

香港住宅楼市- 年内回暖, 年底受压

文/研究中心洪圣奇林超涵胡璋伊

香港市场一季度延续 15 年底寒潮之后, 4 月份起死回生, 政策上虽仍有辣招打压, 但资本环境改善似乎为楼市回暖助力不少, 在两方博弈过程中更有英国脱欧和美元加息与否的猜测, 让香港楼市未来走势不甚明朗。本文从供需变化及政策环境角度分析, 认为香港住宅市场年内应会继续回升, 但中长期仍将面对一定程度的调整。

一、供应

土地供应持续增加 住宅地区供应不均衡 未来启德和将军澳为主要供应来源

香港政府自 2012 年起推行辣招以抑制房价飙升, 一方面通过推行双倍从价印花税以及买家印花税打击投机炒楼行为, 另一方面增加土地供应, 希望缓解供求不平衡的问题, 尽力满足居民自住需求。据 2016-2017 卖地计划, 香港政府在今年将提供 29 幅住宅用地, 可供兴建 19,200 个单位。预期 16-17 年度总土地供应量可供兴建 28,600 个单位, 高出年房屋供应目标一万余个。

从实际成交量来看, 截至 8 月 31 日, 成交总面积已达到 232,591 平方米, 已经超过 2015 年全年 208,812 平方米的总成交面积。

2016 年 1 月至 8 月香港住宅土地成交汇总表（单位：m²，百万元）

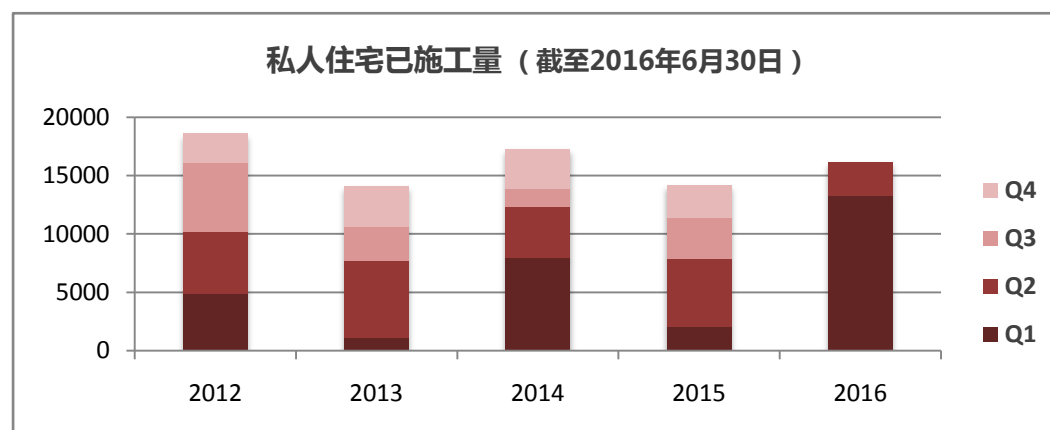
时间	地点	用途	面积	地价
2016 年 2 月 3 日	九龙深水埗福荣街、营盘街与福华街交界	住宅（甲类）	3,173	1,306
2016 年 2 月 12 日	新界大埔荔枝山山塘住宅	住宅（乙类）	37,696	2,130
2016 年 3 月 2 日	九龙何文田常盛街	住宅（甲类）	9,074	6,381
2016 年 3 月 15 日	香港赤柱黄麻角道	住宅（丙类）	25,300	2,811
2016 年 3 月 23 日	新界沙田大埔公路 - 沙田岭段	住宅（丙类）	3,300	245
2016 年 5 月 17 日	新界大埔白石角创新路	住宅（乙类）	28,685	4,024
2016 年 5 月 31 日	新界青衣细山路	住宅（甲类）	6,200	939
2016 年 6 月 28 日	新界屯门青山公路-大榄段	住宅（乙类）	7,578	982
2016 年 7 月 13 日	新界大埔白石角科研路	住宅（乙类）	10,646	1,622
2016 年 7 月 26 日	新界大埔大埔滘大埔公路-大埔滘段	住宅（丙类）	27,735	1,182
2016 年 8 月 3 日	九龙油塘崇信街与仁宇围交界	住宅（乙类）	10,530	4,006
2016 年 8 月 8 日	新界沙田多石	住宅（乙类）	13,500	236
2016 年 8 月 8 日	新界屯门第 48 区青山公路-青山湾段	住宅（乙类）	15,400	2,709
2016 年 8 月 24 日	新界屯门第 20 区青霞里	住宅（乙类）	5,317	1,401
2016 年 8 月 30 日	新界元朗凹头	住宅（丙类）	28,457	989
总计			232,591	33,091

资料来源：地政总署，香港特区政府

2016 年土地市场交易活跃的情况有望在下半年持续。根据政府的卖地计划，2016 年 4 月至 2017 年 3 月，计划出售住宅土地总面积共 231,095 平方米。政府持续稳定提供住宅用地的目标清晰明确，若有剩下未卖出的土地，将会滚存至下一年出售。

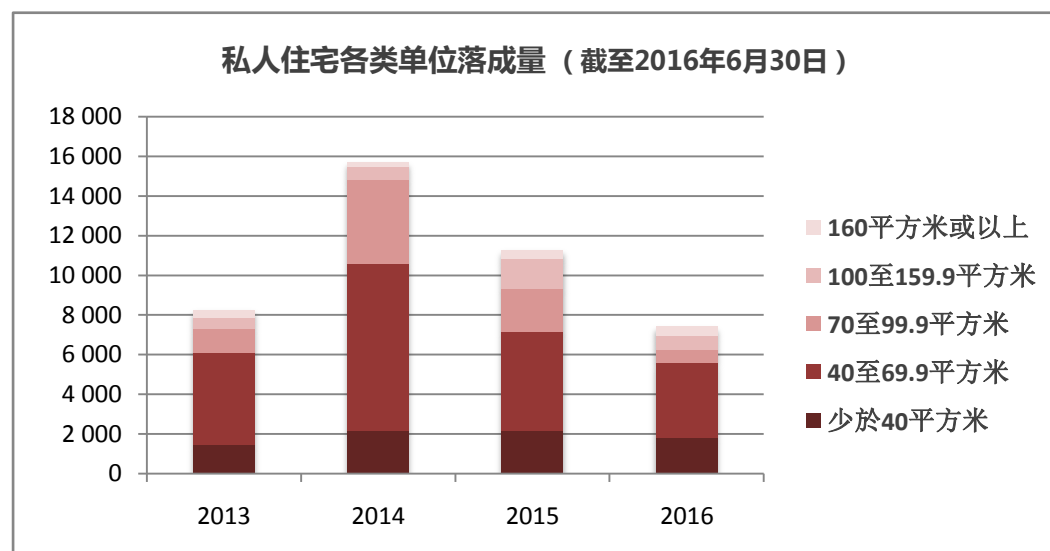
在房屋事务委员会增加房屋供应量的目标下，土地供应充分有余。同时，香港政府还推出了启德和将军澳两个地区发展计划，拉动了当地住宅供应。

“飞跃启德”发展计划将会在 2021 年全部竣工。其中，预计启德发展区的居住人口为 86,500 人，且将会提供 3 万个住宅单位。截至 2016 年 6 月，政府已经批出 6 幅启德住宅用地，预计可以提供给 4,476 个住宅单位。在将军澳第 137 区的发展计划中，预计潜在供应达 3 万个单位。



资料来源：运输及房屋局，香港特区政府

从施工量看，私人住宅的施工量在 2016 年上半年增幅惊人，早已超过去年全年。可以预见，未来私人住宅的供应量将持续大幅增加，给稍有回升的住宅售价增加了下行压力。



资料来源：差饷物业估价署，香港特区政府

从落成量看，2016 年第一季度私人住宅落成单位 1800 个。截至 2016 年 6 月，私人住宅各类单位落成量共 7417 个。预计 2016 年全年落成量达 18203 个单位，是 2012 年政府采取辣招以来的最高落成量。

但值得注意的是，虽然土地供应、已施工量增加，但由于一些被拖慢的工程进度，实际新盘供应不一定如预期一样多。例如将军澳第 137 区的发展计划中，由于临近新界东南堆填区，其运作难免对房屋规划造成影响，而堆填区运作或延长至 2023 年，意味着将军澳第 137 区的用地短期内未必能推出，从而减少供应。

这一轮的大量供应分布不均衡。新界地区，尤其是元朗、荃湾、将军澳地区供应大增，但在港岛等传统老区的供应仍然偏少。由运输及房屋局的数据推算，2016 年，私人住宅的落成量 68% 来自新界。按地区计，元朗和西贡分别占新供应量的 29% 和 21%。

2017 年的新落成单位主要来自九龙，占总供应量的 43%。按地区计，九龙城占 24%，西贡 17%。

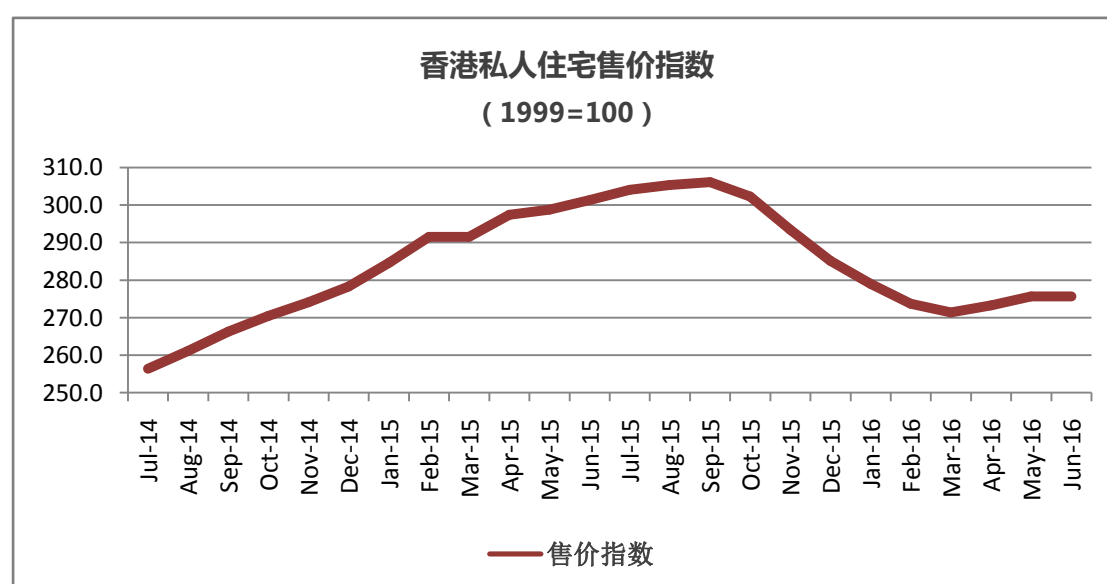
二、需求

房贷利率下降释放利好信号，美国年内或逆期望加息

鉴于 2016 年开年房市继续转冷趋势明显，1、2 月按揭贷款申请热度明显下降，2 月贷款申请宗数环比下降近 25%，香港各大银行于 4 月和 7 月纷纷下调最低贷款利率来抑制本港购房需求进一步下滑，至 7 月末，包括汇丰银行、恒生银行、花旗银行、中银香港都下调了最低贷款总额，贷款最低利率下降至香港银行同业拆息加 1.5% 的水平。贷款环境的宽松大幅减轻了购房者的资金负担，刺激需求释放，预期四季度楼市上升的趋势会继续保持。

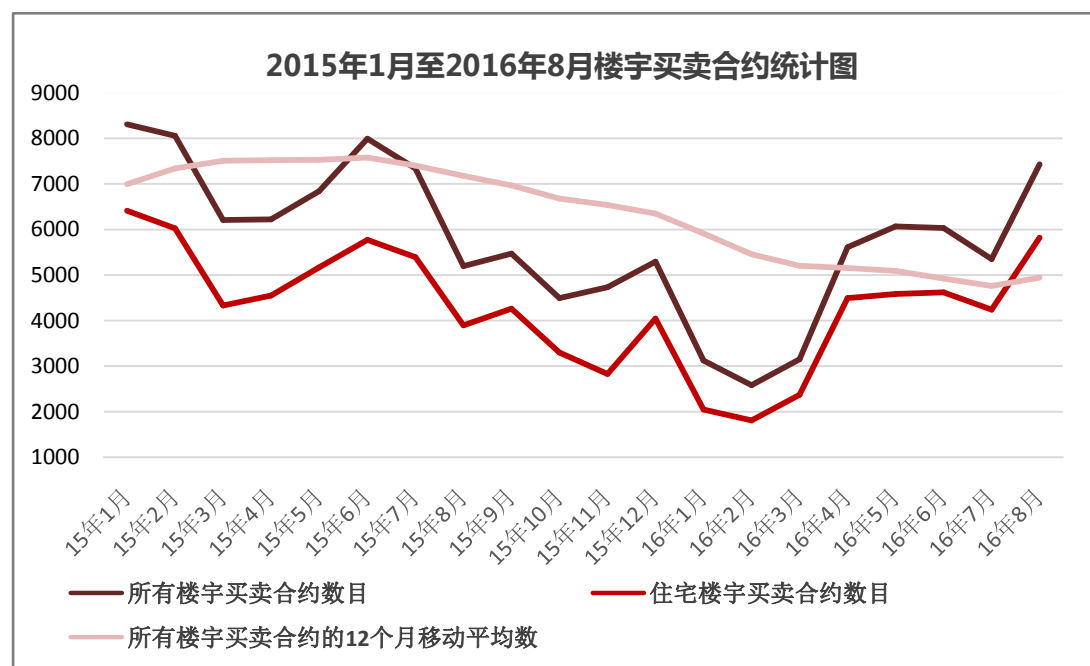
6 月份英国脱欧让市场预期低利率环境可能会继续保持，但美联储近日释放的信号表明年底很可能会有加息。鉴于上一次美联储加息就重挫了香港楼市，预计二次加息仍会对香港楼市产生一定震动。

价格下降 资金释放 住宅市场年内或将继续活跃



资料来源：差饷物业估价署，香港特区政府

香港私人住宅的售价在 2016 年第一季度的售价同比下降 5%。第二季度开始，售价稍有回升，仍低于去年同期。第一季度住宅价格的降低有助于释放一部分需求，促使第二季度及下半年住宅市场的活跃。



资料来源：差饷物业估价署，香港特区政府

在住宅买卖合约数量及总额方面,与 2015 年第一季度相比, 2016 年第一季度大幅下降, 但第二季度迅速回升, 与去年同期持平, 连带住宅售价在第二季度有小幅回温。根据最新数据统计, 7 月、8 月的住宅买卖合约数量进一步上升, 达到 12 个月来的新高, 其中以小型住宅的销售情况见多。

由此可见, 私人住宅的需求方面因为售价的连续下降和资金层面的宽松而得到释放, 同时开发商继续积极推售新盘, 下半年住宅市场或将持续活跃。但长期来看, 未来香港住宅市场供应量增加明显, 但住宅需求乏力的情况延续, 供应可能过剩, 房价回升的可能性小, 或将继续下行。

三、政策

港府咬紧辣招不松口，预期贷款政策应优先放松

楼市虽有所调整, 普通居民买房负担依然沉重, 房价收入比远超过可接受范围, 因此, 港府在近期内应不会松口减辣。然而细究两道辣招, 印花税政策针对投机炒楼行为, 贷款政策则为维护金融系统稳定。辣招的根本目的是释放普通居民买房自住需求, 增加印花税不会影响该部分需求释放, 反而能够抑制投机导致的房市泡沫; 而贷款政策目前虽有利于抑制高杠杆买房行为、给房市降温, 却同时增加了普通居民买房的首付负担, 从长远来看依然相背于辣招的根本目的。因此, 一旦确认房市确已进入下行通道, 居民

买房负担减轻到一定程度，目前头期款门槛政策即会降低。而印花税政策仍需看政府增供应的步伐，目前政府土地供应应优先满足居民自住需求，其次才是投资需求。只有当住宅供应能够较好释放刚性需求并有富余时，印花税政策才有可能放松。因此，我们预期房贷政策将先于印花税政策获得放松。

四、结语

总体来看，政府增供应的决心并未动摇，未来主要供应将出现在启德和将军澳，但贷款利率的降低仍刺激部分需求释放，今年内成交量和房价预计会继续上升，但美联储年末大概率的加息政策或对香港楼市影响较大，长期来看房市仍需经历一番调整。