

責任編輯：譚澤滔



大公經濟

TEL: 2575 7181
FAX: 2572 5593
E-mail: tkpj@takungpao.com

經濟新聞提要

- 匯控支撐 港股反覆上升..... B2
- 撇帳 756 億美林次季蝕 362 億..... B3
- 本港樓市漸入寒冬..... B4
- 黃埔租務成交勁升一倍..... B8
- 風傳救市 滬股即彈 3.5%..... B9
- 發改委嚴防外資異常流入..... B10

落成量僅千六伙 施工量及貨尾歷來最少

住宅供應量創新低

難以達標

勾地機制再被地產業界歸咎為拖低施工量及落成量的元兇。運輸及房屋局昨發表次季私人住宅一手市場供應統計數字，上半年施工量及落成量僅得 800 及 1600 伙，較去年同期銳減 39% 及 45%，同創歷史「雙低」，落成量僅達政府預測全年的 14%。至於次季售出 2000 個單位，帶動滾存貨尾減至 5 萬伙，同為歷史新低。業界預期未來施工及落成量持續偏低，發展商賣樓的策略維持求價不求量。

本報記者 梁穎賢

據有關次季統計顯示，季內施工量及落成量分別為 800 及 600 伙，前者反較首季 300 伙明顯飆升，後者則勁跌 40%，然而若總結上半年，兩項數字竟然不足 2000 伙，分別僅 1100 及 1600 伙，較去年同期驟降 39% 及 45%，刷新歷史雙低，落成量僅政府全年預測的 14%，若餘下的 86% 於下半年無法落成，相信全年落成量難以達標。

另一方面，季內售出 2000 個單位，帶動滾存貨尾減至 5 萬伙，也創新低。在可見將來，新樓盤的供應有限，發展商自恃供應少，樓盤絕對有條件「唔愛賣」，相信賣樓策略將會求價不重量，但樓價會否因而大升，業界於淡市看法較保守，甚至有認為第三季樓價仍有輕微下調。

第三季樓價料仍微跌

美聯集團(01200)首席分析師劉嘉輝表示，近年住屋需求強勁，去年情況更顯著。據香港物業報告指出，07 年吸納量遠高於落成量，相差逾 9300 伙，至於今年落成量估計將少於政府原先預測的不足萬伙，相信今年吸納量將再次高於落成量，料發展商售樓策略依然維持「重價不重量」，對物業市場樓價起支持作用。

今年以來，賣地、鐵路蓋以及市建局推出的項目總共提供少於 1900 伙，足見未來供應將持續偏低，若吸納土儲速度持續少於售樓的話，新供應存貨量將會跌穿 5 萬伙。

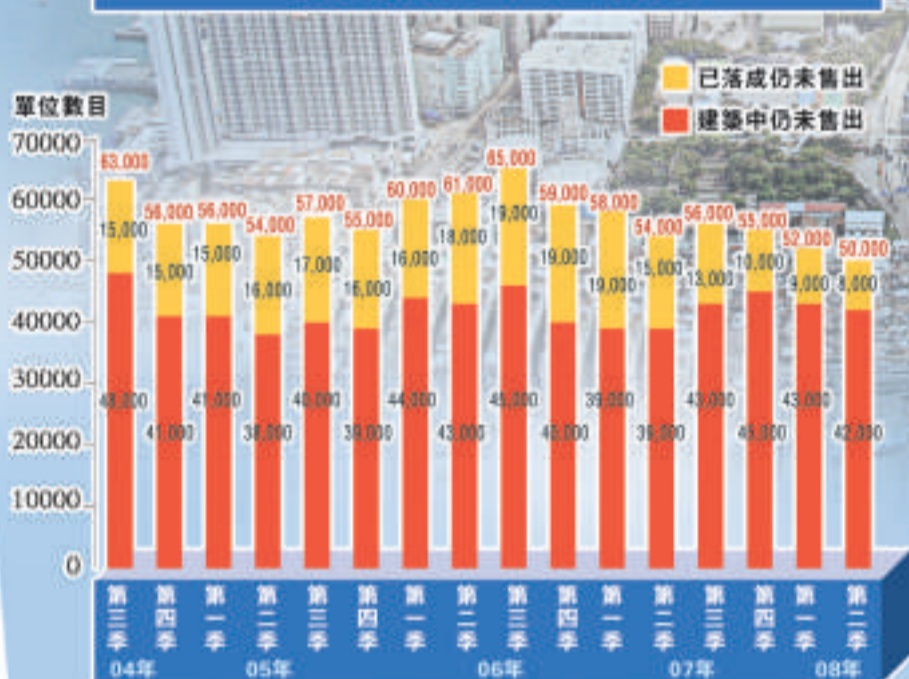
中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，上半年施工量、落成量及滾存貨尾同創新低，令未來五年總體住宅供應下降至 6.3 萬個的紀錄性低位，平均每年只有 1.26 萬個，預計全年私人住宅落成量只有 9600 個，首度跌破 1 萬水平。

全年落成或跌破一萬

香港置業行政總裁胡日發指出，去年一手新盤註冊量計算，若一手樓維持每年售出超過 1.7 萬伙，現存 5 萬個供應便可於未來 3 年間被市場完全消化，反映樓市供不應求情況持續，加上今年上半年只有一幅西貢蛟型地皮拍賣售出，在未來一段時間，相信供應仍會維持在低位。

利嘉閣地產董事總經理廖偉強表示，今年首季私宅施工量雖然異常偏低，但自 05 年後拍賣出售的地皮，如西九龍海庭道/欣翔街、九龍塘廣播道、沙田馬鞍山 77 區以及大埔白石角數幅地皮將有可能於今年動工；港鐵項目包括日出康城 3 期及將軍澳 56 區亦有今年內上馬；再加上市建局發展或發展商運用土儲如新鴻基的元朗 YOHO Town 2 期及鴨洲洲海旁道等所開展的項目計算，相信 08 年私宅動工量最終可達 1.4 萬至 1.6 萬伙水平。

每季供應單位數目



私人住宅供需按半年統計

季度	施工量	落成量	銷售量
04年上半年	7400	12400	15465
04年下半年	6600	13600	11418
05年上半年	6600	11200	9526
05年下半年	8400	6100	6340
06年上半年	10100	8600	4231
06年下半年	7200	8000	9593
07年上半年	1800	2900	8265
07年下半年	11100	7600	10678
08年上半年	1100	1600	7338

資料來源：中原地產/房屋局

港鐵待批 10 項目吃香

據資料顯示，港鐵(00066)過去數年共批出 6 個上蓋發展權，涉及 1.48 萬個單位，全部可於 2013 年前落成，該些項目包括日出康城 2 及 3 期、大圍維修中心、西鐵屯門站及車公廟站，全部已落入大發展商手中。

另，港鐵目前仍有包括日出康城餘下期數在內，合共 10 個項目待批，估計可提供約 3 萬個單位，每個項目皆具相當規模，相信最終仍會成為大發展商口中的「肥肉」。

有分析表示，因現有供應已由數個發展商壟斷，加上原材料上漲令建築費大幅飆升，這些控制大局的發展商根本無勾地急切性，極有可能待貨源去得差不多時，再合謀迫使政府推地大量增加供應，政府在供應不足但又顧及民生及發展商需求下，將會「啣牙帶血」式推地迎合地產商，屆時又重演高價入高價出的歷史。

發展商要求定期賣地

施工量及落成量同創「雙低」，發展商再度群起「炮轟」政府，認為是政府實施單軌勾地機制衍生的後遺症。發展商表示，若扣除自用的西貢「奕豬」地，已九個月沒有大型地皮拍賣，對市場運作屬極不尋常兼不健康。發展商呼籲政府正視業界意見。

地產建設商會執委會副主席梁志堅昨日認為，政府對勾地申請要求偏高，令發展商難於勾地作日後發展，長遠或影響住宅供應。他呼籲政府恢復定期賣地。

黃光耀：勾地機制惹禍

會德豐地產(00049)執行董事黃光耀不諱言，連續兩季的數據皆不足 2000 伙，反映供應嚴重不足，此乃勾地機制造成的禍害，希望政府不要視若無睹，並呼籲政府認真檢討現行勾地機制及恢復定期賣地，尤其要靈活處理勾地底價，同時加

快補地價及換地審批步伐，增加市場供應。新地(00016)代理執行董事周國賢坦言，近年發展商愈來愈少透過勾地以增加土儲，況且政府未有加快審批預售樓花時間，住宅供應未致於出現斷層，但是，短期內足以令供應出現緊絀，政府實在有必要改善勾地機制，應從彈性釐定勾地底價着手，有助增加成功勾地機會，同時建議政府可加快農地轉換及補地價審批進度，減低供應緊絀情況。

問及新地會否因而調整賣樓策略，周國賢明言將會按照既有時間表進行，元朗原築及逸林首府安排 11 月雙響炮上陣。雖然近期樓市受息口及股市波動影響稍為回氣，幸而本港經濟及樓市基調良好，加上土地供應緊絀，對樓市帶來支持，估計二手住宅樓價再跌 3% 至 5% 已具承接力，一手盤則在「乾塘」情況下見不到有減價必要。

王坤：長遠應恢復建居屋

對於本港上半年私人住宅施工量及落成量按年大幅下跌，有學者認為，上述數據無疑對市場響起警號，憂慮住宅供應出現斷層。市場人士亦指出，長遠住屋需求難以得到滿足，建議政府長遠應考慮恢復興建居屋，同時檢討勾地政策。

美國次按問題未解決，環球經濟增長放緩，公屋聯會主席王坤(見圖)認為，面對外圍因素轉差，本地發展商降低建築量可以理解。然而，發展商在考慮投資取向時，市民住屋需求卻往往被忽略，建議政府應考慮長遠解決方案。

王坤指出，私人住宅供求較被動，縱使政府早前表明未來五年公屋供應無問題，惟五年後的情況看來卻「心中無數」。他憂慮日後會再重蹈 97 年供應不穩定的覆轍。

學者憂供應現斷層

他續說，現行勾地政策雖標榜體現自由市場發展，惟「麵粉(地皮)貴」推高「麵包(住宅)更貴」，發展商藉口高地價，住宅漸變豪宅化，卻反而干預市場發展。他建議政府長遠應考慮恢復興建公屋及居屋，以平衡地價高的事實，同時應檢討勾地政策。他認為，97 年前定期賣地行之有效，在現時地產市場回復正軌，政府長遠可恢復賣地做法。

理工大學建築及房地產學系教授許智文不諱言，最新數據顯示落成及施工量較去年大為放緩



，無疑對市場響起警號。然而，另一邊廂市場上可供單位仍達 5 萬個，已批出土地而又未動工數目達 1.3 萬個，相信足夠未來 4 至 5 年成交，反映市場上仍有一定供應量，惟供應卻被拖慢。

許智文認為，目前勾地制度透明度不算低，過往定期賣地政策縱然可行，惟發展商向工廠、農地及重建等方面入手反而更有利可圖，故建議縮短建築期，以維持市場上的供應。他續指出，倘若供應量無法改善，數據持續低企，憂慮住宅供應出現斷層。

