

# 私宅供應6萬伙急增一成

## 升幅歷來最大 學者料樓價不受打擊



樓市火熱，發展商勾地態度愈趨積極。據地政總署資料，九龍塘義德道1號豪宅地皮，剛以6.59億元成功勾出，每呎勾地價達8507元，地皮將於8月31日拍賣。有測量師估計，地皮樓面呎價達1.1萬至1.2萬元，估值最多9.3億元，較勾地價高逾40%。該地挾豪宅地段優勢，加上規模較細，料吸引各路財團爭奪，恒地、嘉華及宏安等發展商已率先表示興趣。

地政總署公布，九龍塘義德道1號（新九龍內地第6306號）地皮，地盤面積約25823方呎，屬於住宅（丙類）用途，可建總樓面最多約77469方呎，地積比率3倍，物業高度不得超過13層。

### 估值料達9.3億

中原測量師行董事總經理黎堅輝表示，該幅地皮位處九龍傳統豪宅區，地段比早前勾出的亞皆老街地皮更優越，加上地皮規模較小，相信每呎樓面地價會更高，他預計成交價可達9.3億元，每呎樓面地價約12000元，較地價高出41%。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，該地皮位處九龍中部傳統豪宅地段，雖然位置貼近歌和老街及九龍塘獨立洋房區，但位置自成一個，環境尚算清幽，落成後應享有開揚遠景，初步估計地皮售價理想，樓面呎價可達1.1萬元水平，折合地皮總值約8.52億元。

恒地發展部總經理黃浩明表示，該地皮並非由公司勾出，但地皮位置屬市區靚地，公司感興趣，會積極研究是否競投。嘉華國際執行董事呂耀華則謂，地皮並非由公司所勾，但該地位置優越，公司有興趣參與競投。曾經嘗試勾出該地皮的宏安地產助理總經理楊桂玲指出，該地皮今次並非由公司所勾，但興趣很濃，地皮適合中小型發展商，會研究參與競投。

### 恒地嘉華擬競投

同時，地政總署公布，新界沙田石門安耀街、安群街與安麗街交界商業地皮公開招標出售，地盤面積91849方呎，可建總樓面459246方呎，地積比率5倍，指定作非住宅用途（不包括酒店、加油站及安老院），高限115米。測量師指出，地皮每呎估值2000至2500元，地價約9.18億至11.48億元。

據了解，以上用地連同石門其他兩幅土地，已從2010至11年度供申請售賣土地表剔除，以便政府檢討其用途，今次政府收到申請人主動表示興趣，遂推出公開招標出售，招標日期由8月13日至9月17日。



▲九龍塘義德道地皮位置自成一個

## 商會贊同樓花增透明度

地產建設商會昨日就新增兩招規管預售樓花與房屋及運輸局進行溝通，商會大原則基本贊同有關建議，但就盡快公布取消日期執行細節需時再檢討，地建會表示房運局未有就執行日期作出期限。

上周一有議員及官員於立法局提出現行規管預售樓花力度不足，遂提出增加兩招強化9招12式，政府提出5個工作天內一併公布完成交易日期以及一旦有單位撻訂，必需盡快公布。

地產建設商會發言人表示，商會

昨日確有就新增兩招與房運局進行溝通及交換意見，會員大原則贊同增加透明度，但對於要盡快公布取消交易日期的執行上，雙方意見有出入，稍後再進行檢討。

一般買賣中，單位過期未完成交易，律師便會發信通知買家取消交易，部分買家會回心轉意向發展商求情完成交易，但在這情況下，取消交易的日期則會以律師發信日期為準，但發信後買家又完成交易，之間便會出現時間誤差，官商兩方就此技術問題需時再交換意見。

# 義德道1號近7億勾出



▲萃峯售樓現場熱鬧

## 萃峯首批50伙沽清

樓市勢旺每每帶挈新盤熱賣。麗新發展（00488）最低消費1000萬元的灣仔萃峯，今日首批開賣50伙，據悉全數沽出，呎價最高1.8萬元，套現約7至8億元，買家之中約30%為內地客。另昨日加推的30伙安排周日先派籌形式開賣。

麗新發展副總裁潘銳民昨日指出，灣仔萃峯首推的50伙，在前晚撥出32伙派發予代理與買家配對，今早10時開始簽約，至一時已有80%即約25伙於首3小時落實成交，30%至40%內地客，買剩的7伙連同撥歸公開發售的18伙，總數25伙則於下午2時公開發售，每名買家限購1伙，倘若買家要求於交易前轉名，集團會提供相關協助。若首輪50伙沽清，集團預料套7至8億元。

### 加推30伙加價4%

他又說，加推的30伙平均呎價約1.51萬元，呎價1.17萬至1.81萬元，面積906至1551方呎，訂價1063.7萬至2810.5萬元，較首批加價2至4%，即日開始先派籌，周日或抽籤發售。至於頂層3000多呎的特色戶，意向呎價3萬元。

該盤總數130伙，預計餘貨尚有10%加價空間，若130伙售罄，預期可套25至26億元。市場消息稱，該盤首輪50伙已全數沽清。

另外，今日開賣的英皇（00163）北角The Java，首3批共54伙據悉分兩輪揀樓，早上10時貴賓優先，下午12時公眾認購。該盤昨日再加推10伙，分布27至33樓，面積539至1205方呎，訂價每呎1.49萬至1.62萬元（即供1.34萬至1.45萬元），訂價857.2萬至1917.5萬元（771萬至1725.8萬元），平均呎價15413元（14012元），相較上一批加價約8%。

### The Java今開賣

新地（00016）鴨脷洲南灣昨日再加推3伙，為6座39A2428呎連1419呎天台，呎價2.7萬元，訂價6555.6萬元；5座38A2348呎連349呎平台，呎價2.5萬元，訂價5870萬元，以及2座7A2328呎連495呎平台，呎價2.5萬售價5820萬元，整體較之前加價3至5%。

此外，泛海（00129）夥高富諾發展的荃灣近水皇壁，乘旺勢沽出兩伙，分別為28樓及33樓，3259方呎及3424方呎，作價4108萬及4368萬元，平均呎價1.28萬元，項目至今已售29伙，總值逾11億元。

泛海集團執行董事關傑林表示，全球經濟增長步伐穩定而利率長期低企，本港樓市將拾級而上，皇壁現價具上調空間，餘貨30伙短期內有機會加價5至8%，若售罄料可再套現約12億元。

另信置（00083）營業及市場部總經理劉貴玉表示，西南九龍帝峯、皇殿至今推出812伙售近90%，即約逾700伙，餘貨80伙會繼續發售。市場稱售出單位平均呎價約1.1萬元，套現約87億元。



▲南灣未落成但已銷出部分單位

樓價拾級而上，發展商積極循各項途徑吸納土地儲備，帶動住宅潛在新供應急增。據政府公布最新數字，現時私人住宅滾存供應達4.8萬伙（包括建築中和已落成），連同已批出但仍未動工的「熟地」單位，全港潛在新供應按季急升10%至6.1萬伙，創有紀錄以來最大升幅，但總量仍屬偏低水平。有學者指出，供應量回升，有助緩和樓市熾熱氣氛，料對樓價不會構成打擊，反而息口走勢才是關鍵。

本報記者 林惠芳 梁穎賢

去年全年總量的80%。落成量方面，上半年私樓落成量達7000伙，較去年同期飆升1.26倍，直逼去年全年私樓落成量的水平。

中原地產研究部聯席董事黃良昇預測，今年全年落成量將達15687伙，按年大增1.2倍，創2006年以來的4年新高，扭轉過去3年平均每年8800伙的歷史低位。

他續說，過去半年「熟地」供應增加，反映政府大幅增加土地供應，扭轉勾地不足的局面，料未來私樓供應量將相應上升，估計未來4年，平均每年落成量維持1.2萬至1.5萬伙的水平。

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦表示，隨著多幅土地勾出拍賣，包括山頂嘉歌信山道、紅磡灣及亞皆老街住宅地皮，加上港鐵將軍澳日出康城第4期亦計劃今年內招標，而市建局西營盤正街重建項目、大角咀杉樹街項目亦有望今年內招標，單以該6幅土地已可興建約4500伙，他預料一手市場供應將更趨正常化，有助樓市健康平穩發展。

### 運房

局公布上半年私人住宅一手市場供應統計，截至6月底，一手市場已落成待售的單位7000伙，按季下跌逾20%，創紀錄新低，原因是發展商積極促銷貨尾。而建築中仍未售出單位卻按季上升10%至4.1萬伙，令私人住宅滾存供應達4.8萬伙，按季升約4%。

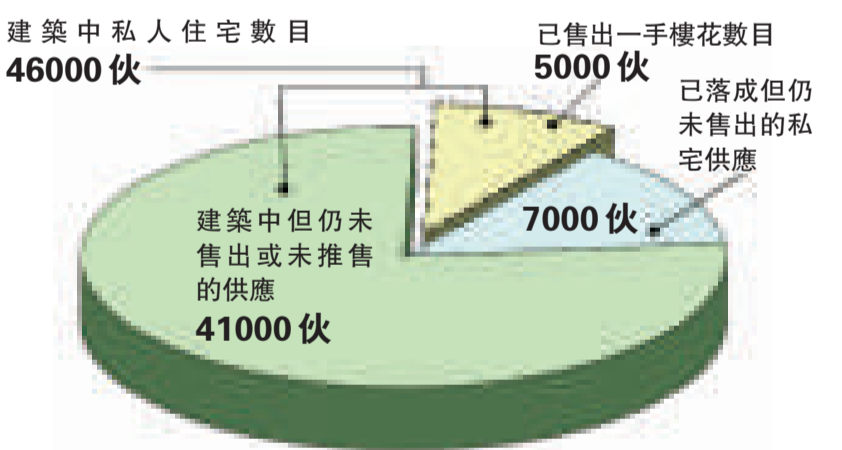
值得一提的是，受到上半年多幅地皮拍賣及多個項目獲批補地價帶動，熟地可建單位顯著增加，由首季9000伙急增4%至次季13000伙，較去年底暴增8000伙，創兩年新高，帶動私人住宅潛在供應增至6.1萬伙，按季急增6000伙，升幅達10%，屬該報告有紀錄以來最大升幅。

### 半年落成量逼去年全年

另一方面，該報告指出上半年施工量達6600伙，較去年同期3200伙大增逾1倍，令上半年施工量已達到

## 私人住宅滾存單位供應

（截至6月30日）



註：以上數字不包括村屋，也未包括已批出土地而仍未動工項目的約13000個單位。

## 私人住宅供應按季累積統計（單位：伙）

季度	已落成仍未售出	建築中	建築中已預售	已批出土地仍未動工	總數
08年第一季	9000	46000	3000	13000	65000
08年第二季	8000	46000	4000	13000	63000
08年第三季	8000	49000	4000	10000	63000
08年第四季	10000	45000	1000	10000	64000
09年第一季	9000	46000	1000	8000	62000
09年第二季	8000	45000	4000	7000	56000
09年第三季	7000	45000	5000	5000	52000
09年第四季	8000	46000	6000	5000	53000
10年第一季	9000	43000	6000	9000	55000
10年第二季	7000	46000	5000	13000	61000

註：私人住宅不包括村屋

資料來源：中原地產/房屋局

## 學者：供應緊張可紓緩

今年有多幅土地接踵拍賣，令私人住宅供應量趨升。理大房地產及建築學系教授許智文認為，私人住宅潛在供應量回升，將會令熾熱的樓市氣氛稍為緩和，這對樓市發展健康正面。他認為，供應反彈不會對樓價構成打擊，因為本港經濟基調仍然良好，反而息口走勢才是樓價關鍵所在。

他又謂，上半年落成量達7000伙，幾乎與去年全年落成量相若，給予市場一個很重要的訊息，隨着落成量逐步追貼需求，他相信樓市供應緊張的氣氛亦得以紓緩。

嘉里發展執行董事朱榮培表示，

本港去年私樓落成量基數較低，所以今年的升幅看上去較大，他認為本地樓市氣氛佳，購買力需求大，即使落成量回升，也不會有太大影響，集團仍然看好後市發展。

宏安地產助理總經理楊桂玲指出，私樓落成量錄得升幅，原因是07至08年多幅動工的土庫，今年相繼落成，隨着不少發展商積極補充土儲，將帶動住宅供應量增加，惟具體升幅仍有待觀察。她又預期，本港樓價未來仍有溫和升幅，而9招12式後，新盤訂價與過往的水平相若，反映了樓市氣氛穩定。

