

疫襲新樓施工 首季僅900伙

樓花銷售放緩 潛在供應增2000單位

抗擊 新冠肺炎

新冠肺炎疫情打擊下，本港多項建築工程停頓，加上政府近年減少私人住宅土地供應，導致上一季度新樓施工量大跌。運房局昨公佈，今年首季私人住宅施工量僅錄900伙，較去年第四季的4,000伙大幅下跌約77.5%，創兩年半新低。而因為新盤樓花銷售進度受挫，導致未來三至四年潛在私樓供應量於首季增加2,000伙，升至9.5萬伙。

香港文匯報記者 顏倫樂



本港今年首季私人住宅施工量僅錄900伙，為兩年半新低。 中通社



業界評首季私樓供應

Q房網香港董事總經理 陳坤興：

首季私宅潛在供應可能只是受疫情影響而短暫回升。只待「限聚令」解除，發展商必會重啟新盤推售步伐，潛在供應或再次回落。

美聯物業首席分析師 劉嘉輝：

隨着疫情過後，估計施工量將會回升。但近兩年私人住宅土地供應減少，估計今年施工量將未及過去兩年逾1.8萬伙水平。

利嘉閣地產研究部主管 陳海潮：

首季施工量僅900伙，原因包括去年中社會不穩致市況轉差而令施工減慢，加上今年首季新疫情凍結一手銷售，進一步拖慢發展商施工計劃。

萊坊執行董事 林浩文：

受制政治、疫情及不同持份者意見等因素，以致政府增加土地供應的進展不顯著，短期尚且足夠，但2023以後供應卻仍未解決。

香港置業行政總裁 李志成：

施工量大跌，相信是受新肺炎影響，預期短期內施工步伐仍相對緩慢，估計要待疫情過後施工量才會逐漸回升。

首季新樓施工量僅900伙，利嘉閣地產研究部主管陳海潮認為，原因包括延續去年中打後社會不穩導致市況轉差，而令施工進度減慢；加上今年首季新疫情來襲，凍結大部分一手銷售，更進一步拖慢發展商的施工計劃及步伐。美聯物業首席分析師劉嘉輝亦認為，首季施工量大減與疫情影響有關，估計隨着疫情過去，施工量將會回升。

4年潛在供應9.5萬伙

不過，因近2年賣地計劃可興建的單位明顯減少，當中2018/19年約14,500伙，而2019/20年更低見約12,200伙，因此估計今年施工量將未及過去2年逾1.8萬伙水平。報告亦公佈最新未來3年至4年新供應數字。截至今年首季，未來3年至4年潛在供應錄9.5萬伙，按季上升2%。

業界指，潛在供應上升原因，除因已批出可隨時動工的項目(熟地)上升3,000伙至2.5萬伙外，亦由於樓花銷售於疫情下受挫，導致上季已預售樓花單位數量按季減少2,000伙至1.5萬伙，最終令潛在供應量出現「回升」情況。

「限聚令」影響新盤推出

Q房網香港董事總經理陳坤興表示，首季私人住宅潛在供應回升，可能只是受疫情影響而出現的短暫回升。因應近日新增確診數字已顯著回落，只待「限聚令」解除，發展商必會重啟新盤推售步伐，未來一手新盤銷售亦有望反彈，再加上政府可批的土地仍然有限，一手市場的潛在供應或許會再次回升。

事實上，今年首季在熟地增加之際，新盤銷情卻因疫情而放緩，市場統計僅售出約2,400多伙，按季跌逾2成，未能抵消熟地增加數目。陳海潮認為，9.5萬伙數字未能實質反映潛在供應量明顯增加，相信只屬因應疫情市況而出現的滯後因素。隨着疫情得以受控及轉緩，預料下半年樓市或轉穩回升。

受制經濟差 樓價難升

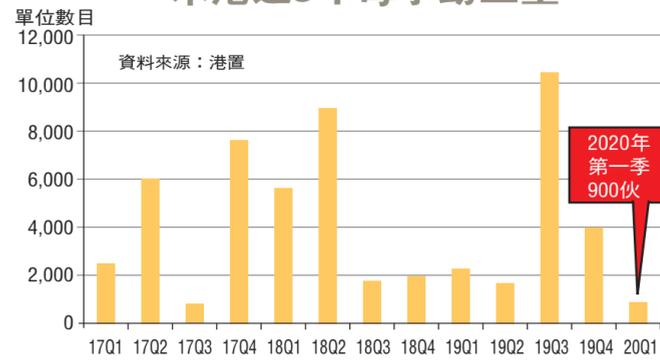
萊坊執行董事林浩文指出，政府近年很努力嘗試不同方法以增加土地供應，但受制於政治及社會情況、疫情、不同持份者意見等因素，進展其實並不顯著，短期供應尚且足夠，但2023以後中長線土地供應卻仍未解決。他估計今年住宅供應、

施工量及落成量都很難達標，但相信供應不足不會推高樓價，始終經濟不景氣會影響購買力。

林浩文續說，雖然估計今次樓市不會像2003年SARS般懸崖式下跌，但要留意社會事件會在疫情平穩後仍然持續。落成量方面，今年首季錄4,200伙，按季回升約2成，相信與原先估計去年落成的項目順延至今年竣工有關。至於首季數字已佔政府全年落成量預測20,850伙約20%。

計及上述數據變化後，未來3年至4年新供應數字中，未售出的樓花單位按季減少1,000伙至6萬伙；至於已落成未售單位數目持續平穩，連續4季錄企1萬伙水平。運房局補充，9.5萬伙潛在供應中，估計有7.67萬個單位為少於70平米的中小型單位，佔整體供應量81%，按季微升1%。又預計未來數月將有6幅住宅用地轉為熟地，可提供約2,400伙。

本港近3年每季動工量



疫情阻開盤 業界研網上賣樓



業界人士昨日齊聚第一太平戴維斯線上研討會，探討香港房地產市場如何「疫」境前行。 受訪公司供圖

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受新冠肺炎疫情阻礙，本港今年首季只有7個全新樓盤推售，連同貨尾盤僅售出約2,400伙，創4年來按季新低，而本月更沒有全新樓盤推出。面對新盤難以展開推售，會德豐地產常務董事黃光耀昨日表示，開展網上賣樓是未來一個重要課題，集團會與業界、地產代理及銀行仔細研究相關安排，再向政府提交建議，令賣樓安排可以多一個選擇。黃光耀認為，現時內地發展商在內地已有網上賣樓安排，銷售量都相當好，集團會與本港業界、地產代理及銀行仔細研究網上賣樓安排細節，包括支付系統、網上簽約、如何與地產代理配合及配合一手銷售條例等安排，再向政府提交相關建議。他強調，今次研究是期望令賣樓安排多一個選擇，並非要取代現時於售樓處賣樓的傳統模式。

事實上，中國恒大亦正積極研究網上賣樓，旗下屯門恆大·瑤瓏灣兩期及長沙灣恆大·睿峰昨於官方網站增設「360°實景示範單位」服務，讓睇樓人士透過最新技術網上參觀。

本月重現內地客隔空問盤

由於疫情令本港近乎全面封關，黃光耀稱，過去兩個月新盤買家都以本地客為主，惟本月已開始有身處內地的內地客查詢集團新盤資料，料疫情過後及通關之後將再有內地客來港買樓。始終香港仍是國際金融中心，且疫情下更顯得香港醫療衛生比其他地方安全。

第一太平戴維斯大中華首席執行官李偉文亦指，以集團於內地業務所見，近期不少內地客再度活躍計劃購買1,000萬元至2,000萬元物業，當

中不乏由東北南下置業，相信如果香港通關後，這批內地客會來港購置400方呎至800方呎物業。

發展商負債低 新盤難劈價

疫情令發展商積壓不少新盤售，未來新盤開價會否大劈價？黃光耀認為，未來仍會有負面數據，包括失業率上升，預計未來兩個至三個月樓價仍有機會下調2%至3%。惟目前發展商負債低，不急於去貨，加上未來私宅供應量每年只有1.3萬至1.4萬伙，比目前約1.8萬伙水平為低，故難望大劈價開盤，只會貼市價。

葵芳匯拆售 意向503萬起

另一邊廂，裕泰興家族羅守輝等持有的葵芳興芳路208號葵芳匯計劃5月拆售，意向價約503萬元起。該盤為翻新項目，曾作出租，不受一手銷售條例規管，共提供89伙住宅單位，標準樓層面積約301方呎至415方呎。成交方面，累收108票的荃灣海之戀·愛炫美3伙大訂單位昨早重售，長實地產投資董事郭子威表示均已順利售出，售價由991萬至1,671萬元，呎價18,782至20,709元。又指最快下月推售約340個單位。

名鑄複式戶大訂離場

另外，新盤再錄大訂個案，據成交紀錄冊顯示，尖沙咀名鑄63及65樓F複式戶，面積2,108方呎，買家於2018年6月以1.2648億元購入，至昨取消交易。由於買家已支付樓價約10%訂金，料損失約1,264萬元。

資助房屋「還息不還本」 最長12個月

香港文匯報訊 新冠疫情重挫經濟，為減輕資助房屋業主的供樓壓力，房委會昨晚表示，已向銀行及財務機構發信，確認並同意相關機構可向資助房屋的按揭人提供「還息不還本」安排，不還本期限最長12個月，按揭貸款還款期亦同步延長最多12個月，延期還本金期可最遲於12月31日開始。

上述安排適用於資助出售單位計劃，包括居屋、私人機構參建居屋、可租可買、租者置其屋和綠置居的一手市場及第二市場計劃。

立法會房屋事務委員會主席柯創盛指出，「居屋版」還息不還本計劃，以照顧資助房屋業主，特別是近年新「上會」居屋業主的需要。期待有關銀行短期內公佈細則，並簡化申請及審批程序，讓有困難的業主在6月就可以鬆口氣。其

次，由於部分業主「上會」時間短，故希望銀行對「還款紀錄」要求可以彈性處理，不要硬性規定有12個月的還款紀錄才可申請。

中銀批出2200支援申請

中銀香港回應稱，會全力配合相關措施及處理有關申請。該行副總裁龔楊恩慈表示，自疫情以來，該行率先推出一系列金融服務支持措施，至今累計收到查詢超過14,000宗，該行已調配資源，加快處理申請，成功批核超過2,200宗，其中超過50%為個人客戶的物業按揭貸款延期還本，申請人以從事零售、運輸、旅遊及酒店行業的個人客戶為主。

她認為是次措施將可為更多有需要的客戶解決燃眉之急。

二手樓價喘定 中原7指數齊升

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本港新冠肺炎疫情緩和，樓市交投氣氛復甦，有部分買家開始追價入市。中原城市領先指數CCL最新報175.68點，按周回升0.47%，創近兩個月新高。中原分析指，三大整體指數齊結三連跌，樓價有止跌跡象，隨着復活節長假後二手成交持續，樓價走勢有望出現變化。

CCL創8周新高

四大整體指數齊升，相隔5周再度出現。當中，CCL最新報175.68點，按周升0.47%，為8周新高；大型屋苑領先指數CCL Mass報178.46點，按周升0.61%；CCL(中小型單位)報176.30點，按周升0.54%，為8周新高。至於CCL(大型單位)報172.45點，按周升0.06%，豪宅樓價連續

8周於172點窄幅徘徊。

四區樓價新界東獨跌

地區方面，港島樓價指數報184.10點，按周升0.89%，結束3周連跌；九龍樓價指數報174.29點，按周升0.81%；新界東樓價指數報189.85點，按周跌0.03%；新界西樓價指數報159.83點，按周升0.46%。四區指數三升一跌，近6周出現3次，顯示樓價正在累積上升動力。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周CCL七大指數齊升，是相隔5周後再次出現。而且，CCL及CCL(中小型單位)連續6周企穩175點水平，CCL Mass亦連續6周企穩178點水平。隨着復活節長假後二手成交持續，樓價走勢有望出現變化，對CCL的影響將於未來數周開始反映。