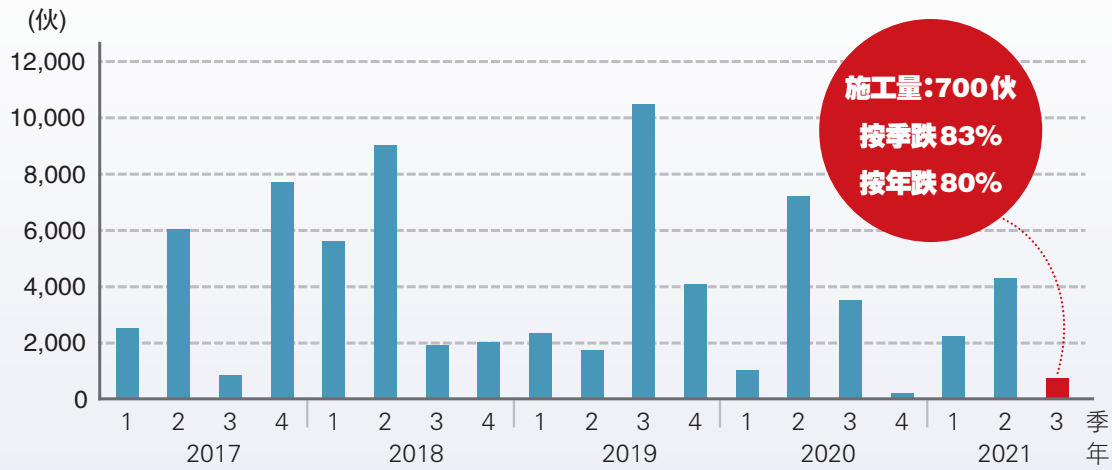


今年第三季私宅施工量劇減83%

今年第三季私宅落成量劇減67%



資料來源：運房局 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

短期供應緊缺警鐘大鳴 須簡化審批救火 施工量斷崖式下跌 樓價勢衝高

私人住宅供應緊缺警鐘大鳴！昨日運輸及房屋局公布資料，今年第三季私宅施工量僅得700個，按季大跌約83.7%，同期落成量亦只有2,200個，按季回落約67%，兩項數據雙雙大跌。業內人士指，近年政府改變公私營房屋比例至七比三，以致私宅施工量持續下滑，除影響往後落成量外，短期房屋供應不足亦會令樓價居高難下，預測2024後情況將惡化，即使政府已有中長期供應大計，但如何解決「頭輕尾重」的問題，包括簡化規程程序等都屬當務之急。

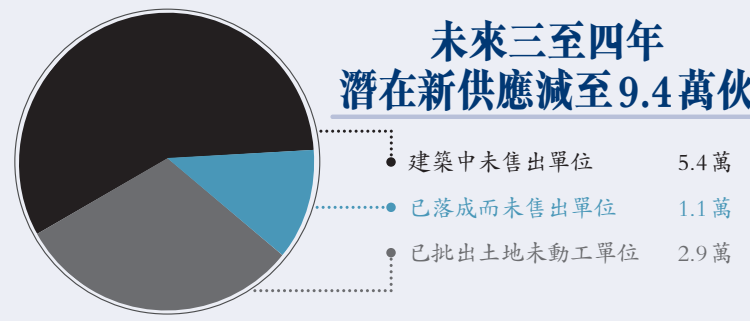
●香港文匯報記者 顏倫樂



●疫情下原材料與工人滯後來港，拖慢本港不少項目的施工及落成進度。資料圖片

施工量大跌4原因及應對之法

原因	應對之法
公私營房屋比例調整影響私宅土地供應	盡快增加短期土地供應填補空缺
規程程序繁複影響短期私宅土地供應	盡快檢視及精簡私樓發展的行政及審批程序
疫情下本港與內地未通關	盡快研究通關
季節性惡劣天氣	鼓勵組裝合成建築法以加快建築進度



運房局公布第三季私人住宅一手市場供應資料，無論施工量與落成量都出現明顯下跌，當中施工量只有700伙，按季勁跌83.7%，比起往日高峰，即2019年第三季約10,500伙低超過九成。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，雖然新施政報告預告大量增加土地供應，然而計劃發展需時，現實情況反映政府在增加短期供應上，仍遇頗大挑戰。

兩年後落成量恐怕更少

劉嘉輝指，今年首三季施工量累計僅7,200伙，仍較去年全年11,800伙低約39%，假如第四季施工量未能提速，並連續兩年於低水平的話，相信會影響數年後的落成量跟隨處偏低水平。

翻查資料，施工量的多少，一般反映在兩年後的落成量上，好像2016年施工量高達2.55萬伙，2018年的落成量就高達2.1萬伙。

至於落成量方面，第三季只有2,200個，按季回落約67%，而總結今年首三季合共約11,200伙，僅佔差估著今年全年落成量預測約18,230個約61.4%，即第四季要高達7,000多個單位落成才能達標，團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺直言情況令人憂慮。

建築周期放緩呈結構性

按局方最新公布，未來3至4年潛在新供應單位數目，今年第三季仍然有9.4萬伙，較第二季的9.6萬伙減少約2.1%，但留意當中已批但仍未動工地皮的可供單位數量為2.9萬伙，較去年同期1.9萬伙急增52%。而施工單位由去年同期的7.6萬伙，回落至今季的6.7萬伙，樓花單位中未賣出單位有5.4萬個。葉文祺指，未動工地皮愈積愈多，但施工中單位愈來愈少，可見建築周期放緩的趨勢是結構性的，對未來的落成量有負面影響。

至於第三季貨尾單位有1.1萬伙，較第二季的1.2萬伙減少約8.3%。而潛

在的9.4萬個新供應單位，有7.7萬個屬實用面積753方呎以下的中小型單位，佔整體供應量82%，比率較上一季上升2個百分點。政府預計未來數月將有15幅住宅用地轉為熟地，可提供約5,200個單位。

由於預測供不應求的局面短期不會出現改變，近期市場普遍對第四季樓市樂觀，其中美聯近期就估計，第四季樓價可望再升2%至3%，利嘉閣地產亦同樣預測第四季樓價有機會再升近2%，而全年官方樓價指數升幅料達6%。萊坊昨日亦預測，二手住宅樓價全年可升5%至6%。

「北都」變熟地挑戰多

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，雖然政府早前公布首三季私宅土地供應量已達到14,430伙，提早達標兼超標約一成，但供應量其實大部分來自市建局、私人發展及重建補地價項目，預期下季在官地供應步伐方面仍會較慢，即使短期房屋供應尚算足夠，但2025起土地供應要視乎「北都會區」的發展進度，因同時要處理棕地、農地及祖堂地的收地問題。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮亦指，政府官地及熟地「買少見少」，本地房屋供應多靠市建局及私人項目支撐，若官地持續缺乏，不排除2024年起或出現供應斷層的危機，屆時潛在住宅供應量甚至會跌穿9萬伙。

至於有指「北都會區」未來供應充裕，陳海潮認為那是長期的願景，區內涉及不少農地、棕地及祖堂地，其收地過程都涉及冗長的程序，相信要成功將其變成一幅可以建屋的熟地，至少也要5年時間，更多的可能需時十年八載。因此，在目前供應狀況難有大改善下，短中期樓價將維持穩步向升，第四季有力再升2%，官方樓價指數全年料升6%，而坊間指標屋苑樓價走勢更可跑贏大市，升幅料達一成。

業界倡「專業自查」簡化批則程序

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）運房局數據顯示短期私宅供應嚴重不足，綜合業界看法，主要有4個原因，其中，政府2018年將公私營房屋比例由「六比四」調整至「七比三」，將土地供應向公營房屋傾斜，是今年私宅動工量減少的最直接原因。此外，規程程序繁複、季節性惡劣天氣，及疫情下原材料與工人滯後來港，也影響了部分項目的施工及落成進度。市場認為當局當務之急，是縮減審批程序加快批地時間，其中團結香港基金建議採「專業自查」方式簡化批則。

主因供地傾斜公營房屋

普華助理總監（專業產業諮詢及估值）李

雋傑指，隨著政府改變公私營房屋比例至七比三，未來撥作興建私人住宅的土地應有所下降。雖然政府指未來潛在供應量有9.4萬伙，但其實未能準確反映未來數年的實際供應量，因上述數字有部分是發展商自用或出租用途，當中未動工的熟地項目亦未必能夠於未來數年化為實際供應，故上述數字只可視為潛在供應數字。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，第三季施工量及落成量急跌，部分原因在於於疫情下本港與內地未通關，令原材料及工人滯後來港，加上季節性惡劣天氣，影響了部分項目的施工及落成進度。

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺

趙國雄：樓價今年至少升5%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）最新的本港私樓落成量及動工量大降，預示未來數年私樓供應仍將面對十分緊缺狀況。長實集團執行董事趙國雄昨表示，隨著經濟穩定及政府推出各類措施，預料今年樓價有5%至7%的升幅，與他年初預測的一樣，期望樓價可平穩發展。

「北都」成樓市新動力

趙國雄認為，特首在新施政報告對香港的未來走向有完整規劃，香港將於大灣區中扮演重

要角色，加上投資者對前景抱有信心，入市意慾提升，有利本地房地產業，「是回歸以來最好的施政報告，當中提出『北都會區』潛力相當大，讓新界北部與深圳接合，相信北部不再是邊陲地區，而是會變成中心地帶。」

反映二手樓價指數的中原城市領先指數CCL昨報186.17點，按周跌0.18%，為連續第三周下跌。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇認為，這主要是反映市場早前預期美國減價的利淡消息，從近3周看，施政報告對樓市的利好抵消部分的利淡影響。統計

認為，首三季動工量總和只有7,200伙，已為未來落成量「響起警號」，希望政府盡快檢視及精簡私樓發展的行政及審批程序，如以「專業自查」原則簡化建築圖則審批，讓發展商自行邀請獨立第三方專業人士去檢查，以加快項目動工及建築進度。

讓獨立第三方檢查圖則

事實上，政府亦意識到重複的規程程序影響房屋供應進度，近年不斷精簡程序，例如2019年在土地總署成立專責的土地供應組，加快實地和處理大規模發展的契約修訂及換地個案；2020年12月在發展局成立項目促進辦事處，與相關政策局及部門的專責統籌人員合作，監察較大規模的私人住宅用地的發展審批申請，確保審批流程暢順。

顯示，受北部都會區利好消息帶動，新界兩區樓價企穩。新界西CCL Mass報177.05點，按周跌0.35%，繼續高位企穩。新界東CCL Mass報201.4點，按周升0.17%，連升2周共0.44%，並連續3周企穩200點水平。

負資產宗數上季僅3宗

隨着樓價在上月曾創歷史新高，金管局第三季末負資產住宅按揭貸款宗數跌至3宗，按季跌40%。負資產住宅按揭貸款涉及的金額由今年第二季末的2,100萬元，減少至今年第三季末的900萬元。銀行自2011年第一季起，並無錄得任何拖欠3個月以上的負資產住宅按揭貸款記錄。

加快供應

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓市短期供應嚴重不足，出現「頭輕尾重」情況，為配合政府加快供應的政策，港鐵就大嶼山小蠔灣車廠物業發展項目向城規會申請興建第1至3期，合共提供1.5萬個公私營房屋單位，當中私人住宅佔10,720伙，公營住宅佔4,280伙。而第4期料提供約6,200個以資助出售房屋為主的公營單位，即整個項目將提供逾2.1萬個公私營單位。

港鐵小蠔灣車廠申建1.5萬伙

供約37.13萬方呎，當中購物商場佔32.29萬方呎，而4間擬作商業營運的幼稚園佔約4.84萬方呎。整個項目提供5,884個車位。

第一期最快2024年招標

據規劃地圖，地盤東北面的臨海用地，將作為第4期項目，預計提供約6,200個以資助出售房屋為主的公營單位。申請人指出，整個小蠔灣車廠用地將會分四期發展，提供逾2萬伙，當中一半會是以資助出售房屋單位為主的公營房屋。



●小蠔灣第4期項目料將提供約6,200伙公營房屋。資料圖片

港鐵物業及國際業務總監鄧智輝於今年3月曾表示，小蠔灣車廠上蓋物業發展項目預計分4個階段發展，第一期最快於2024年招標。

九建接納換地 補地價96.58億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）配合政府加快樓市供應的政策，規劃近20年的二級歷史建築牛池灣前聖若瑟安老院重建計劃昨日亦有進展。九龍建築昨宣布接納政府的換地要約，將向政府退回牛池灣清水灣道35號（聖若瑟安老院原址），總地盤面積約208,127方呎，而政府將批出重批地段為新九龍內地段第6458號，總地盤面積約240,823方呎，須補地價96.58億元，為市區最大宗補地價項目。

交回牛池灣聖若瑟安老院

以最高可建住宅及非住宅樓面合共

2,163,292方呎計，每呎樓面地價4,464元。重批地段發展將包含作私人住宅物業發展的住宅部分，以及作非工業（不包括私人住宅等）物業發展的商業部分。重批地段之批准用途為非工業（不包括貨倉、酒店及加油站）用途，合計總樓面面積為2,163,294方呎，其中，私人住宅樓面1,476,820方呎；商業樓面686,474方呎。公司預期重批地段將發展為一個集零售購物中心及五棟住宅大樓於一身之發展項目。隨着重批地段的發展，預計將為公司物業組合帶來協同效應，提升其收入收益，並為股東帶來長期回報。