

远水变近水 楼市有灰犀牛

四大指标全创新高 香港8年推地供应大增

数年前在谈到香港房屋供应时，往往会用“远水不能救近火”去形容，皆因房屋由卖地到落成入住往往要4年以上，这个时间差令市民一直有种房屋供应不足的感觉，但随着港府近8年积极增推土地，供应不足的情况已经扭转。目前四项官方房屋供应数据正逐年上升，去年更齐齐创出近年新高，预计今年会继续刷新纪录，尤其私楼每年落成量已追贴港府预测量，反映“远水已变近水”，成为另一项左右后市走向的因素。



楼市暗涌

■ 香港文汇报记者 颜伦乐

目前影响香港楼市的两大因素分别为加息与供应量上升，当中又以供应量上升最为人忽视，皆因香港已有长达十多年的供应不足，市场对于房屋供应已有一个既定印象，认为供应永远追不上需求。但由港府近月公布的4项房屋供应数据中，会发现全部直线上升，可以预见房屋供应于未来将只升不跌，或成为影响后市涨跌的“灰犀牛”。

私楼落成由1万增至2万

四项统计数字分别为私人住宅土地供应量、落成量、动工量和潜在私宅供应量。当中最值得留意的是落成量。翻查资料，过去香港差估署每年预测落成量，几乎每年都“估错数”，2013年更较预测量少近四成。但去年差估署罕有地“估中兼有凸”，实际落成量较预测上升约4%至17,791个单位，而这项数字更加为2004年26,040个单位落成量之后，近13年的新高。

差估署最近公布，2018年预测有18,130个单位落成，2019年更有20,370个，相比2009年的历史最低水平7,157个单位上升约1.85倍。中原地产研究部高级联席董事黄良升更预测，未来私楼供应平稳，按年数字或有起落，但长期走势稳定，换言之，私楼供应偏低的情况已经纠正，由每年不足一万个单位，升至每年近二万个单位的水平。事实上，据香港文汇报统计过去5年（2013年至2017年）落成量已经高达67,639个单位，相比再之前5年48,950个单位多出38.2%。

5年动工8.8万个单位增50%

动工量的增幅亦同样非常明显，香港运房局资料显示，过去5年（2013年至2017年）高达88,100个单位，相比再之前5年仅58,500个单位多出50.6%，反映港府近年积极增加土地已见成效，推高整体私宅动工量。当中2016年的动工量25,500个单位，更创2000年动工量3万零100个单位后的16年来新高。2017年数字虽然回落至1.7万个单位，但亦为近年高位。其余两项数字亦同样处于历史高位水平，当中由运输及房屋局公布的“未来3至4年一手私人住宅潜在新供应单位数目”，于去年第2季曾冲上9.8万个单位，创下历史新高，反映未来潜在供应量极多。虽然至去年第4季轻微回落1%至9.7万个单位，但仍然属极高数字。若将去年第4季9.7万个单位潜在供应量与2011年同期4.9万个单位相比较，6年后竟然多出近1倍。

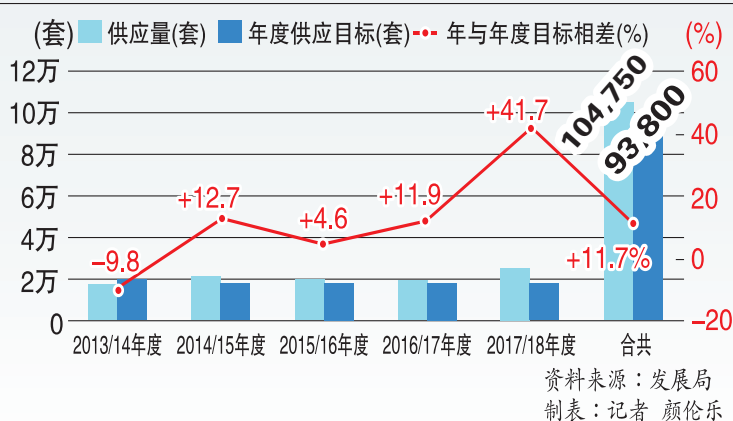
至于私宅土地供应量亦同样创新高，2017/18年度来自官地、一铁一局项目、私人发展及重建项目等的土地供应合共高达2.55万个单位，为2010年港府恢复主动卖地以来的新高，并且按年增26.6%及较年度供应目标1.8万个单位高出41.7%。业界人士指，按照兴建进度，未来数年私宅新增供应势必“爆灯”。

更值得注意的是，过去5年私宅土地供应已近10.5万个单位，较港府的供应目标多出超过1万个单位或11.7%，大量供应下，往后楼价势将受压。

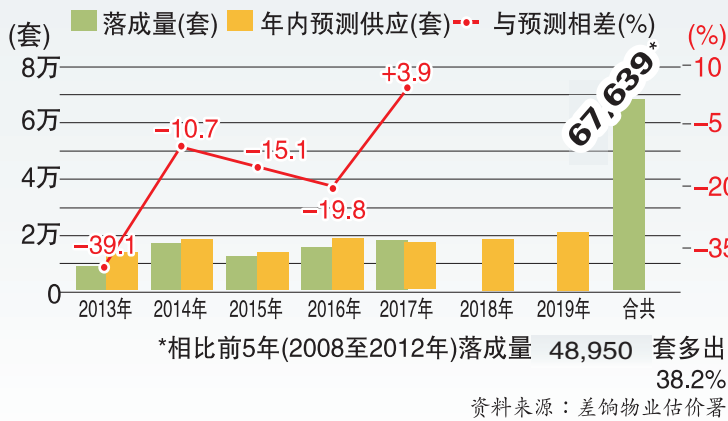


■ 私楼每年落成量已追贴港府预测量，反映“远水已变近水”。图为启德发展区。 资料图片

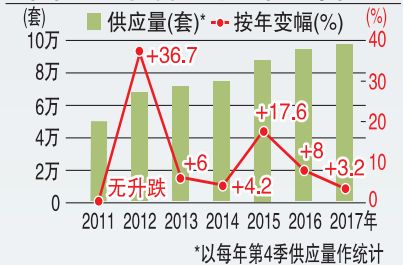
私人住宅土地供应量每年变化



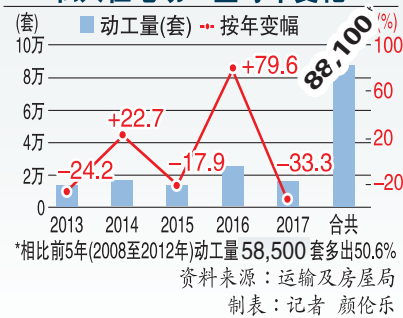
私人住宅落成量每年变化



未来3至4年可供应私人住宅单位量



私人住宅动工量每年变化



港府冀掌推盘主动权 势逼清货

楼价及地价近月屡创新高，虽然发展商积极去货，但考虑到截至去年第4季已落成但仍未售出的二手物业（即货尾）多达9,000个单位，较2016年同期6,000个单位多约50%，一旦未来经济逆转，发展商或会拖慢新盘推出进度，港府早前已放风考虑就一手楼推出空置税，料会有相关措施诱使或迫使发展商无法囤积居奇，即使跌市亦要将供应推出市场，最终导致楼价于跌市时加速回落。

深井豪景花园囤盘31年

港府过去其中一个常被质询的，就是作为土地的最大供应者，虽然年年推地，但却无法控制发展商推盘时间。市场有意认为，由于没有推盘限制，实力雄厚的发展商为免跌市蚀卖楼，或会于项目落成后静待好

市才卖楼，又或将项目暂时放租。最经典的例子莫过于华懋集团的深井豪景花园，全数28幢共2,830个单位，由1985年开售第1期，至2016年中才沽清，卖足31年，期间经历1987年股灾、1997年亚洲金融风暴、2003年非典疫情及2008年金融海啸，创下全港销售时间最长的屋苑。

放风征空置税 提警告

近年楼价上升，发展商新盘销情理想，倾向货如轮转，货尾巴量上升更多是因为新盘供应量增加所致。不过现时有9,000多个一手楼空置单位，已相等于是港府去年公布未来几年落成量约2万个单位接近一半，情况令港府忧虑，尤其面对往后可能逆转的楼市，以及个别私宅新盘全幢改成服务住宅的情况，令港府担心私宅供应量或因此流于空

谈，无法实际推出市场。

香港财政司司长陈茂波3月中开始“漏口风”，表明考虑推出空置税，之后再消息指，港府的空置税针对新盘而非二手楼，并研究于卖地时加设条款，要求发展商于单位落成后若干时间内，卖出若干单位。

中原地产测量师黎坚辉认为，于卖地合约内设条款，方法虽然简单易推行，令港府对单位供应量能够准确估算，但另一方面亦窒碍发展商日后卖楼的灵活性，将打算投资收租的发展商拒诸门外，或最终令发展商于竞投地皮时出价倾向保守，亦因为投资风险增加，抑制发展商高价抢地的情况。

根据中原地产研究部资料，去年第4季一手私人住宅货尾量（包括未落成，但已批售楼文件项目）有10,773个，按月上升近12%，当中新界区有5,217个单位占最多、



■ 陈茂波称考虑推出空置税，并研究卖地时加设条款。 资料图片

九龙及港岛区分别有3,246个单位及2,310个单位。而单计5大发展商的货尾量已占了6,107个单位或57%，当中以新地最多，有2,814个单位，恒地1,653个单位、新世界873个单位、长实547个单位、信和220个单位。

资助房屋1.86万套 吸私楼上车客

关注私楼供应量的同时，亦不可忽略近年资助房屋供应正大幅增加，吸走部分私楼市场的购买力，特别是收入“夹屋屋车边”的上车客。据香港文汇报统计，港府自2011年宣布复建居屋以来，共推出10,697个单位资助房屋（包括新居屋、绿置居、房协资助房屋、焕然壹居）。今年会再推出新居屋共4,431个单位，连同潜在绿置居供应2,500个单位、“港人首置上车盘”1,000个单位，近年资助房屋总供应量共约1.86万个单位。

港府2011年中宣布复建新居屋，之后于2014年底推出首轮新居屋，涉及5个屋苑共2,160个单位，分别位于荃湾尚翠苑、大围美柏苑、美盈苑、青衣青俊苑及元朗宏富苑，其后2016年2月推出大围嘉顺苑及屏山屏欣苑共2,657个单位。2017年2月，房委会推出第三轮新居屋，包括彩虹彩兴苑、梅窝银蔚苑及银河苑共2,057个单位。三轮推售共涉及

6,874个新居屋单位。

新一期居屋计划今年3月底接受申请，涉及4,431个单位，包括启德启朗苑、长沙湾凯乐苑及东涌裕泰苑等，是复售居屋后最多单位的一次。而除了新居屋外，港府近年还推出“绿置居”——一种专门给予绿表人士购买的居屋，2016年10月推出首个位于新蒲岗的“绿置居”先导项目景泰苑，涉及857个单位，未来会选址深水埗丽智邨作第二个绿置居项目，提供2,500个单位。

另一边厢，房协近年亦成为资助房屋的“推手”。2012年底发售绿悠雅苑（原属置安心计划），提供共988个单位；2016年初再推出另一个位于沙田绿怡雅苑项目，涉及1,020个单位；2017年10月，房协推出将军澳翠岭峰及屯门翠鸣台，共620个单位。三轮下来房协共推出资助房屋2,628个单位。另外，市建局于2015年底推出启德资助房屋焕然壹

居共338个单位。

总结上述不同渠道供应，连同年底安达臣道推出的首置上车盘约1,000个单位，港府近年推出的资助房屋供应共2.1万个单位。目前港府的十年房屋供应目标为46万个单位单位，公营房屋占六成约28万个单位，私楼供应占四成约18万个单位。公营房屋中，20万个单位是公屋，8万个单位是资助房屋。但目前公营房屋土地只够兴建23.7万个单位，尚欠4.3万个单位，因此港府正积极觅地填补空缺。

除增建居屋，为应付市场庞大的上车需求，港府2013年及2015年分两轮推出白表居屋第二市场计划（俗称“白居二”），共7,500个名额，协助白表人士于二手市场购买居屋，最终透过计划购入单位近4,000个单位。近月港府决定将白居二常态化，配额2,500个，最快今年首季跟新居屋一起接受申请。

今是昨非 定十年目标

特稿

“今日果，昨日因”，香港多年来的楼市供应不足，源于房屋政策的8年“空白期”。翻查资料，自2002年“孙九招”后长达8年取消拍卖土地、停建居屋、减少公屋等，楼价因供应不足而被推高几倍。至2010年起港府才重新掌握主动权，除主动卖地及复建居屋外，更制定十年长远建屋目标。经过8年整顿，房屋供应始重回正轨。

根据香港差估署资料，1997年之后，楼宇供应一直于高位徘徊，维持每年2.2万个单位至3.5万个单位之间的水平，但1997年亚洲金融风暴及2003年非典疫情加剧楼价暴挫，然港府早在2002年已取消了拍卖土地，令私宅落成量大跌，由2002年高位34,035个单位，逐年跌至2009年只得7,157个单位，7年间暴跌近八成。同时间，居屋落成量亦由之前差不多每年2万个单位的水平，降至之后每年近乎“零”。

2003年中CEPA及“港澳个人游”推出后，香

港经济逐渐复原，楼价于2004年后不断攀升，2008年金融海啸后美国实施量化宽松（QE）政策，市场资金泛滥，大量热钱流入楼市，终令香港楼价呈现疯狂飙升的走势。差估署楼价指数显示，相比2003年中楼市低谷58.4点，今年1月已升至357.5点，近15年间升了5倍多。

2010年后，港府意识到高楼价已影响民生，推出“3D辣税”，其后还逐步加辣，另一方面又大幅增加土地供应，包括更改划土地用途、放宽发展密度、开展多项规划研究等，亦制定十年长远建屋目标约46万个单位，逐年检讨，重定房策新方向。

此外，2011年港府宣布复建居屋，而自2010年起恢复主动卖地，近年每财年的私宅土地供应已经年年超标，2017/18年度高达2.55万个单位，超过年度供应目标1.8万个单位逾四成，推高未来数年的每年私宅落成量亦预计重回2万个单位以上水平，房屋供应终于“理位”，那么楼价又会何去何从，人们拭目以待。

■ 香港文汇报记者 颜伦乐