

私宅總供應高企 連續三季逾10萬伙

批出項目陸續動工 上季樓花增3000個

本港今年開始疫後復常及與內地全面通關後，上半年一手私人住宅銷售雖上升，但在高息壓力下，銷情速度未及發展商預期，令未來3至4年積壓的一手私人住宅總潛在供應，已連續3個季度超過10萬伙。截至第二季止，總供應達10.5萬伙，較首季的有紀錄高位僅少2000伙。業界預期，下半年樓市仍會淡靜，以及特區政府持續推地下，總供應量相信會維持高位。

大公报記者 林志光

房屋局公布最新一手私人住宅供應數字，截至上季底止現樓貨尾量較首季減少1000伙，仍有1.7萬伙。上季樓花銷售雖然有增加，但因之前批出的土地陸續動工，令上季底止的未售樓花共有6.8萬伙，按季多3000伙，是5個季度新高。另外，因特區政府上半年賣地數量急跌，加上樓市未全面復甦，發展商賣樓成績普遍未及預期，也減慢在私人市場增加土地儲備，令上季底止已批土地的未動工單位量急跌6000伙，為1.9萬伙。綜合上述供應來源，未來3至4年的總潛在供應量仍約10.5萬伙。

17幅將轉熟地 供6800伙

此外，上季施工量大增1.6倍至6000伙，令今年上半年施工量按年多約98%，達8300伙。而上季落成量卻大跌逾88%，只有800伙，是2013年首季後最少；合計上半年落成量只有7600伙，較去年同期跌逾37%。

房屋局發言人表示，該10.5萬伙中，估計有約9萬伙的實用面積，是小於753方呎的中小型單位，佔整體供應比例約86%，與首季相若。該局預計，未來數月將有17幅住宅用地轉為熟地，可提供約6800個單位。隨着特

區政府持續有序增加房屋土地供應，相信未來3至4年的私人住宅總供應量可維持在較高水平。

銷情緩慢 積壓貨尾料增

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，雖然現樓貨尾按季減少，但今年樓市受息口周期遲遲未完結的陰霾下，加上疫後內地經濟復甦步伐又不似預期，令市民置業信心未完全恢復，導致不少新推樓盤、現樓及樓花貨尾的銷售速度都緩慢。而隨着此批樓花盤於未來相繼落成，將變為現樓貨尾。因此，若發展商未加快處理此批單位，現樓貨尾未來有機會回升，追平甚或超過2006年第三季至2007年第一季的1.9萬伙紀錄高位。

團結香港基金副總裁葉文祺指出，現樓貨尾及建築中而仍未售出的樓花數量均維持於近年高位。隨着息口上升，令不同投資產品以至定期存款息率都提高，買樓收租的吸引力相對降低，樓市投資需求或會進一步下降。加上銀行調高按揭封頂息率，供款壓力有所增加，也導致部分用家「轉買為租」。他預期，市場將持續採取觀望態度，未來潛在一手私人住宅供應數字將在高位徘徊。

凱滙劈至1240萬沽 四年蝕一球

【大公報訊】樓市受息魔糾纏，二手蝕讓不停。觀塘凱滙添一宗損手個案，原業主4年賬面蝕逾100萬元。不過，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報164.18點，逆市按周微升0.2%，終止三連跌。

本港銀行再加息，令二手樓市雪上加霜。利嘉閣高級聯席董事鮑允中表示，凱滙5座中層M室，實用面積803方呎，套三房連儲物室間隔，叫價1400萬元放盤約一個月，多番減至1280萬元後一度企硬，最終在美國加息當晚態度軟化，再降至1240萬元連租約易手，實用呎價15442元。原業主於2019年以1343.2萬元購入，現賬面貶值103.2萬元或7.7%。

鮑允中估計，原業主肯讓步蝕讓，除了加息因素外，與早前發展商減價促銷部分貨尾有關。

漾日居呎價3.6萬 屋苑次高

中原分區營業經理馮健平表示，荔枝角美孚新邨4期百老匯街93號低層B室，實用面積716方呎，套三房間隔，以850萬元成交，實用呎價11872元。據了解，原業主2020年4月以995

萬元購入，持貨滿3年，賬面損失145萬元或15%。

豪宅逆市創高價成交。市場消息透露，九龍站漾日居5座高層B室複式單位，實用面積1605方呎，屬四房間隔，獲買家以5870萬元承接，實用呎價36573元創屋苑歷史次高。據了解，原業主於2005年以2801.6萬元買入單位，持貨逾18年，現賬面獲利3068.4萬元，升值1.1倍。

CCL終止三連跌 後市未看好

二手成交價高低不定，中和樓價走勢。中原城市領先指數CCL最新報164.18點，按周微升0.2%，終止三周連跌的走勢。本周指數反映7月7日特區政府宣布放寬物業按揭成數當周的市況。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，二手買賣持續淡靜，預期樓價短期反覆向下，CCL今季恐回落至163點水平，即較現時下滑0.7%。美國聯儲局周四加息0.25厘，本港主要銀行亦上調最優惠利率0.125厘，對香港二手樓價的影響將於8月下旬公布的CCL才開始反映。



凱滙有三房單位連番減價，最終以1240萬成交。



▲下半年樓市料較淡靜，預期一手私人住宅總潛在供應維持高位。

親海駅 I 樓書曝光 最細273呎



▲親海駅 I 的K室戶型圖，實用面積273方呎。

【大公報訊】九龍兩個焦點新盤愈鬥愈激。恒基地產（00012）旗下紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH前日開價後，長實（01113）迅速反應加強攻力，旗下油塘親海駅 I 閃電上載樓書，一房最細273方呎，料於下月與親海駅 II 雙路夾擊GREENWICH。

長實鋪天蓋地宣傳中的親海駅 II，日前已向傳媒開放示範單位及預告下周開價，其間一直緊盯GREENWICH推盤部署，隨着GREENWICH日前公布首張價單後，昨日即上載親海駅 I 樓書。

據樓書顯示，1期單位全數分佈於第1座，樓高26層，戶型由一房至三房，實用面積273至736方呎。最細單位為全幢K室，實用面積273方呎，屬一房戶；最大面積為所有A室，實用面積736方呎，屬套三房連儲物室間隔。地庫停車場提供39個住客停車位，預計開

鍵日期為2025年7月15日。

發展商日前透露，親海駅 II 將於下周公布開價，該期提供658伙，料8月開售，親海駅 I 將緊接登場。

GREENWICH料提價加推

較1期低開兩成的紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH，初步市場反應不俗。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，BAKER CIRCLE·GREENWICH示範單位昨優先開放予恒地會會員參觀，首小時已錄過百個參觀人次，今日正式接受登記認購，料即可錄超額認購，將視乎收票反應考慮加推，具加價空間，最快8月初發售。

至於同系啟德HENLEY PARK本月開售至今已累售261個單位，套現約24.37億元。其中該盤低座80伙已全數沽清，稍後部署新一輪銷售。

皇廷滙洋房賣2.5億 六年平15%

【大公報訊】加息無損超級豪宅買賣表現。路勁基建（01098）主席單偉豹私人持有的九龍塘皇廷滙，相隔6年終於再開單，獨立屋以呎價近3.6萬元沽出，較6年前實平15%。

據成交紀錄冊顯示，皇廷滙喇沙利道36號住宅B，屬樓高4層的獨立屋，實用面積7083方呎，內置私人升降機，設有8個睡房，連同兩個車位以2.548億元售出，呎價約35973元。相

對於6年前、即2017年4月售出的喇沙利道34號住宅D，實用面積7338方呎，成交價3.088億元，呎價42082元，住宅B呎價實平15%。

加多利山豪宅9680萬成交

皇廷滙總共4座獨立屋，由2015年發出第一張價單至今，價錢先加後減，減完又加，一共19次修改價單，其間曾改以招標及拍賣方式銷售，最後透過招

標售出上址，項目開賣至今8年售出兩伙，套現5.636億元。

另外，信和置業（00083）夥中電控股（00002）等合資的何文田加多利山豪宅St. George's Mansions，昨日售出1座5樓A室，實用面積2140方呎，四房雙套間隔，成交價9680萬元，呎價45234元。項目今年暫售21伙大宅，共涉逾20億元。開盤至今累售39伙，總套現逾44億元，當中5伙為特色戶。

油塘冰廠地申建住宅 提供522伙

【大公報訊】恒基地產（00012）等牽頭財團的油塘灣大型商住發展項目內，有持有土地的業主向城規會申請將土地作住宅發展，以提供522個單位。

該地皮現為香港製冰及冷藏有限公司經營的油塘冰廠。該地在油塘灣綜合發展區之內，是由恒地等提出發展油塘灣綜合發展計劃內的其中一幅土地。在已獲批的發展內容，該地擬興建一幢酒店，不過，業主不同意，且基於現時旅遊業前景不明，本港住宅需求量大下，遂獨自向城規會提出，將該地興建一幢連兩層地庫共34層的住宅大廈，提供522個單位。該地地盤面積約3.23萬方

呎，擬建樓面約16.15萬方呎。

據恒地等提出及已獲批的油塘灣綜合發展計劃，總地盤面積逾106.51萬方呎，擬建28幢商住大廈及3幢酒店，提供6236個住宅單位及889間酒店房，其中商住大廈由財團所擁土地發展，酒店則位於其他業主所持及特區政府土地之上。若上述申請獲批，整個計劃的總住宅單位會增至6758個，酒店房則減至733間。

啟德商住地招標 可建百萬呎

此外，啟德2A區2及3號地盤商住土地昨日招標，9月8日截標。賣地章程

顯示，該地面積約14.53萬方呎，總可建樓面約99.23萬方呎，其中可建住宅樓面最多約85.62萬方呎，其餘為商業樓面，當中地下商業街的樓面最少約8.61萬方呎。

▲油塘灣綜合發展計劃總地盤面積逾106萬方呎。

內地生零議價 繳一年19.2萬租珀玥

【大公報訊】內地生搶租令個別屋苑租金被扯高。大圍珀玥一個單位以月租1.6萬元租出，實用呎租70元創新高。

美聯物業分行首席助理聯席董事吳煥誠表示，踏入租務旺季，加上大圍商場開幕，令區內租盤變得搶手，部分屋苑已現「零匙盤」情況，有租客高價搶心頭好。珀玥中層B室一房戶，實用面積228方呎，裝潢新淨

附傢具，內地生心儀大圍區，有見租盤極缺，故即使單位有租客未能睇樓，亦零議價以月租1.6萬元承租，並一次過預繳一年租金19.2萬元，實用呎租70元創屋苑新高，亦較屋苑本月平均呎租約60元高16.7%。

堅尼地城一房租金回報3.6厘

珀玥業主2018年以569.7萬元購入單

位，以是次租值計算，租金回報約3.4厘。

中原分區營業經理柳志明表示，不少內地生來港升學，租務市場供不應求。堅尼地城KENNEDY 38的中層K室一房戶，實用面積299方呎，享山景，業主今年6月放盤，叫租2.4萬元，獲內地生零議價承租，實用呎租80元。業主2021年以806萬元購入，是次出租可享3.6厘租金回報。

寻马俊峰

见字后请即致电内地电话:13268160986 或香港电话:(852)2835 7542 与香港国际社会服务社社工熊小姐联络,以商讨一个在香港出生孩子的抚养及福利事宜,孩子在2022年10月21日出生。

申請新酒牌公告 馳走富木

現特通告: UCHIKI, Yuichi 其地址為香港中環士丹利街11號 Stanley 11 19樓, 現向酒牌局申請位於香港中環士丹利街11號 Stanley 11 19樓 馳走富木的新酒牌。凡反對是項申請者, 請於此公告刊登之日起十四天內, 將已簽署及申明理由之反對書, 寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期: 2023年7月29日