

私樓首三季供應1.44萬伙 超全年目標12%

逾六成靠私人市場 業界冀政府多推官地

房
屋
供
應

在本港中短期土地供應緊絀下，政府唯有偏重於公營房屋市場供應，私樓供應便再度由私人市場發揮關鍵作用。在政府昨日公布的季度賣地計劃中，下季(10月至12月)來自私人市場的土地供應可建屋量達6150伙，佔該季供應量約達86.5%，比重之高不單是近4個年度少見，更令本財政年度首三季度（4月至12月）的土地供應提供單位量逾1.44萬伙，政府能提早超出全年供應目標近12%；全財年總供應更有望超逾三成，達到1.7萬伙，創4個財年新高。

發展局局長黃偉綸表示，下季土地供應來自私人市場的有12幅土地可完成地契修訂，九龍佔7幅、新界佔4幅、港島佔1幅，能提供約6150個單位，其中西貢十四鄉一個改契項目可增建超過4000個單位。連同政府出售2幅住宅地及市建局一個市區重建項目在內，下季供應量約達7110伙，是近年的季度供應新高。如連同本財年首兩個季度約7320伙私人住宅單位供應，本財年首三個季度的供應量便已達1.44萬伙，已高於本財年所定的1.29萬伙私人房屋供應目標，超標約11.9%。

研新界北發展 大嶼山中部填海

雖然目標已達，但黃偉綸強調，政府仍秉持持續穩定的土地供應方針，政府在本財年第四季度（明年1月至3月）仍會繼續推出土地招標，加上一鐵一局發展項目的供應，再連同一些來自私人市場的供應，估計整個財年度的土地供應可建私樓量有望超過1.7萬伙，較供應目標超出約31.2%。

黃偉綸補充說，政府在土地供應上不會依賴一方來源，未來會加快造地建屋步伐，包括在基建可承受下，再增加

下季標售淺水灣大埔兩地 供應210伙

賣地計劃

政府下季以招標方式出售兩幅住宅地，料可提供210個私人住宅單位，其中淺水灣住宅地較矚目，市場估計其價值約12億至15億元。

該幅淺水灣地皮，位於南灣道，背靠便是由長實（01113）發展的淺水灣道90號豪宅物業。因區內洋房買賣供應極少，業主叫價一般都超過每呎10萬元。業界預料，由於該豪宅地的規模不大，涉資有限，不單發展商有興趣，部分具實力的富豪投資者，亦有能力爭奪，估計其每呎樓面地價可達6.3萬至7.9萬元不等，即約值12億至15億元。

至於大埔滘地皮，參考政府於去年底售出的毗鄰土地，每呎樓面成交價約4500元計算，加上過去一年樓價上升因素，估計該幅地的價值11億至15億元。

此外，政府於下季還招標出售粉嶺一幅工業地皮，但不會推出商業地。黃偉綸解釋，中環海濱3號商業地王料可在11月中揭標，屆時再視乎反應，才再適時安排出售賣地表內的東涌及啟德等多幅大型商業地。

人工追不上樓價 家庭負債率創新高

負擔沉重

金管局昨日發布的《貨幣與金融穩定情況半年度報告》顯示，在今年上半年，本港家庭負債佔本地生產總值的比率持續創新高，升至91.8%，較去年下半年攀升0.8個百分點。

報告解釋，家庭負債比率上升的原因是家庭負債增加（貢獻4個百分點），但大部分已被名義本地生產總值反彈所抵銷（貢獻負3.2個百分點）。金管局重申，香港家庭整體財務狀況穩健，有強大緩衝抵禦潛在的金融及經濟衝擊。

在家庭負債中，超過九成為有抵押貸款，主要為住宅按揭貸款及以金融資產作抵押的財富管理墊款。由於樓價上升及家庭收入增長乏力，以致置業負擔能力進一步趨緊。報告指出，今年第二季的樓價與收入比率攀升至19.6，而1997年的峰值為14.6。收入槓桿比率亦升至91.8%的高位，遠高於其長期平均值。

KOKO RESERVE推天際複式戶 料雙破頂

一手熾熱

10月新盤戰各就各位。市場焦點的中洲火炭星凱·堤岸，最快日內開價；會地藍田半山KOKO RESERVE日內公布首份銷售安排，天際複式戶價錢料挑戰項目系列新高；大鴻輝旗下上水尚宜全盤30伙亦有機會今日開價。

會地常務董事黃光耀指，KOKO RESERVE全盤82伙，主打3房或以上大戶，故傾向招標發售，最快日內公布首張招標銷售安排，首批涉及最少30伙，包括最大面積1992方呎的天際複式戶，售價及呎價勢挑戰KOKO系列新高。資料顯示，KOKO HILLS一伙實用2024方呎特色戶，去年以6274.4萬元沽出，呎價3.1萬元。至於項目的2房單位，連同特色戶在內，只得27伙，將於稍後時間以價單形式推出。

▲會地常務董事黃光耀（中）稱，KOKO RESERVE日內上載首份銷售安排。旁為總經理（市務）陳惠慈及總經理（業務拓展）楊偉銘。

▼新地的西貢十四鄉項目，在改契後將可增建超過4000個單位。

政府下季擬售的官地

粉嶺安居街

地段：粉嶺上市地段245號

用途：工業

地盤面積：17556方呎

可建樓面：87780方呎

估值：3.5億至4億元

大埔公路大埔滘段

地段：大埔市地段234號

用途：住宅（乙類）

地盤面積：150696方呎

可建樓面：226044方呎

估值：11億至15億元

淺水灣南灣道

地段：鄉郊建屋地段1203號

用途：住宅（丙類）

地盤面積：21097方呎

可建樓面：18988方呎

估值：12億至15億元

本港近年土地供應情況

財政年度土地供應可建屋量（伙）							佔實際總供應比率（%）			
年度	出售官地	鐵路物業項目	市建局重建項目	私人市場	實際總供應	供應目標	官地	鐵路	市建	私人
2011/12	7900	4255	1100	5600	18855	20000	41.90	22.57	5.83	29.70
2012/13	8210	4110	870	3420	16610	20000	49.43	24.74	5.24	20.59
2013/14	12980	2920	250	1900	18050	20000	71.91	16.18	1.39	10.53
2014/15	6320	8400	2710	3760	21190	18800	29.83	39.64	12.79	17.74
2015/16	8940	7510	1060	2360	19870	19000	44.99	37.80	5.33	11.88
2016/17	14510	1800	310	3520	20140	18000	72.05	8.94	1.54	17.48
2017/18	5840	2600	280	16780	25500	18000	22.90	10.20	1.10	65.80
2018/19	6460	4550	680	2850	14540	18000	44.43	31.29	4.68	19.60
2019/20	6280	2800	180	2940	12200	13500	51.48	22.95	1.48	24.10
2020/21	4400	4350	0	4450	13200	12900	33.33	32.95	0.00	33.71
2021/22	1390*	1800*	2290*	8950*	14430*	12900	9.63	12.47	15.87	62.02

*本財年首三季預測數字

大公报製表

太古柴灣重建項目 可建800單位

私人發展

政府下季的私人住宅土地供應以私人市場作主導，除新地（00016）的西貢十四鄉項目外，太古地產（01972）及中華汽車（00026）合作發展的柴灣前中巴車廠住宅重建項目亦是其中之一，將提供約800個中大型單位。

太古地產昨日發公告指出，就柴灣道391號土地，剛接納政府的換地要約，補地價金額為45.4021億元。項目是由太地及中華汽車合作發展，各佔80%及20%權益。

該項目新批地段的地盤面積約9.69萬方呎，總可建樓面約69.43萬方呎，住宅樓面佔約69.23萬方呎，料興建3幢36至38層高住宅大廈，提供約800個住宅單位，平均單位面積約達865方呎。另外，項目內會建有一個有蓋公共交通匯處。

至於新地的十四鄉項目，早在2017年便完成換地協議，金額達159億元，料建近5000個住宅單位。

十四鄉地改契增逾4000供應

不過，新地隨後申請增加該項目的可建樓面，由已批約493萬方呎，增至逾592萬方呎，單位量則在縮小平均面積下，暴增至約9700伙，即增約4700伙。

新地為此須跟政府商討改契修訂，市場料雙方已達成協議，涉及補價約35億元。

新界勢成未來發展中心 果斷規劃不宜遲

新聞分析

政府所提及的多項移山填海等增地鴻圖，雖可累積大量「遠水」，但在尋覓土地解決中短期土地供應不足的問題上，不時會碰壁，如早前計劃將馬鞍山村附近一幅綠化地，改為私人住宅用途，便因太多反對聲音，而遭城規會否決。

從近幾年的賣地表所見，政府可售土地愈來愈少，本年度的15幅住宅地，更只能提供約6000個私人住宅單位，是自政府2011年主導推地以來最少的年度，另鐵路項目的供應亦開始出現斷層危機；本年度供應較多的市區重建項目，亦只是過去10年來的曇花一現，因此，私人市場的角色便顯得愈益重要。

本港已成大灣區的一員，未來發展中心應逐步轉移至新界。新界亦正是本港最大土地儲藏之地。單是本港五大發展商，便在新界持有逾億方呎土地儲備。

另有統計，新界原居民所持有的祖堂地也有約2.6億方呎，故市場過去一直希望政府能大刀闊斧，要有新思維及果斷地推行新政策，善用私人市場的土地資源及其高效率的發展能力，為市場更快速地增加私人住宅供應。

中原：資金轉攻商舖 價量將齊升

避險目標

市場關注房屋供應量增加，加上債市及股市持續波動，業界預料，隨着資金會流入非住宅板塊，今年第四季工商舖買賣2000宗，總成交金額470億元，分別按季增加20%及37%。

中原（工商舖）董事總經理潘志明（圖）表示，第三季工商舖買賣暫錄1657宗，總額約341.49億元，分別按季減少19%及33%，而今年首三季工商舖交投價量齊升，截至周一（27日）暫約5414宗，總成交額約1123.32億元，對比去年首三季多出約26%及45%。

3000萬元以下較搶手

潘志明分析指，近期股市及債市波

動，「磚頭」成為避險工具；由於住宅物業的從價印花稅較高，反觀工商舖釐印費在撇辣後處於低水平，加上市場關注未來房屋供應量增加，樓價大升機會不大，令部分資金或流入工商舖市場，預期第四季舖位及工廈市場受惠，尤其銀碼3000萬或以下的項目。

至於商廈市場，則因為觀望氣氛仍見濃厚，預料買賣交投量會呈膠着狀態。

與此同時，商舖再錄大額買賣。土地註冊處資料顯示，石門京瑞廣場2期地舖G18及G19，分別以5208萬元及7668.4萬元成交，涉資合共約1.29億元，新買家以公司名義購入，而公司董事均為陳聖澤，與恒和珠寶集團創辦人同名。