

疫情拖慢建屋賣樓進度 未來4年新盤變相「激增」

9.8萬伙潛在供應 積壓樓花佔6.9萬

特区政府運房局昨公布去年第四季私宅供應數字顯示，未來3至4年潛在新樓供應達9.8萬伙，按季增4,000伙，為4年半新高，亦追平最高紀錄。不過，仔細分析潛在供應情況，主要是去年有較多項目受到疫情及經濟差等因素影響，工程延誤及發展商推遲發售新盤，令到積壓的樓花急增所致，如上季待售樓花就較第三季的5.4萬伙大增近28%至6.9萬伙。業界昨日亦未有改變對未來房屋供應不足的預測，認為政府造地不能放鬆。

香港文匯報記者 顏倫樂

據公布，去年第四季私宅施工量1.41萬伙，較第三季的700伙大增逾19倍，創紀錄新高；全年施工量更多達2.13萬伙，較2020年的1.18萬伙大增9,500伙或80.5%，為近5年新高數字。由於施工量的上升，亦令待售樓花單位數目增至6.9萬伙，較第三季的5.4萬伙增約27.8%。同時，貨尾單位亦沒有減少，連續兩季維持1.1萬伙。未來3至4年的潛在供應數字亦因此激增至9.8萬個單位，按季大增4,000個，追平2017年第二季的紀錄高位，為4年半新高。

追補首季落後施工進度

運房局發言人昨補充，9.8萬伙潛在供應中，估計有8.5萬伙為實用面積少於70平米（753方呎）的中小型單位，佔整體供應量87%，比率較上一季上升5%。該局預計未來數月將有9幅住宅用地轉為熟地，可提供約6,400伙單位。發言人指，隨著政府持續有序地增加房屋土地供應，相信未來3至4年私宅供應量可維持在較高水平。

不過，業界普遍認為新供應大增主要是受到疫情影響，令到積壓的樓花急增所致，實際增幅並不多。資料顯示，去年首三季施工量合共有7,200伙，創12年同期新低，故第四季的施工量只是追回首季施工落後進度。即使去年全年施工量最終升至21,300伙的高位，但總結2020年及2021年，兩年平均每年施工量其實只有16,550伙，仍略低於2017年到2019年每年平均17,967伙，而且項目施工至落成需時，因此短期供應未會因去年施工量急升而大幅增加。

財年供地純靠私人項目忽增

再者，新施工地盤大多來自私人項目，能否持續供應受到質疑。美聯物業首席分析師劉嘉輝指，本財年賣地計劃達兩萬伙，比起全年目標1.29萬伙高出逾五成半，並創4年新高，但細看土地來源，財年供地得以超標，過萬伙其實來自私人發展/重建項目類別，而這部分的供應過去平均每年其實才3,000多伙左右，因此若然未來私人發展/重建項目能提供穩定供應，潛在新供應才能持續穩企高水平。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇亦認為，最新潛在供應量上升，並非供應急增的信號，乃因2020年的施工量偏低，較多項目推遲到2021年施工所致。他舉例，過去這種情況亦曾出現，2015年（1.42萬伙）及2016年（2.55萬伙），兩年平均19,850伙。

工程推遲到今年落成或大增

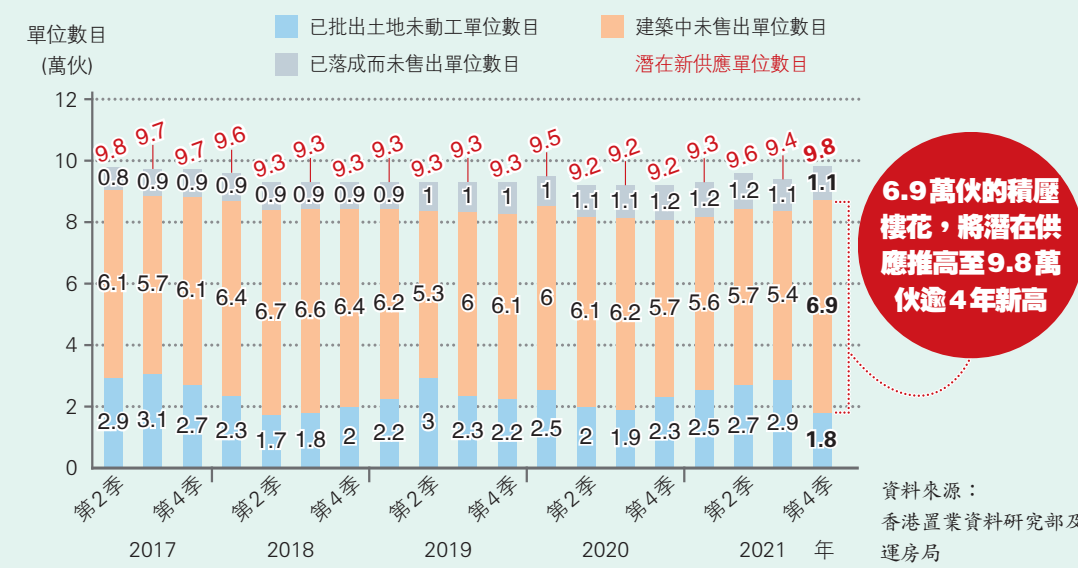
他續指，最新潛在供應量雖然達到9.8萬伙，但2020年底卻僅見9.2萬伙，造成這種情況亦因為疫情對施工進度的影響，因為工程延誤而推高2021年數字，並非供應急增。值得注意的是，2021年第四季已批土地仍未動工的新供應數字降至1.8萬伙，則較第三季的2.9萬伙減少約37.9%，為近年低位。數字是否因為疫情而短暫低企，抑或持續偏低，關乎未來新供應的升跌。

落成量方面同樣受疫情影響，去年第四季錄3,200伙，雖然按季升45.5%，惟全年計只有1.44萬伙，除較2020年的2.09萬伙按年大跌31%外，比起差估署全年落成量預測約18,230個亦少約21%，即較去年原先預測落成量少約3,800個單位，這些單位將會延於今年落成。因此，今年的落成量會大增，美聯預料有機會達約兩萬伙，中原更推算多達2.47萬伙。



受疫情及經濟不景等因素影響，運房局最新數字顯示，未來3至4年潛在新樓供應達9.8萬伙，為4年半新高，追平最高紀錄。資料圖片

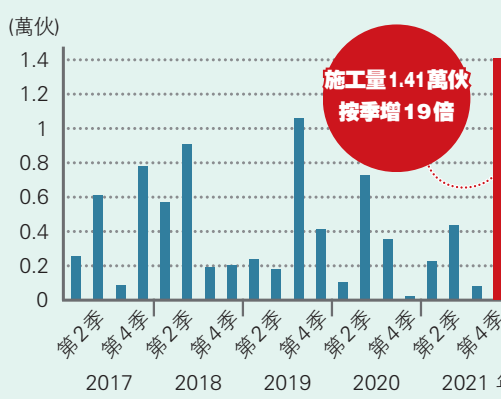
未來3至4年潛在新供應單位數目走勢



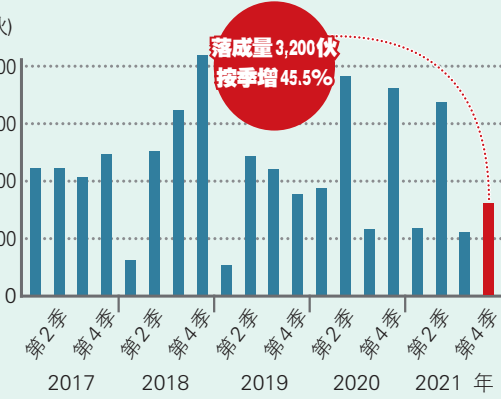
6.9萬伙的積壓樓花，將潛在供應推高至9.8萬伙逾4年新高

資料來源：香港置業資料研究部及運房局

去年第四季私宅施工量急飆



去年第四季私宅落成量大增



資料來源：運房局

分析：「供應大增」只是「曇花一現」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）私樓施工量於去年第四季突爆升至1.41萬伙，按季激升19倍，數字相當嚇人。乍看之下，好像代表供應量上升，但只要回顧過去一年的市場環境變化，得出的結論可能不盡相同。除了疫情影響施工進度外，大型私人項目的施工亦突然推高數字，其中單計新地十四鄉項目，就佔了第四季動工量當中38%（5,400伙），但未來是否持續有這樣巨無霸式私人項目令人存疑，加上政府正考慮賣地時加入單位面積下限，料會令未來單位供應量減少，因此有業界人士以「曇花一現」來形容上季土地供應量爆升的現象。

十四鄉項目佔上季動工量38%

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺分析，上季單計十四鄉一個「巨無霸」項目開展工程，已經佔了第四季動工量當中的5,400伙，再加上十四鄉項目實屬「縮則」加密，而並非真正的新地皮，因此雖然潛在供應在數字上好好像大增，但這只能算是「曇花一現」，相信短期內的私樓落成量仍然偏低。



葉文祺

翻查資料，新地西貢十四鄉住宅項目過去曾於2013年批准興建4,930伙，單位平均面積980方呎，後來發展商向城規會申請增加發展密度20%，住用樓面提高至579.3萬方呎，單位數量激增至9,500伙，規模逼近鴨洲海怡半島（約9,812伙），但改則後單位平均面積縮約38%至約610方呎。

葉文祺直言，未來3至4年有9.8萬伙潛在供應，雖然屬近年新高，但觀乎過往經驗，實際落成量往往與運房局的潛在供應有一段距離，故認為有關數字參考價值一般。資料顯示，去年私樓落成量只有1.44萬伙，比2020年大跌三成，距離基金會年初預測的15,910伙，或差估署預測的18,230伙，都有一段距離。值得注意的是，過往十年之中，只有兩年的私樓落成量達到差估署的預期。

賣地限單位面積令供應減少

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒亦指出，去年住宅施工量創近年新高，主要是大量項目在第四季施工，未來一季的施工量及落成量取決於疫情，如第五波疫情持續，相信會再影響施工時間表及落成進度。此外，他預期政府在官地供應住宅步伐方面仍會較慢，上季只有兩幅中小型地皮推出，而未來一季供應主要來自青山公路大欖段用地。



王兆麒

此外，政府早前公布，往後推地時將加入單位面積下限的賣地條款，如果在限呎的同時，卻未有同時放寬地積比率及增加可建樓面，可預見未來供應數目會因此下降。展望未來供應，他認為短期供應尚且足夠，但2026起中長線土地供應視乎「北部都會區」的發展進度，因北區發展同時要處理棕地、農地及祠堂地的收地問題。

二手樓價兩連升 牛年累漲5.33%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）第五波疫情爆發，然而平價盤湧現引領樓價靠穩。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL報185.93點，按周升0.37%，連升兩周。牛年全年計，樓價升5.33%。中原表示，指數尚未反映政府宣布收緊防疫措施後的市況，估計樓價將進一步回軟至182點到184點水平，而美國聯儲局暗示3月加息，及再延長社交距離措施，影響將於2月下旬的CCL中反映。



中原CCL錄得兩連升，牛年全年計樓價共升逾5%。資料圖片

尚未反映疫情加息影響

四區樓價繼續各自反覆。本周新界兩區樓價齊跌，港九市區齊升，帶動整體樓價反覆徘徊。新界東樓價指數最新報198.15點，按周跌0.81%，連跌5周共2.29%，是2018年12月以來首見；新界西樓價指數報173.91點，按周跌0.69%，近7周走勢持續一周一跌；港島樓價指數報

188.05點，按周升1.13%；九龍樓價指數報183.43點，按周升1.04%。該行回顧農曆新年樓價走勢，牛年最後一周公布的CCL報185.93點，與鼠年最後一周的176.53點相比，牛年全年樓價上升5.33%。虎年將至，展望新春後季節性旺市順利來臨，期望樓價調整後可以重拾升軌，於秋季收復失地。

雅居樂申放寬柏架山項目高限

香港文匯報訊（記者 黎梓田）近年內房積極在港增加土儲，其中由雅居樂透過強拍併購、位處柏架山山腳位置的英皇道992至998號及柏架山道2至16號多幢公務員合作社和毗連政府土地，近日發展商再向城規會申請放寬建築物高度限制，由120米（主水平基準上，下同）增至142.5米，以興建兩幢28至35層大樓，料提供600伙住宅。

根據規劃文件顯示，上述英皇道地盤將會興建4層高的大樓，用作會所、幼兒園、商店及長者設施。而位處柏架山道的地盤則會分別發展為1幢28層高及1幢35層高的住宅，其基座再設5層地庫停車場、住客大堂及會所等。

供應伙數仍維持600伙

上述地皮佔地約5萬方呎，包括約1.69萬

舊樓吊高賣 佐敦太極大樓流拍

香港文匯報訊（記者 黎梓田）物業價值在疫情下回落，強拍市場出現罕見流拍。早前獲土地審裁處批出強拍令、底價8.123億元的佐敦太極大樓於昨日進行強拍，最後無人承價，項目在無人競投下收回，成為為歷來第3宗舊樓強拍流拍個案。消息指，物業持有人有意將物業翻新，故放棄出價競投。

翻查資料，項目原由「舖王」鄧成波家族持有，並在2019年申請強拍，及後鄧氏

華坊：底價高過估價38%

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓分析指，該物業早於2019年初入表申請強拍，延至2021年中進行聆訊，並於2021年12月批出底價8.123億元，其間經歷修例風波和疫情，尖沙咀商舖及商業單位價格大幅回落。他續指，以舊樓現有價值比例計算，並

方呎的政府土地，現劃為「住宅（甲類）」用途，若以擬議地積比率約9倍發展，總樓面涉約45.3萬方呎，當中住用總樓面佔約44.5萬方呎，非住用樓面約7,535方呎。

翻查資料，申請人去年亦曾就地皮向會方申請放寬建築高度限制，由原本的120米放寬至156米，以發展兩幢31層及34層高的住宅大樓（另設3層地庫及4層平台）。除了建築物高度限制上次遞減外，是次住宅樓面及非住用樓面亦較上次申請減少，而供應伙數則維持600伙不變。

以2019年2月為估價日的計算下，已收購及未收購單位的價值分佔76.4%及23.6%，即申請人需付逾1.9億元收購餘下業權，但上述物業成交價4.5億元及76.4%業權粗略計算，整項目價值只有5.89億元，即強拍底價還要較物業價值高出約38%，流拍是預料之內。

資料顯示，柯士甸道132至134號太極大樓，現為一幢樓齡56年的12層商住物業，項目地盤面積約5,441方呎，若以地積比率12倍發展成1幢21層高商廈，總樓面約6.53萬方呎，每呎樓面地價約1.24萬元。