

私宅施工1.2萬伙 供應7.3萬伙 10年新高

政府過去兩、三年間持之以恒增加土地供應，藉以逐步解決本港房屋短缺問題，迄今漸見成效，未來私人住宅供應量正穩步回升。運輸及房屋局最新數字顯示，今年上半年一手私人住宅的施工量達1.23萬伙，為自2004年公布有關數字以來的新高。施工急增，也帶動累積的一手私宅供應達7.3萬伙，與04年以來的高峰看齊，下半年更有機會再創出新高，因此，未來一手樓價難有大升空間。

大公報記者 林志光

運房局昨日發布一手私宅最新供應數字顯示，今年第2季的施工量雖只4300伙，較首季跌逾46%，但上半年則達1.23萬伙，較去年下半年急升逾92%，亦已達去年全年1.41萬伙的87.2%的施工量，更是自政府04年公布有關統計數字以來的半年度新高。

未售樓花有5.6萬伙

正因施工量不斷增加，政府又不間斷推地，令截至上半年止、足夠未來3至4年供應的一手住宅單位量，爆升至7.3萬伙，已觸及政府04年公布有關數字以來高位，為7年半的新高，過去僅04年第3季及06年第3季是達7.3萬伙。該7萬多伙中，有1.1萬伙屬於已批土地，隨時可以動工的單位；而建築中未曾售出的樓花單位有5.6萬伙，是04年有紀錄的新高；另還有6000伙是已落成未售的單位。

該局發言人指出，上半年1.23萬伙施工單位，涉及35個私宅項目，較去年同期上升約60%。數字急增主要有數個大型項目動工所致，且隨着政府持續出售土地以供私宅發展，預計未來的動工量仍會有所增加。另截至6月底止，未來3至4年的7.3萬伙一手私宅供應量中，約有4.5萬伙是實用面積753平方呎或以下的中小型，佔整體供應量62%。而政府未來數月還有17幅住宅用地陸續出售，如成功售出，應可額外提供約1.57萬伙。

學者料貼市價賣樓

理工大學建築及房地產學系教授許智文表示，目前私宅供應量才算是趨向合理水平，該7.3萬伙，即平均每年約1.82萬伙，達到政府所定每年1.8萬至2萬個單位的目標。由於供應開始累增，政府又繼續推地，供應量短期內或會略再上升，然相信在未來發展商不敢定價太高，會積極以貼市價賣樓，整體供應量未來大致維持7萬多伙水平。

有發展商指出，雖然最近賣樓反應好，但隨着供應增加，外圍政經環境又仍不穩定下，發展商都會繼續以各種補貼，盡快賣樓套現，故令實際樓價會持續以漸進式下滑。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，縱使過去一季多個樓花新盤相繼推售，並銷情理想，然未售樓花單位仍升至紀錄新高，故預計新供應仍會有增無減。

▲土地供應增多，施工量隨即提升



星堤二期申增建千伙飆3.3倍

政府大幅提高屯門青山公路掃管笏段一帶的住宅發展密度，發展商遂「有樣學樣」，新地（00016）等發展的同區掃管笏項目即星堤二期，亦要求大增1倍發展密度，且縮小單位面積，更令興建單位量飆升3.3倍至1044伙。

由新地及興勝創建合作發展的掃管笏路項目，因毗鄰新地已售罄的星堤，遂被視為星堤的第二期發展。發展商之前已獲准作中低密度發展，興建達240伙平均面積近1300方呎的大型單位。

不過，政府今年初在屯門區覓得逾10幅新地，用作發展住宅之用，且為配合長遠房屋發展策略所提及，未來10年要提供47萬伙公私營單位為目標，更大幅增加有關土地的發展密度20%而至1倍，當中青山公路掃管笏段一帶土地，絕大部分住宅地積比率均倍增至最高4倍，且認為即使增加密度後，區內的交通、景觀和各項基建如排水及排污等都不會造成沉重負擔。

基於政府起帶頭提升發展密度，新地等亦順理成章地稱，既然政府部門所作技術評估都指該區的交通基建

有足夠承載力支持提升發展密度，故也向城規會要求將星堤二期的發展密度倍增。該項目佔地約23.86萬方呎，之前獲批以住宅地積比1.3倍發展，擬興建9幢5至12層高住宅大廈，提供241伙，可建住宅樓面約31.02萬方呎，即平均單位面積約1287方呎。

然而發展商現要求將地積比增至2.6倍，令可建住宅面積增至62.03萬方呎，住宅大廈高度亦大增至由11至22層不等，而且，為順應市場現時對中小型單位的強大需求，發展商縮小單位平均面積近54%，至僅約594方呎，令可建單位量急升至1044伙，較原先計劃增逾3.3倍。

此外，由於早前葵涌區有工廈業主成功爭取將所持物業改為骨灰龕安置所，佳寶集團遂也向城規會申請，將其所持的葵涌佳寶食品中心工廈，改建為1幢13層的骨灰龕場，擬提供2.5萬個龕位，涉及總樓面逾7萬方呎。佳寶指，如成功獲批，會夥拍慈善機構，以優惠價出售該批龕位，予中下階層人士。而該場地不准燒衣及香燭，個別日子更會實施人流管制。



▲第2季落成量大增，主要是有多個中大型樓盤於期內獲批入伙紙所致，當中包括元朗漆柏

過去數年一直低迷的落成量，今年第2季卻有多達4600伙獲批入伙紙，為逾4年來的季度新高，業內人士預計，由於下半年還有多個大型樓盤將相繼入伙，估計或可貼近政府年初的1.7萬多伙落成量的預測量。

據運房局數字顯示，今年上半年的落成量約達7500伙，跟去年全年8300伙，僅差800伙。如以半年計，是2012年下半年7800伙後的新高；如以季度計算，更是2010年首季的4900伙後，17個季度的新高，較今年首季增加近59%。

第2季落成量大增，主要是有多個中大型樓盤於期內獲批入伙紙所致，單是屯門瓏門II期、粉嶺逸峯及元朗漆柏3個樓盤，便佔4600伙的70%以上，漆柏最多，超過1600伙。

業內人士指出，因為下半年還有約荃灣環宇海灣、東涌昇薈、馬鞍山迎海二期及尖沙咀The Austin第1期等中大型樓盤，將相繼入伙，單所提及的4個樓盤，便有近5000伙，所以，今年全年落成量有望達1.6萬伙以上，甚至接近政府預計的1.7萬多伙。

不過，落成量雖然增多，但已售的單位均受政府額外印花稅的凍招影響，在過去年多樓價平穩的市況下，難於可獲利轉手，減低一手業主的沽售意欲，故不會令二手市場即時添加太多放售盤。

地建會： 仲裁加快土地供應

地產建設商會昨就政府早前倡議的補地價仲裁先導計劃進行內部商討，會員大致支持，有助解決官商就補地價討價還價，加快土地供應。

補地價仲裁先導計劃乃政府擬加快土地供應的衍生工具，地建會會長梁志堅稱，該會百分百支持實施有關機制，引入機制可盡早加快土地供應，解決樓價高企。又認為機制公開，涉及政府、發展商及第三方估值人員，故不明白為何有意見認為會造成延後利益問題。

有份出席會議的新世界發展（00017）聯席總經理陳觀展認為，有關仲裁制度屬好事，有效加快補地價程序。商會預料需時兩周達成共識，稍後將意見交予政府。

被問及何時才是撤招時機，梁認為政府剛通過法例，理應先看清楚形勢，再過一段時間才會考慮有關問題。對於近期細價樓熱潮，可能與個別發展商憂慮部分地區難消化大型單位，未來樓市不會單純由1房或細單位主導，又稱目前上車盤都以用家入市為主，炒家於新盤已絕跡，惟難以預料細價樓升浪何時會回落。

樓價指數6周連升斷纏

下跌0.34%，結束3周連升；而港島區樓價更連跌2星期，最新報131.29點，按周下跌1.67%，2周累積跌幅共2.19%。

預約睇樓量全線報跌

然而，上車客奮力搶盤，帶挈沙田、大埔、屯門及元朗等二手屋苑瘋狂破頂，令新界東及新界西區樓價指數，不斷攀上歷史高峰。其中，新界東區指數報127.24點，按周升1.12%，遠遠拋離歷史高位；而細價樓集中地新界西區，樓價更連升5周共6.84%，連續2周創歷史新高。

樓價連環破頂，加上大埔新盤嵐山平價搶客，攤薄二手客源，令準買家入市意欲下跌。利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，據該行估算，全港50屋苑本周末僅錄1860組客戶預約睇樓，按周減少3.1%，數字已連跌4周。

按地區分析，港、九及新界預約睇樓量全跌，以樓價搶到癲的新界最嚴重，其中沙田第一城、馬鞍山新港城、大埔中心及天水圍嘉湖山莊預約睇樓量減少10至50%，隨着「盤荒」惡化，料情況將會進一步加劇。

至於九龍區預約睇樓量亦減少，其中荔枝角美孚新邨睇樓客量減少17%，九龍灣德福花園及大角咀港灣豪庭亦跌9至13%。港島區的鰂魚涌太古城、西灣河嘉亨灣及柴灣杏花邨預約睇樓客也全數下跌，跌幅9至13%，只有樓價相對落後的小西灣藍灣半島逆市報升，按周增加33%。

傲璇首推複式 指引價5億

項目標書派發中，該個複式B單位鐵定9月5日截標。此外，上次流收回的6樓及10樓，又再翻標，指引價與上次相若，指引價分別4億及4.8億元，8月22日截標。

「遠晴呎價貴二手少少」

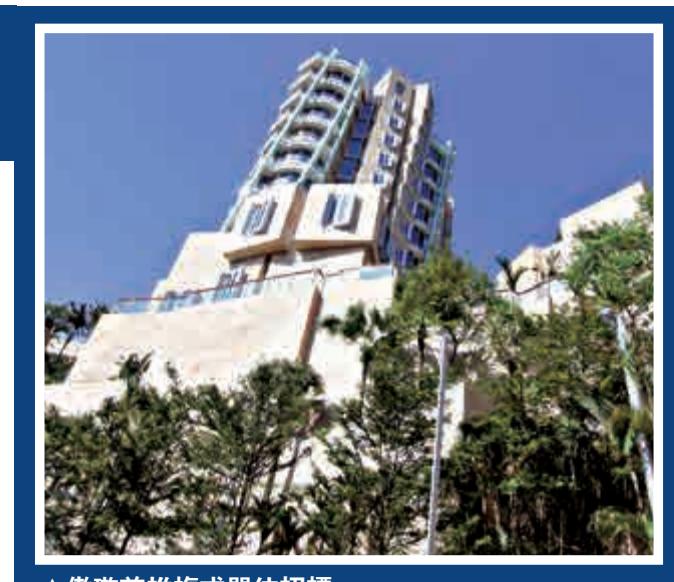
至於協行胥箕灣遠晴首批30伙1房及2房各佔22伙及8伙，分布3至19樓，面積253至527方呎，售價463.2萬至941.2萬元，呎價15717至19439元，平均呎價17696元。30伙總值約1.9億元。協行胥箕灣董事總經理方文雄指出，發展商為買家提供最多總值樓價9%的置業折扣。

遠晴已屬現樓可隨時入住，發展商未有提供即供折扣，所有單位可獲從價印花稅3%以及3%傢俬套餐。

餐賄貼，A及D室可額外獲置業升級3%折扣，即A及D室折扣額最高9%，B及C室折扣額6%。另發展商買入可再減2%。

折實優惠後，入场費最平的5樓C室1房戶，扣減6%由原先是463.2萬元折至435.4萬元；售價最貴的15樓D室兩房戶，折扣額9%，折實後由原先是941.2萬元減至856.5萬元，折實呎價14301至18273元。

據代理資料顯示，胥箕灣遠晴目前二手平均呎價約1.5萬元，屬該區最新指標，相對遠晴高出約10%。方文雄坦言集團以往多保留物業收租，甚少出售，集團惜售單位，呎價確實較二手「貴少少」，不擔心影響銷情，今日開始接受入票，登記費用15萬元。銷售安排日內上架，暫時未能透露實際開售日期。



▲傲璇首推複式單位招標

一單位樓價可買半幢遠晴

傲璇11樓月前成功透過招標出售，發展商「食過番尋味」，首度推出複式單位招標。單位為地下連1樓B室，連花園及泳池，單位面積4819方呎，連3520方呎花園，發展商稱單位正進行裝修階段，將連同裝修一併標售，估計裝修費用約1800萬元，單位指引價5萬元，呎價約10.38萬元。該單位每月管理費59743.7元，每呎12.4元，是全港最貴管理費新盤，追貼新界部份屋苑呎租。

若以單位指引價5億元計，1個單位可買起半幢（總數98伙），昨日首批30伙售價不足2億元），相當誇張。若以呎價10.38萬元計，則並非亞洲最貴，仍較天匯頂層11萬元低，不過若將單位逐件拆骨計，該個面積約180方呎的廚房，足足超過1800萬元，夠支付該單位裝修費之餘，更可以買起10個嵐山開放式單位；至於單位1樓浴室約近60方呎，浴室也值超過600萬元，夠買1伙紅磡城中匯。

發展商照舊為買家提供8.5%從價印花稅津貼，又或12.5%買家印花稅津貼，二揀一，若折盡12.5%，實際指引價為4.375億元，呎價90786元。



▲方文雄坦承遠晴確實較二手貴少少

城中匯傳沽23伙

香港小輪（00050）發展、恒地（00012）負責銷售的紅磡城中匯，昨晚發售首批30伙，據悉出席率不俗，座無虛席。消息指早前失落於大角咀奧朗·御峯的藝人楊怡，買樓意欲極強的她入市成功。

楊怡昨日又現身城中匯售樓處，有指她入4票終抽中籌買入1伙E室，面積420方呎，售價682.4萬元，呎價16248元，假設其採用即供以及獲得6%稅務回贈計，折實價614.16萬元，呎價1.46萬元。據市場消息指該盤全晚

沽出23伙。

另方面，昨日截止登記的長實（00001）大埔嵐山，據市場消息指總票房破萬，相對今日發售的492伙超額19倍，料場面又如荃灣環宇海灣般萬人空巷。信置（00083）觀塘觀月、樺峯今賣30伙，同系大埔白石角逸瓏灣II單日沽5伙。

另新世界（00017）元朗漆柏昨沽14伙，本月至今售98伙，套5.5億元；項目累沽1353伙，套現59.8億元。