城下」，預測全年將有約103個全新私宅項目可成為潛在供應，合共提供約32,066伙，較預測2019年的30,112伙增加6.5%，連續8年均超越3萬伙水平，且為近3年新高。不過，實際推售數量需視乎市況及發展商各自部署及分期期數而定，初步估計較貼近實際的推盤量約為1.85萬伙。

#### 鐵路盤近1萬伙供應

陳海潮提到，港鐵於2020年有9個項目，合共9,823伙有機會推出。當中，日出康城8期(Sea to Sky)、9C期及10期項目，共涉2,825伙；黃竹坑1、2及3期項目共2,600伙；錦上路站涉2,200伙；及大圍站1期及2期共計2,198伙，成為壓倒各大發展商的盤源主力供應。此外，市建局今年有5個成熟項目可登場，涉及802伙。規模較大者為旺角新填地街重建項目，提供的319伙，而其餘4個皆為不足150伙的小型項目。

按地區劃分，新界區於潛在供應伙數大幅離離港九兩區，涉38個項目，總數達18,758伙，佔2020年整體供應逾58%。九龍區潛在可售項目共26個，總數8,185伙，較去年初同區預測的9,064伙減少10%。

至於港島區項目共有39個，較九龍區及新界區都要多。當中最大貢獻來自南區的3,272伙，焦點落在黃竹坑站1至3期，合共2,600伙，佔港島總供應51%，勢成全港買家焦點。此外，中西區為全港分區中最多項目選擇分區，共有17個項目可應市，除有舊區重建單幢物業，亦有山頂區超級豪宅。