

2021.12.23

中原研究院

今日關注

1. 香港10月僅74夥私宅動工
2. 政策密集落地 房地產市場預期持續改善

港澳市場

||香港10月僅74夥私宅動工

連續兩個月未有大型新盤動工，10月份私宅動工量持續低迷。根據屋宇署今日發表最新數據，10月份只有1個私人住宅專案動工，涉及單位74夥，雖然較9月時的1夥上升，但仍屬極低水準。不過總結首10個月動工量10,652夥，較去年同期的6,691夥增加59%，為2019年以來的三年同期最多。

資料顯示，10月份只有1個私宅專案動工，涉及單位總數合共74夥，為土瓜灣炮仗街41至45號。雖然動工量低企，但利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，仍有不少專案可望於年內陸續開展，當中部分大型專案早前已獲屋宇署批准動工並可隨時施工，若當中部分大型專案於年內動工，可望帶動今年度累計動工量回升，並有挑戰1.6萬夥水準。

落成量方面，表現亦差強人意。屋宇署資料指，10月份全港共有2個專案、161個私人住宅單位落成，較9月份603夥急跌73%，創近一年單月最少。另外，今年首10個月合共45個專案、涉及11,330夥私宅落成，較去年同期的13,689夥按年減少17%，屬近6年同期最少。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若與差估署今年落成量預測18,228個作比較，今年首10個月落成量占約62.2%，即餘下的11月及12月落成量合共達約6,900個單位才能達標。

屋宇署同日公佈批則情況，10月批出13份圖則，最大型為恒地土瓜灣道68A至76B號、落山道58至76號、下鄉道14至20號重建專案，准於3層基座及2層地庫之上，興建1幢27層高商住大廈及娛樂設施，住宅樓面318,504方呎，非住宅樓面約63,699方呎。中信泰富2019年底以32億元投得的大坑道135號地皮，亦准於2層地庫上興建2幢20層高分層住宅大廈，住宅樓面約128,868方呎。

另外，多個市區重建專案亦獲批則，其中萬科香港旗下深水埗醫局街221至233號地盤，獲批於4層基座上興建一幢20層的商住大廈，住宅樓面約55,631方呎，另非住宅樓面約6,954方呎。

||香港旺角納米盤雋薈338萬入場

臨近年尾，發展商仍然積極推盤。樓花期長約27個月、益兆集團及俊和合作發展位於旺角鼓油街的單幢納米盤雋薈昨公佈首張價單70夥，扣除最高10%折扣，折實平均呎價24,179元，折實入場費338.8萬元，較同區新盤高約10%，亦高於同區二手呎價。新地元朗站上蓋The YOHO Hub昨再加推109夥，並落實於周日(26日)展開首輪銷售共325夥。

雋薈全部120夥均為開放式戶，152方呎單位折實入場費338.8萬元，屬今年同區推售新盤中入場費最低的專案，首張價單全部70夥折實價均低於600萬元。益兆控股副總裁林浩形容開價為「都會生活價」，價錢考慮到專案位置及景觀，亦參考同區新盤價錢。資料顯示，較今年4月同區新盤如煙廠街干望及山東街ONE SOHO開價，首批折實平均呎價約22,544元及21,538元高約10%。

他表示，首張價單單位實用面積152至228方呎，提供180天即供及建築期付款，即供付款提供最高10%折扣，折實價338.8萬至595.7萬元，折實呎價21,881至26,956元，折實平均呎價24,179元。雋薈首批推出的單位以價單價計算，市值約3億元

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，雋薈位處九龍市區核心，而且開價吸引，入場費更低見338.8萬元，屬今年同區推售新盤中入場費最低的專案，相信可吸引剛需及投資者追捧，料專案落成後，呎租可達50元，回報或高見3厘。今年多個九龍市區盤開售反應相當理想，售價越低越受歡迎，現時西九龍入場費低於500萬元的一手盤源只有一個，相信今次雋薈開價，首批價單可一Q清袋。

||政策密集落地 房地產市場預期持續改善

中央經濟工作會議後，圍繞促進房地產業健康發展和良性迴圈，監管部門和各地相關部門不斷發聲，並出臺多項政策舉措。專家認為，這有助於進一步穩定市場預期，助力房地產市場平穩發展。

12月21日，房地產板塊強勢上漲。據中證金牛座APP顯示，截至收盤，房地產服務板塊漲7.62%，房地產開發板塊漲6.21%，居A股各板塊漲幅前兩位。

近期監管部門密集就房地產市場表態或出臺政策，旨在保持房地產平穩運行，更好滿足購房者的合理住房需求。

在信貸及風險防範方面，人民銀行和銀保監會日前聯合印發《關於做好重點房地產企業風險處置專案並購金融服務的通告》，鼓勵銀行業金融機構按照依法合規、風險可控、商業可持續的原則，穩妥有序开展房地產專案並購貸款業務，支持優質的房地產企業兼併收購重點房地產企業的專案。

國家統計局新聞發言人付凌暉日前表示，下階段要按照中央要求，堅持“房住不炒”的定位，堅持購租並舉，加快發展長租房市場，推進保障性住房建設，支持商品房市場更好滿足購房者合理住房需求，“因城施策”，促進房地產業良性迴圈和健康發展，更好滿足人民群眾生活需要。

從地方政策層面來看，據中原地產研究中心不完全統計，近一個月以來，桂林、晉江、蕪湖、荊門、衡陽等20餘個城市拿出“真金白銀”，發佈穩樓市政策。

銀河證券分析師王秋蘅表示，各個城市目前所面臨的景氣度不同，各地方或有更大的自主權根據情況調整政策。未來市場“限漲”和“限跌”並行，“調控”和“調整”並行，不排除庫存壓力較大的城市對樓市政策作進一步調整。

在房企融資方面，11月以來，隨著政策支持力度加大，地產債發行金額明顯增多。11月，100家典型房企的境內外債券融資總量達749.63億元，環比上升65.8%。

從近期債券審核進度看，12月以來各品種地產債審核均有所加快，包括前期發行較緩慢的供應鏈ABS等。房企信用債發行也持續回暖。華西證券數據顯示，截至12月16日，房地產企業合計發行境內信用債299.9億元，環比增長8.7%。

業內人士普遍認為，房企融資逐步回暖，各地“因城施策”力度可能加大。

申港證券分析師曹旭特稱，從近期各監管部門表態看，守住不發生系統性風險的底線是最直接的目的，也可以看到政府在融資端進行邊際放鬆的動作迅速，隨著風險由融資端向銷售端轉移，政策的目標也開始由融資環境向預期管理轉移。

“在行業景氣度下行疊加房企信用端承壓的背景下，後續行業托底政策仍值得期待。”東北證券分析師王小勇表示，政策端的邊際寬鬆不意味著調控的轉向，當下政策更關注維護住房消費者的合法權益。

東興證券分析師林瑾璐表示，當前各地政策的核心在於在“房住不炒”原則下，維護房地產市場平穩健康發展，以穩為主，不會大起大落。信貸政策方面，重在滿足房企、購房者的合理信貸需求，這有助於相關領域風險平穩化解。

展望2022年，交通銀行金融研究中心資深研究員夏丹預計，2022年隨著政策面趨於緩和，樓市成交低迷的狀況有望得到邊際改善。一方面，房地產市場以穩為主，促進需求正常釋放。個人按揭貸款新增額度同比料有所提升，審批放款速度加快，按揭利率可能結構性回調，以重點滿足首套房、改善型需求為主，促進購房剛需正常釋放。另一方面，政策托底而非刺激，房地產市場觀望氛圍依舊濃厚，行業基本面依然面臨下行壓力。同時，商品房可能面臨供給短板，成交增速難有明顯回升。

大灣區地產快訊由中原研究院牽頭，大灣區各城市研究部彙編；
聚焦大灣區城市重要地產資訊及研究成果；工作日發佈。

