

潛在新盤9.2萬伙逾4年新低

疫情阻礙拓地動工 今年落成量達標難

新冠肺炎肆虐，本港經濟活動近乎停頓，政府部門停止運作也影響房屋動工。運房局昨日公布最新數據顯示，推算未來3至4年一手私人住宅單位供應數量跌至9.2萬伙，按季減少3,000伙，數字跌至逾4年新低。落成量雖按季大升，上半年合共約1.14萬伙單位落成，但有分析認為，疫情影響項目進展，全年落成量最終約1.8萬伙，低於差估署的2萬伙預測。

香港文匯報記者 黎梓田

運房局發言人昨指出，以6月底的最新推算，未來3至4年的一手私宅供應量約9.2萬伙單位，較首季減少3,000伙。該9.2萬伙單位當中，包括1.1萬伙貨尾單位、6.1萬伙興建中但未售出的單位，以及2萬伙在已批出土地(熟地)上可隨時動工興建的單位。

中小單位佔整體80%

未來潛在單位供應當中，估計有7.29萬伙為面積少於753方呎的中小型單位，佔整體供應量約80%，比率較一季下跌1個百分點。

當局預計未來數月將有5幅住宅用地轉為熟地，可提供約4,100伙單位。隨著政府持續有序地增加房屋土地供應，相信私人住宅預計供應量將維持在較高水平。

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺表示，近年賣出的私樓地盤愈來愈多來自配套不足的生地，預期私樓項目的平均發展周期將由目前的4年半，增至2024年的8年，預計未來5年(2020至2024年)私宅落成量為每年平均約1.6萬伙，即5年共8萬伙，比局方預測的9.2萬伙少。

上半年施工量8100伙

施工量方面，今年首季僅900伙，至第二季施工量大增7倍至7,200伙，令上半年達8,100伙。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，近2年賣地計劃可興建的單位明顯減少，2018/19年度及2019/20年度兩年平均每年約1.33萬伙，相信全年施工量難以大幅增加。而且，近期疫情再度爆發，亦或多或少影響施工，因此估計今年全年施工量將未及1.8萬伙水平，較過去2年為低。

落成量同樣按季大升，今年第二季錄7,600伙，按季大增逾1倍，累計上半年合共約1.14萬伙單位落成。劉嘉輝認為，疫情料影響項目發展進度，相信部分原先估計今年落成的項目會順延至明年才竣工，料全年落成量最終約1.8萬伙，低於差估署預測的2.0,854伙。

萊坊料經濟差抑樓價

萊坊執行董事林浩文表示，因社會運動及疫情關係，一手樓成交量少、賣樓亦慢，施工量亦屬合理。他估計，今年住宅供應、施工量及落成量都會很難達標，原因是去年下半年修例風波開始數字已持續向下，加上疫情、經濟衰退及中美和英關係等因素，但相信不會因供應或落成量少而推高樓價，始終現時經濟不景氣正影響購買力。

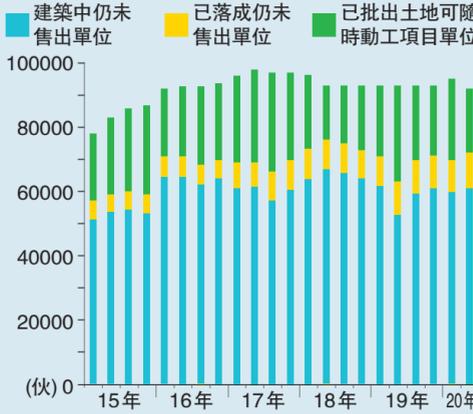
泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，最新私宅潛在供應數字回落，與政府將土地撥作公營房屋發展有關，並認為未來10年每年私樓供應目標1.29萬伙並不足夠，估計1年都有2萬宗成交，而二手市況最差每月也有3,000宗，全年私樓成交5、6萬伙跑不掉，因此9.2萬伙潛在供應不足於應付需求。

張翹楚認為，政府應確保整體供應量及興建速度，在全球量化寬鬆環境下，看不到私宅樓價會出現回落，一定會持續上升，故支持公營房屋發展必須加快，例如加入私人參建計劃，料可加快一半速度。

張氏補充，政府覓地困難，市區地積比率已「用得好盡」，難以進一步放寬，相信私樓長遠供應將會走下坡。



未來3至4年一手供應每季統計

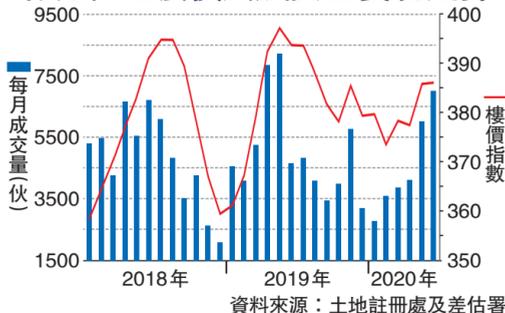


疫情影响下，業界料部分項目會順延至明年才竣工，料今年落成量約1.8萬伙，低於差估署預測。資料圖片

差估署指數微升0.1%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中美角力不斷升級，令市場對前景存有不确定性，加上此前樓價升勢較急，市場需要時間消化，導致6月樓價指數升勢顯著放緩。差估署最新公布，6月私住售價指數報386.1點，連升兩個月，但按月微升0.1%，較5月升幅顯著收窄。由於7月第3波疫情爆發，業界預料樓價指數受壓，8月跌幅更可能擴大至2%。惟近月樓價復甦，次季負資產個案及涉及金額都跌逾六成。

香港住宅樓價與成交量變化走勢



資料來源：土地註冊處及差估署

6月售價指數主要反映5月下旬及6月上旬的實際市況，當時本地市場一度受香港國安法立法消息影響，準買家變得審慎觀望，加上新冠肺炎仍然持續，對樓價構成一定壓力，故樓價升幅較5月大幅收窄。

反映第3波疫情恐跌2%

他相信，第3波疫情的真正影響會反映在8月份的數字，屆時樓價跌幅恐擴至2%。

陳海潮預料，第三季樓市將持續受疫情牽制，惟在業主主導市場，加上有辣招掣肘，亦不見得會出現恐慌性拋售的情況，樓價難以大幅下跌。反之，若疫情在第四季得以受控並轉緩，樓價亦將出現報復式反彈，全年樓價表現暫不至於太悲觀。

租金指數9連跌終止

值得留意是，雖然差估署最新公布6月樓價指數只按月微升0.1%，但總結今年上半年樓價指數仍累升1.82%。至於租金指數方面，連跌9個月後終

回升，6月報179.4點，按月微升約0.5%，上半年計則累跌5.4%。

CCL報181.69點微跌

另一方面，昨日公布的中原城市領先指數CCL報181.69點，連升3周後微跌0.04%，相關指數主要反映7月6日至12日樓市狀況，當時第3波疫情已經爆發。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，受疫情影響，CCL當時升勢受阻，但留意指數跌幅不大，反映市場未有恐慌性急挫。近日確診個案持續高企，相信樓價升勢會受阻，料短期內CCL繼續高位反覆，但不會轉勢大跌。

新增負資產季跌66.9%

另外，金管局公布今年第二季錄得127宗新增負資產個案，涉及金額7.2億元，分別較首季下跌近七成(66.9%)及逾六成(61.1%)。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明認為，疫情曾於5月及6月受控，樓市累積購買力釋放，發展商亦重啟開售新盤，以致一二手交投回穩。加上政府以及銀行亦因應疫情推出「還息不還本」及「保就業計劃」等，令第二季樓市未有出現恐慌性拋售，樓價反有輕微上升，以致負資產減少。

御海灣次輪沽36伙

新地屯門御海灣限制排隊人數為2人一組，每組需保持最少1.5米距離。



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港新冠肺炎疫情嚴峻，限聚令收緊下，又遇上熱帶氣旋逼近而天氣轉壞，累收約1,307票、新地屯門御海灣昨日發售次輪55伙。消息人士透露，截至昨晚8時，短約一小時已經揀選35伙，連同招標售出1伙，昨日沽出36伙或65%。據了解，招標售出的唯一「御海灣天際大宅」，即第2座28樓E，成交價為1,702.32萬元，呎價24,600元，創項目成交額及呎價新高，呎價亦創屯門區新高。據悉，買家為本地換樓客。

現場消息指，昨晚6時半開始陸續有已入票的準買家到九龍站環貿廣場3樓大堂等候報到。因應疫情及限聚令要求，新地使用廣場10樓及11樓進行銷售，總面積逾77,000方呎，以疏導人流及減少人群聚集，並限制排隊人數為2人一組，每組需保持最少1.5米距離，售樓處內亦安排買家2人一組等候揀樓。

該盤昨晚公開發售次輪54伙，面積261至692方呎，包括開放式、一房、兩房及三房戶，扣除最高22%折扣計，即供折實價493.05萬至981.85萬元，即供折實平均呎價17,739元，折實市值合共逾3.5億元。

高爾夫、御苑7月售9洋房

此外，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，粉嶺高爾夫，御苑昨招標售出C5洋房，買家為區內客。該洋房面積2,601方呎，連1,041方呎花園，成交價4,938萬元。韓家輝續說，連同昨天出售的洋房，項目於7月累售9幢洋房，套現逾4.6億元。

星連海加推4伙招標售

長實於馬鞍山星連海加推4伙於下周二起以每日招標發售，該4伙包括2A座1樓A室、2A座1樓B室、3A座2樓B室、3B座25樓G室，招標期至9月30日。

疫情難捱 太古廣場生意跌47%

香港文匯報訊(記者 殷考玲)太古地產(1972)昨日公布第二季營運數據，截至6月底，旗下3個主要物業的零售銷售額表現均錄跌幅，以太古廣場購物商場跌幅最大，跌47.1%。該集團稱，除租金支援措施外，會因應個別行業處境提供適切協助，至今從未間斷，主動與餐飲業租戶聯絡，作出進一步支援。

太地3大商場表現皆跌

太古稱，香港零售業正面對極為嚴峻挑戰。新冠肺炎疫情令旅遊業近乎停頓，對各行業租

戶均帶來巨大影響。集團旗下太古城中心、東薈城名店倉截至6月底的零售銷售額分別跌20.3%、25.6%。

另外，辦公樓物業第二季仍錄得租金調升，截至6月底，太古廣場辦公樓租金升2%，太古廣場第一、二座每平方呎租金為115至135元，第三座則為105至110元。太古坊、港島東中心及太古坊一座租金分別升12%、11%。

辦公樓租金有下調壓力

該集團稱，香港辦公樓租用率維持高企，租

金調幅正面。然而，疫情及環球經濟環境不明朗對經濟氣氛構成負面影響，對租金造成下調壓力。不過，隨着證監會及英國怡安保險公司等租戶遷至太古坊，太古坊將進一步鞏固其作為另一個核心商業區的地位。

繼太古坊一座成功開幕後，現正專注發展太古坊二座。該甲級辦公樓提供一百萬方呎樓面，預計於2022年完工。同時，亦正擴展於金鐘業務版圖，將位於太古廣場三座對面的用地重建為約21.8萬方呎樓面的甲級辦公樓，預計2023年完成。

美領館壽山村道豪宅截標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)美國政府5月底調推出南區壽山村道37號豪宅招標，並在昨日截標，但標書數量及相關買賣消息均未向外公布，負責招標的世邦魏理仕發言人亦稱「不會就此事件評論」。據此前市場消息，最快8月底才有招標結果。因近期經濟環境急遽變化，市場對地皮估值分歧大，由21.3億至47.3億元不等，每方呎樓面地價介乎4.5萬至10萬元。

最快本月底開標 12月交收

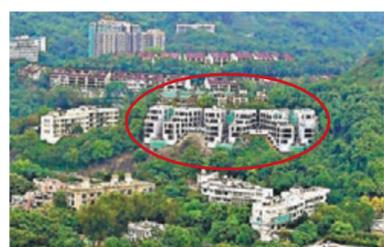
中美角力白熱化之際，美國政府5月底突然招標出售持有逾70年的南區壽山村道37號美國駐港領事館宿舍，引發社會關注。負責招標的世邦魏理仕曾透露，項目反應較預期好，收到不少查詢，包括港資、中資及基金等查詢，以港資佔比較多。業主將有1個月時間考慮是否接受標書，換言之最快8月底有招標結果。市場人士認為，南區豪宅地皮供應不多，加

上是次不設售後租回條款，對中資來說可減少敏感政治問題。而且，物業地契限制有別於南區傳統舊屋契，發展商無需補地價即可興建多間獨立屋，不排除有中資會感興趣。據悉，項目如成功售出，交易程序或可於12月完成，屆時會以交吉狀態交付。

賣產時間敏感 市場關注

本報昨向部分潛在買家查詢入標意向。華懋集團執行董事兼行政總裁蔡宏興回覆時明確表示，集團無人標競投。至於中國海外發言人則指，不便透露有否入標。

美方今次出售物業時間敏感。5月賣產消息公布之時，正值美國總統特朗普宣布將取消對香港特殊待遇之際，其後美國駐港總領事館回應，指出售該物業是全球再投資計劃的一部分，美國國務院海外地產運管局會定期評估美國政府持有的海外地產。據了解，美國政府於1948年購入壽山村道



位於壽山村道的美國領事館宿舍(紅圈)，地盤面積約94,796方呎。資料圖片

物業，至今已逾70年，過去主要作美國駐港領事館宿舍之用。物業坐落壽山山頂，望深水灣及海洋公園，並設有一條私家車路連貫至壽山村道，私隱度極高。物業現為6幢低密度住宅，提供26個單位及52個車位，另設室外游泳池物業。地盤面積約94,796方呎，可重建面積約47,397方呎。