

## 中小單位佔供應九成

私樓未來兩年供應量級級上升，據差估署最新數據顯示，今明兩年中小型單位落成量，將分別升至一萬五千六百二十伙及一萬七千三百六十伙，佔整體比例亦增加至近九成。

今年料15620伙

私樓供應量今明兩年連創高峰，差估署公布的《香港物業報告2017》初步統計數字，除整體數據外，尚包括大型及中小型單位兩項數據，以中小型單位為例，預計今年實用面積一千零七十六方呎（一百平方米）以下的單位落成量，共一萬五千六百二十伙，佔總體約百分之九十一，明年該類單位落成量共一萬七千三百六十伙，佔總體仍保持百分之八十九。若比較一六年的一萬二千五百二十伙，明年及後年該類中小型單位，落成量按年增加百分之二十五及一成。

去年空置率維持3.3%

相反，大型單位預料落成量今年則稍為回落，由一六年二千多伙下跌至僅一千五百伙，跌近三成，明年預料則會再度增加至二千一百多伙。

空置量方面，中小型住宅於一五及一六年分別錄三萬四千多及三萬五千伙，兩年維持百分之三點三。大型單位空置率相對較大，自一四年起，由百分之七點九按年增加至九點二。

**香港測量師學會**房屋政策小組主席陳昌傑認為，中小型單位預料落成量及佔比雖增，但仍無助抑壓樓市，因市民要上車多會優先選擇細單位，而中小型單位定義為一千多方呎以下住宅，不代表小型單位增加幅度大，加上有外地投資者入市，對能否令樓價回落，仍言之尚早。

美聯首席分析師劉嘉輝則指，私樓落成需經改劃、批地及興建等，這可能需要五至六年時間，因此落成量在今明兩年開始增加，但他預料個別項目工程會有延誤，最終落成量與政府預測往往出現落差，但誤差幅度未必很大，以去年為例，原先預測可高達一萬八千伙，但實際落成單位僅一萬四千多伙，比預測少約二成。