

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，更令本財年首三季度(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越三成，達到1.7萬伙，創4個財年新高。

大公報記者 林志光

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

洪水橋發展區的發展密度，加速推出古洞粉嶺新發展區，以及洪水橋新區的土地供應；長遠還有新界北發展研究、大嶼山中部水域填海計劃等。務求要多管齊下增加土地供應，回應市民在住屋、經濟和社會發展等方面的需求。

建議增誘因 釋放私人市場土地

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，本財年供應能超標，主要倚賴私人市場的供應。本財年首三個季度的逾1.44萬伙供應中，來自私人市場佔逾六成。即使明年首季再無私人市場供應，以全財年1.7萬伙計，私人市場的佔比仍能超過五成，反觀政府賣地的供應，首三季度只約1390伙，佔比不足一成。他希望在下周公布的施政報告中，能加大力度增加住宅官地，以提升未來供應的穩定性，避免過分倚重私人發展或重建供應。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，私人市場潛藏大量土地供應，政府在現時土地匱乏下，應增加多種誘因，加快釋放私人市場的土地發展潛力，包括簡化各項城規及補地價程序等；市場剛傳聞的降低強拍門檻，亦有助發展商加快市區重建的步伐，增加房屋供應。

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。

星凱·堤岸定價參考鐵路沿線新盤

另外，中洲置業營銷策劃總監楊聰永稱，星凱·堤岸的樓書昨日新鮮出爐，兼向傳媒開放示範單位，意味着銷

售駛進直路，最快明日或最遲下周開價，首批擬推1至3房戶，售價參考鐵路沿線新盤。項目設於九龍灣的示範單位，或於明日向公眾開放。

大鴻輝的上水現樓新盤尚宜，今日向傳媒開放現樓，有機會同場開價，由於項目僅得30伙，根據新例，必須全數單位一次過公布價單。另南豐旗下將軍澳日出康城LP10，明日推售179伙，其中176伙以價單形式發售，昨午截票，市傳共收逾640票，超額認購逾2.6倍。

恒基旗下兩盤均錄得捷訂個案。鯤魚涌THE HOLBORN首錄無進展，單位為A座6樓A6室，面積255方呎，原於上周日(19日)以773.19萬元售出，呎價30321元，買家未有簽實正式買賣合約。另啟德THE HENLEY III，新增2宗捷訂，項目至今累積3宗同類個案。

星凱·堤岸定價參考鐵路沿線新盤。另外，中洲置業營銷策劃總監楊聰永稱，星凱·堤岸的樓書昨日新鮮出爐，兼向傳媒開放示範單位，意味着銷

售駛進直路，最快明日或最遲下周開價，首批擬推1至3房戶，售價參考鐵路沿線新盤。項目設於九龍灣的示範單位，或於明日向公眾開放。

大鴻輝的上水現樓新盤尚宜，今日向傳媒開放現樓，有機會同場開價，由於項目僅得30伙，根據新例，必須全數單位一次過公布價單。另南豐旗下將軍

澳日出康城LP10，明日推售179伙，其中176伙以價單形式發售，昨午截票，市傳共收逾640票，超額認購逾2.6倍。

恒基旗下兩盤均錄得捷訂個案。鯤魚涌THE HOLBORN首錄無進展，單位為A座6樓A6室，面積255方呎，原於上周日(19日)以773.19萬元售出，呎價30321元，買家未有簽實正式買賣合約。另啟德THE HENLEY III，新增2宗捷訂，項目至今累積3宗同類個案。

星凱·堤岸定價參考鐵路沿線新盤。另外，中洲置業營銷策劃總監楊聰永稱，星凱·堤岸的樓書昨日新鮮出爐，兼向傳媒開放示範單位，意味着銷

售駛進直路，最快明日或最遲下周開價，首批擬推1至3房戶，售價參考鐵路沿線新盤。項目設於九龍灣的示範單位，或於明日向公眾開放。

大鴻輝的上水現樓新盤尚宜，今日向傳媒開放現樓，有機會同場