

首3季落成量料9000伙

發展商加快興建進度下，長期偏低的落成量7年來首度回升，據差餉物業估價署資料顯示，連同西南九龍帝峯、皇殿，首3季落成量約9000伙，遠超去年全年7200伙的25%，若連同新蒲崗、港灣及牛池灣峻峽，全年落成量將逼近1萬伙，重返2007年水平或破過去3年新高，但仍較高位3萬伙差68%。

全年料逾萬伙水平

政府明日發表最新「私人住宅一手市場供應統計數字」報告，屆時將公布今年首3季私樓落成量資料。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據差餉物業估價署資料顯示，首8個月共有約8196個私樓單位落成，9月份土地註冊處則錄得帝峯、皇殿的入伙紙註冊登記，若連同該新盤計算，估計首3季落成量已突破9000伙，較去年全年約7200伙多逾25%，預計年

底前仍有多個大型項目落成，包括譽、港灣及峻峽等，故相信今年落成量將會進一步增加，並重上逾萬伙水平。

劉嘉輝續稱，首8個月私樓落成量已超越去年全年總數，自2002年開始連跌7年後首度回升，倘全年落成量可達萬伙，將重返2007年1.05萬個落成量的水平，不排除創3年新高。據差餉物業估價署資料顯示，以地區劃分的話，約90%屬於新界區，約7424伙，而港島區及九龍區各佔307伙及465伙。

若按單位面積劃分，期內8196個落成單位中，A及B類（實用753方呎以下）細單位最多，合共5128伙佔逾60%。值得注意的是，數目已較去年全年3371伙多52%。不難發現，此批細單位主要集中新界區，佔超過95%，達4907伙，而港島區及九龍區則僅有121伙及100伙。至於C類（實用面積753至1075

方呎）單位，期內則有2711伙落成，數目較去年全年1369伙更多近1倍。

逾千呎單位僅357伙

反觀，D及E類（1076方呎以上）大單位，與細單位剛好相反，期內合共只有357個私樓單位落成，遠低於去年全年2417伙。即使最終達至政府預測的1400多伙，仍較去年低約40%，同時較2002年高位3.11萬伙差約68%。

此外，中原地產研究部黃良昇指出，過去11年累積落成私宅有23.75萬個單位，截止第3季，扣除已售出和出租單位後，累積待售的單位有9226個，佔總數的3.9%，根據現時強勁吸納力，預期至年底，待售的單位將下降至5000個水平，創出有紀錄以來的新低。



▲剛入伙的YOHO MIDTOWN為今年的落成量之一

福全街重建項目招標 下月中截標

市建局響應跟新措施入則

以身作則

為杜絕地產商「偷雞」趕發水尾班車，屋宇署要求發展商必須證明地盤的擁有權，才可入則申請起樓，近期被斥高價賣樓的市建局第一時間響應，昨推出招標的大角咀福全街／杉樹街重建項目表明會跟足新措施，項目昨邀請15發展商入標，11月12日截標。有地產界人士指出，在新限制下，項目吸引力大降，發展商出價難免審慎。

市

建局發言人表示，昨日起邀請15家發展商入標競投大角咀福全街／杉樹街重建項目，並第一時間響應政府昨提出的全新「發水樓指引」入則。換言之，項目不會「偷步」入則，以趕搭發水樓尾班車。據悉，項目的招標條款除限建細單位外，規定若實樓收入達5億元以上，即每方呎達9218元以上，需按比例分紅予市建局，首個5000萬元分紅20%，上限為50%。

未必趕上發水樓尾班車

有地產界人士稱，市建局表明不會為項目偷步申請入則，中標財團最快要待11月中旬以後，才可入則申請起樓，未必成功趕上發水樓尾班車，這難免削弱財團的出價。不過，恒地（00012）執行董事黃浩明卻表示，新限制並無影響公司的競投意欲，倘若計算過有合理利潤便會競投。

事實上，同屬政府的港鐵早前就多個西鐵沿線上蓋項目偷步申請入則，隨着政府把新盤發水限制收緊至10%，港鐵的舉動隨即招來話柄，不少團體更要求港鐵把圖則收回，為免再令政府陷尷尬僵局，甚少偷步入則



▲大角咀福全街／杉樹街重建將於11月12日截標

的市建局以身作則，第一時間帶頭響應。

項目需限制細單位比例

大角咀福全街／杉樹街重建項目早前獲15家財團遞交意向書，全數均獲選標，包括長實（00001）及俊和（00711）、恒地（00012）、香港興業（00480）、嘉華（00173）、嘉里建設（00683）、九龍建業（00034）、麗新發展（00488）、新世界發展（00017

）、百利保控股（00617）、信置（00083）、金朝陽（00878）、新地（00016）、會德豐（00020）及永泰地產（00369）。湊巧的是，南豐影相市建局的灣仔Queen's Cube滯銷後，今次罕有地未有報名參與。

福全街／杉樹街屬於市建局第2個限制細單位比例項目，樓盤可建72伙，當中不少於43伙必須屬於500方呎以下，佔總數約60%。項目佔地約6028方呎，住宅樓面約4.52萬方呎，附設約9042方呎的商業樓面。

恒地售洋房累套近19億

洋房熱浪未退，發展商仍舊力谷別墅銷售，恒地（00012）大埔比華利山別墅及富匯半島內共售約60座，套現近19億元。新地（00016）昨日再加推雙魚河天帶16座洋房，平均呎價12924元，較上一批加價約13%。

恒地營業部總經理林達民表示，旗下大埔比華利山別墅及富匯半島今年賣出約60伙，呎價介乎6000至9000元，平均呎價超過7000元，單位售價約1500萬至約5000萬元，套現近19億元，當中富匯半島佔約50座。計劃短期內再原價加推12座洋房，詳情待定。

▲林達民稱年底將推翠匯軒及尚賢居應市

他表示，購該盤的內地投資移民及內地客分佔幾個百分點及約10%，相信別墅買樓投資移民對該盤無影響，儘管政府將投資移民門檻提升至1000萬元，但是始終該些移民來港仍然有住屋需求，預料影響輕微。

林達民又稱，除富匯半島外，年底前集團將力谷廣東道翠匯軒及士丹頓街尚賢居兩個全新樓盤，兩盤皆屬1000方呎以下的上車盤，適合上車一族，售價則採取貼市價策略，屬市場可接受水平。

此外，新地昨日加推天帶16座洋房，分布蘇黎世大道，面積3557至4771方呎，訂價3916萬至6240萬元，呎價1.1萬至1.5萬元，平均呎價1.29萬元，較上一批加價約13%。

內地客3356萬接帝峯高層

內地加息未拖低內地客南下置業意欲，極受內地客捧場的信置（00083）西南九龍帝峯、皇殿，再有內地客高價接貨，1座高層A室剛以即供價3356萬餘元沽出，呎價1.78萬元締奧運站標準戶新高。另外，市傳長實（00001）大圍盛薈日內獲批預售樓花同意書，今日將與中原舉行誓師大會，可趕及11月發售。

雖然政府出招阻內地客買樓投資移民，兼昨日人行加息，然而似乎未有動搖內地客來港置業情緒，更不惜高價購入心頭好。市場消息指出，剛於前日加推的帝峯、皇殿，其中1座高層A室面積1882方呎，獲內地客以即供價3356萬元購入，呎價1.78萬元締區內標準戶新高。

帝峯、皇殿於6月之際，適逢9招12式塵埃落定後開賣，連日來開賣大收旺場，至今已沽900伙佔總量93%，市場保守估計內地客約佔20%，即使政府連環出招為樓市降溫，甚至築頂買樓投資移民，內地客南下買樓仍無間斷。

事實上，施政報告發表後，樓市急升溫，奧運站表現強橫，帝柏海灣1座高層D室1345方呎，日前1574.1萬元沽出，呎價11703元創屋苑入伙後分層單位新高，樓價更於半年內劇升75%。

人行加息對樓市的實際影響，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，不排除部分投資者會因此而止賺離場，對本港樓市心理影響多於實際，但之前政府又叫停買樓投資移民，或短期內內地資金湧入樓市的力度會減慢，豪宅投資需求亦預期有所放緩，加上樓價較2003年低位累升超過1.6倍，已有相當升幅，不排除部分投資者會選擇止賺離場。

美聯物業尖沙咀及西九龍區域營業董事謝嘉誠表示，該區二手物業成交暫時沒有受到之前施政報告關於剔除物業作投資移民項目的影響，內地客聯樓量依然維持20至30%水平。

據美聯物業分行資料顯示，區內天璽、擎天半島、凱旋門等豪宅樓盤雖然成交量各有升跌，惟整體成交表化不大

。謝嘉誠指出，短時間內內地客持人民幣來港買樓仍然等於享有約85折優惠，故人民幣加息對於內地客來港買樓的影響暫未顯現。

青雅苑創區內居屋呎價新高

此外，政府推出「置安心」資助計劃，首個項目以青衣作試點，消息公布後，青衣區成為不少上車客焦點，區內居屋呎價更刷新高。根據代理稱，青雅苑一個642方呎海景單位，以260萬元易手，呎價4050元，創下青衣區居屋呎價新高。

中原地產分行經理林振邦表示，有關單位為青雅苑中層5室，面積642方呎，享全海景致，目前於自由市場以260萬元易手，折合呎價4050元，創下青衣區居屋呎價新高，買家為區內分支家庭。林振邦指，施政報告公布「置安心」計劃後，一眾上車客對青衣區居屋興趣日濃，聯樓量急升，區內的青雅苑於過去一周已錄成交2宗，青雅苑則錄1宗。

匯豐爆冷 8.16億奪石門地

金融行業積極拓展業務，有銀行更打破慣例，自置地皮興建後勤中心。政府主動推出招標的沙田石門商貿地皮，由匯豐銀行「爆冷」以8.16億元投得，每呎樓面地價1776元，接近市場預期上限。有測量師認為，銀行此舉可以減省成本，無須以溢價對外購入全幢商廈，自行興建更可引入獨有設計特色，與全幢購入截然不同。

地政總署宣布，沙田市地段第433號石門商貿用地，由匯豐銀行以8.16億元投得，年期為50年。據悉，其他參與投標的公司尚有6間，但匯豐銀行為出價最高的投標者。

據了解，沙田區寫字樓供應罕有，位於石門的都會廣場二手呎價約3000餘元。石門商貿地皮位於安群街及安麗街交界，佔地91849方呎，可建總樓面約45.95萬方呎，高度限制為主水平基準115米。綜合測量師早前預測，該地皮估值介乎6.8億至9.18億元。



▲匯豐銀行以每呎樓面地價1776元，接近市場預期上限奪得石門商貿地皮

二手註冊破10萬勝去年全年

儘管今年樓市多次短暫整固，但亦難掩二手大市的旺勢，今年來短短僅9個多月，二手住宅買賣已超越10萬宗關口，較去年全年激增25%；同時今年已有3個屋苑包括天水圍嘉湖山莊、沙田第一城及荔枝角美孚新邨的登記量成功「破千」，反映今年二手交投極其活躍。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，今年截至10月19日，全港共錄100493宗二手住宅買賣登記，總值約359.67億元，登記量較去年同期80149宗及2528.13萬元，分別激增25%及42%。

按樓價劃分，除了100萬元以下的細價樓外，各類屋苑二手交投均勝去年，當中以中價樓（價值500萬至700萬元）表現最突出，登記量達6067宗，較去年同期急升73%，成交總值達352.64億元，按年升72%。而價值300萬至500萬元的二手住宅登記量則增加54%及55%，至19137宗及729.45億元，排名第二。

按屋苑分析，截至10月19日，十大活躍屋苑共錄9278宗買賣登記，較去年同期的6848宗增加35%，表現跑贏大市，其中天水圍柏慧豪園的登記量，更超出去年同期逾1.1倍，走勢最為突出。此外，嘉湖山莊、沙田第一城及美孚新邨三大龍頭屋苑，則分別以1710、1501及1085宗登記，成為今年三大熱賣藍籌屋苑。

周滿傑指出，儘管樓市近期走勢稍稍降溫，短暫影響到二手交投進度，然而，氾濫資金、低企利息及美元貶值等有利形勢未變，加上一般市民對樓市抱持樂觀看法，樓市仍充滿「牛」氣；再加上不明朗因素已早在過去兩次壓抑樓市措施所淡化，只要今年餘下時間內，外圍市場不要再發生突然其來的重大變故，預期樓市往後走勢將會一帆風順，預期全年二手住宅登記勢可超越12萬宗外，更有機會指向更高水平的13萬宗進發。



▲帝峯、皇殿1座高層A室剛以呎價1.78萬元締奧運站標準戶新高

審閱報告書		
泰山公債有限公司（「慈善機構」）各委員		
我們已根據香港會計師公會頒佈的實務說明第850號「查賬日帳目之審閱」進行雙方協定程序，並審閱隨附慈善機構於2010年7月31日舉行的慈善籌款活動的收支帳（以下簡稱「收支帳」）。我們僅就上述慈善籌款活動出具本報告書，其與該慈善機構其他事務無關。我們已進行的雙方協定程序及審閱，並不等同核數，因此，絕不可期望確信程度與核數相同。		
本報告書的用途		
本報告書只供該慈善機構用以履行香港特別行政區政府社會福利署公開審計可證內所載的條件。		
審閱結論		
根據已進行的雙方協定程序之結果：		
甲、我們認為：		
一、隨附的收支帳是根據該慈善機構向我們提供的帳簿和紀錄適當編製；和		
二、隨附的收支帳所反映之慈善籌款籌款活動籌得的款項總額，已悉數存入該慈善機構名下的銀行帳戶內；和		
乙、我們並沒察覺任何事項，足以顯示隨附的收支帳沒有完全反映上述慈善籌款活動所收集的所有款項和從中所扣除的支出。		
林耀海會計師事務所		
香港執業會計師		
泰山公債有限公司		
慈善籌款收支帳		
二〇一〇年七月三十一日舉行		
（截至及包括二〇一〇年七月三十一日）		
收入		港幣
售旗籌款（7月31日街邊賣旗收入）	244,069	
（金旗收入）	832,163	
		1,076,232
支出		
廣告費	49,520	
核數費	500	
印刷	13,600	
保險	1,000	
郵費	29,289	
雜項開支	1,064	
交通及運輸	5,129	
	100,099	
	976,133	