

八大指數齊升 CCL距歷史高位僅0.9%

【大公報訊】樓價蓄勢衝頂，反映主大型屋苑樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)，按周升逾1%，最新報188.77點，創近2年新高，比歷史高位只差0.9%。CCL八大指數本周齊升，是今年來首次出現。業界認為，隨着樓價愈接近歷史高位，買賣雙方的角力會增大，相信樓價爭持的局面會維持一段時間。

本周CCL八大指數齊升，是2021年首次出現。當中CCL最新錄188.77點，創2019年7月下旬後新高，按周升1.01%，升幅為13周最大，比2019年6月190.48點歷史高位只差0.9%。本周指數主要根據7月19日至7月25日簽訂正式買賣合約的中

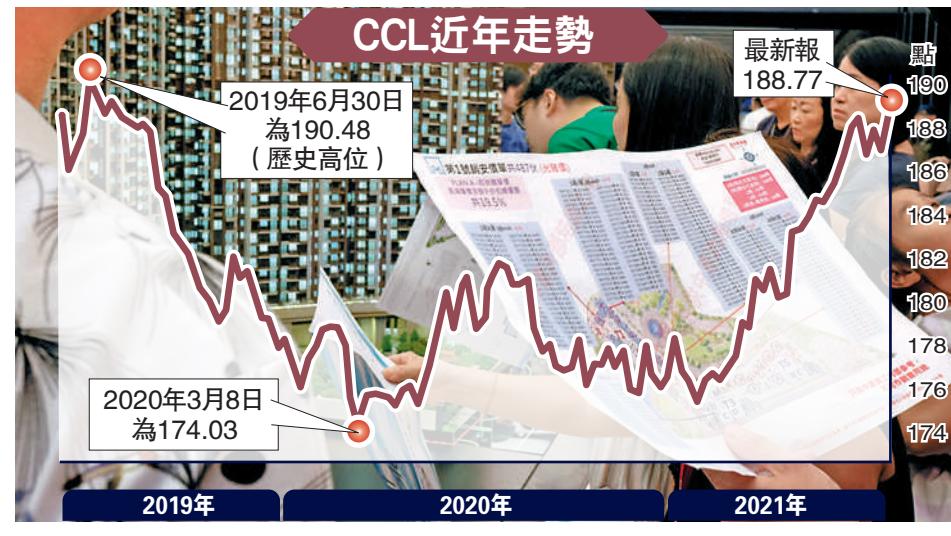
原集團成交計算，當中有逾七成交易是在7月5日至7月11日簽臨時買賣合約，其間新盤市場不算熱鬧，購買力持續流入二手市場。

值得留意，CCL近4周走勢持續一升一跌，在186點到188點之間徘徊。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇認為，樓價破頂前，CCL經歷反覆爭持，但走勢有反覆向上的跡象，顯示樓價蓄勢衝頂。他相信，隨着樓價愈接近歷史高位，買賣雙方的角力會增大，相信樓價爭持的局面會維持一段時間。

上車客憂遲買更貴，積極追價，推動中小型單位指數按周漲1.17%，錄

189.27點，升幅同樣是13周最大，距離自己歷史高位相差0.49%。至於大型單位指數報186.18點，按周升0.14%，連升3周共0.95%，與其本身高位相差2.99%。

四區樓價方面，新界東指數報203.98點，創2018年9月下旬後新高，比當年8月歷史高位低約2.32%。新界西指數報176.76點，按周升2.95%，升幅為逾3年來最大，較其2018年高位僅差0.13%。至於港島指數結束2周連跌，最新報195.57點，按周升0.87%，比歷史高峰相差1.85%；九龍指數報184.7點，按周升0.41%，較高位低2.12%。



一手樓潛在供應9.6萬伙 13季新高

次季落成6700伙增1.9倍 疫情紓緩施工量料提速

維持高位

隨私人住宅落成逐步增加，發展商亦要再補充土地發展，令今年第2季的一手住宅未來3至4年的潛在供應量按季添3000伙，創13個季度新高，達9.6萬伙。政府明言，未來數月內料還有約5700個單位補充，令潛在供應維持高水平。

大公報記者 林志光

運輸及房屋局公布截至今年第2季止的最新一手私人住宅供應量統計數據顯示，由於落成單位增多，第2季便錄得6700伙落成，按季增逾1.9倍，現樓貨尾量在過去3季一直維持在1.2萬伙水平。

中小型單位佔7.7萬伙

另一方面，即使第2季施工量按季增加2100伙至4300伙，增幅逾95%，今年上半年施工量也僅較去年下半年增近76%，約達6500伙；然而在去年施工量按年劇減逾36%下，建築中的單位在過一年多來，拾級而下，今年第2季更跌破7萬伙水平，只有6.8萬伙，是自2016年以來的5年半季度新低，按季減2000伙。此導致未售樓花單位量持續維持在近數年較低水平，只約5.7萬伙。

不過，尚幸政府已批出土地可隨時動工的單位量，於過去年多以來，正在逐步增加供應，並成功在今年第2季已達2.7萬伙，按季添2000伙，是8個季度的高位。

因此，截至第2季止，本港的未來3至4年的一手住宅潛在供應量突破過去逾

兩年，主要維持在約9.2萬至9.3萬伙的水平，一舉多添3000伙至9.6萬伙。

該局表示，在該9.6萬伙中，實用面積少於753方呎的中小型單位，估計佔約7.7萬伙，佔比超過80%。且預計未來數月將有9幅住宅用地可轉為熟地供應，可提供約5700個單位，較上季的預測多添約2300個。該局指出，隨着政府繼續維持有序增加房屋土地供應，相信潛在供應量可維持在較高水平。

賣地減 供應難大幅攀升

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，受賣地供應目標調低影響，近數年賣地計劃可建的單位數目已明顯減少。第2季施工量上升，相信是與疫情緩和有關，全年或會多過去年，但正因賣地減少，施工量及潛在供應也難再大幅攀升，此亦導致未來數年的落成量會跟隨回落。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，疫情轉好，發展商加快施工，加上隨時可動工的土地增多，及整體經濟改善，下半年私人住宅的施工量保持穩定增速。

團結基金：未動工地皮越積越多

【大公報訊】運房局公布次季私人住宅一手市場供應數據，預計未來3至4年一手滾存供應約9.6萬伙。團結香港基金土地與房屋研究主管葉文祺(圓圖)指出，數字較首季9.3萬伙略有增加，另動工量及落成量分別達4300伙和6700伙，按季增95%及1.9倍。上半年累計落成量為9000伙，分別達到政府和基金會年初預測的49%及57%，顯示發展商在第二季發力追回第一季落後的落成量。

私樓發展周期變長

然而，數據中有兩個細項值得關注。第二季已批出但仍未動工地皮的可建單位數量為2.7萬伙，高於第一季的2.5萬伙，相關數字由2018年開始逐年上升。同時，第二季施工中單位數量為6.8萬伙，不但低於首季的7萬伙，更比2018



年次季高位8.4萬伙低19%。未動工地皮越積越多，但施工中單位越來越少，顯示私樓發展周期越來越長，對未來落成量造成結構性負面影響，未來幾年的供應不容樂觀。

葉文祺建議各發展審批部門採用「績效為本」工作模式，訂立私人住宅批地數目和單位供應量的年度目標，並在之後逐年追蹤進度。

新界發展潛力受重視

此外，古洞北新發展區內和附近的3幅地皮先後以媲美部分市區土地的高價批出，加上土地共享先導計劃實現首宗申請，顯示新界的發展潛力正逐漸被市場重視，當局應加緊開發新界土地的步伐，可參考基金會早前提出的九大潛在發展區，以及通過土地債券等方法促進公私營發展合作，把握契機增加未來私人住宅供應。

未來三至四年私人住宅潛在供應



私樓施工及落成數字(伙)

季度	落成量	施工量
2017年1季	4400	2500
2季	4400	6000
3季	4100	800
4季	4900	7700
2018年1季	1200	5600
2季	5000	9000
3季	6400	1800
4季	8300	2000
2019年1季	1000	2300
2季	4800	1700
3季	4400	10500
4季	3500	4000
2020年1季	3700	900
2季	7600	7200
3季	2300	3500
4季	7200	200
2021年1季	2300	2200
2季	6700	4300

資料來源：運輸及房屋局

土地短缺 供應難以繼

新聞分析

林志光

運輸及房屋局雖指未來一手住宅潛在供應量會維持在較高水平，但是自前兩個財政年度起，政府已將私樓的土地供應目標，由數年前的2萬伙，大幅降低逾32%至35%，且未來仍側重將有限的土地資源，集中在公營房屋供應上，因此，未來2、3年後的私樓潛在供應，勢必大減。

私樓土地九七後劇減

本港私樓的土地供應自九七金融風暴後，大幅劇減，政府至2010年才醒覺供應不足的情況是何其嚴重，隨即四出覓地，主動提升供應目標，並定於每財年2萬伙。在經過約7個財年的努力後，終能勉強達至平均約2萬伙的供應目標。然而在樓

價高飆未止，土地匱乏下，政府改變策略，以有限土地，集中提供公營房屋，私樓供應目標大減至最新的只約1.29萬伙水平。

從分析土地供應數字，以及潛在供應量的變化，便不難得出，如現時政府策略不變，2、3年後的潛在供應量會逐步減少。自政府於2011/12年度開始主導土地供應，當時的季度潛在供應只約6萬伙。隨土地供應在2017/18年度達高峰，潛在供應量亦逐步攀升至有紀錄以來的9.8萬伙高位，之後便回落至近年只約9.2萬至9.3萬伙水平。

潛在供應最快2年後下降

過去2個年度的土地供應已減至約平均1.27萬伙水平，且未來亦不會有大變化下，潛在供應量最快2年後，便會跌至約8萬伙水平。

藝人朱慧珊售淺水灣單位 袋8280萬

【大公報訊】豪宅交投暢旺，名人趁機沽貨獲利。由藝人朱慧珊及其丈夫持有的南區淺水灣道3號中層單位連2個車位，新近以8280萬元售出，持貨16年賬面大賺逾半億元，賺幅超過16倍。

消息指出，淺水灣道3號中層單位，實用面積1741方呎，採4房連套房及工作間隔，連同2個車位以8280萬元易手，折合實呎47559元。

資料顯示，上址由公司持有，為國際

羽絨有限公司，公司董事包括朱慧珊(CHU WAI SHAN JACLYN)及賈鈞鵬(KAR KWAN PANG)，前者為藝人朱慧珊，後者是其丈夫。上述公司於2005年5月以3118萬元買入單位，持貨16年，賬面大賺5162萬元，物業期內升值逾1.65倍。

另方面，暑假租賃旺季來臨，不少內地生提前承租單位。美聯營業經理胡家聰表示，一位內地學生以1.4萬元租住大埔白石角嘉熙6座中層A室，



▲藝人朱慧珊沽出淺水灣道3號豪宅單位，持貨16年賬面大賺逾半億元。

實用339方呎，採1房套間隔，獲一名準備來港就讀的內地生，只看過單位相片後便火速承租，月租1.4萬元，實用呎租41.3元，較市價高逾15%，租客更預繳1年租金。

中原副分區營業經理周家傑表示，白石角雲匯亦獲內地生承租，單位是6座低層A2室2房戶，實用510方呎，月租1.65萬元，實用呎租32.4元，新租客為2名內地男學生，並預繳1年租金。

長實波老道豪宅連雙單位1.9億沽

【大公報訊】長實(01113)港島半山西部波老道21號(BORRETT ROAD)昨日再透過招標售出19樓7號單位，4房雙套間隔，實用2316方呎，連雙單位以逾1.9億元售出，呎價82202元。項目本月共賣3伙，套現5.8億元。

協成行何文田芳菲今日首度發售10伙，項目昨午截止登記，據悉市場反應一般，連日累收不足50票，超額認購。

該10伙實用面積286至465方呎，折實680萬至1229萬元，折實呎價23188元至26430元。

申請新酒牌公告

綠森林

現特通告：周家偉地址為香港灣仔太原街22號雅蕙苑五號舖地下，現向酒牌局申請位於香港灣仔太原街22號雅蕙苑五號舖地下綠森林的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2021年7月31日

申請新酒牌公告

SpiceBox Organics

現特通告：DEEHAN JACLYN其地址為新界西貢將軍澳唐賢街33號CAPRI地下G10號舖，現向酒牌局申請位於新界西貢將軍澳唐賢街33號CAPRI地下G10號舖 SpiceBox Organics的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書處。

日期：2021年7月31日

申請新酒牌公告

妹記大排檔

現特通告：羅貝珊其地址為九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場3樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場3樓妹記大排檔的新酒牌。凡