

私樓潛在供應10.7萬伙 重返歷史高位

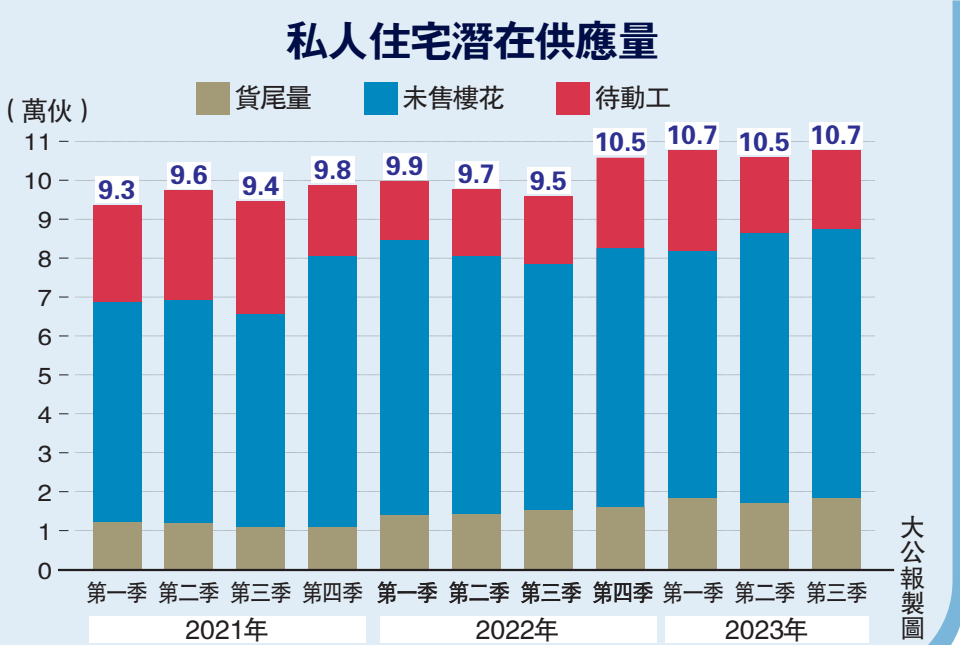
房屋局：12幅住宅地將轉熟地 單位量料續高企

私樓供應持續高企。房屋局公布，截至今年9月底，未來3至4年一手私宅潛在新供應約10.7萬伙，按季增加2000伙或1.9%，回升至今年首季歷史高位。樓市淡靜，新盤去貨放緩，貨尾量按季增1000伙至1.8萬伙，而今年首三季，住宅落成量1.01萬個，按年減少6500個或39.2%。市場人士認為，特區政府減辣雖利好樓市，惟市場仍受多項不利因素影響，目前供過於求，樓價續有下調壓力。

大公報記者 梁穎賢



▲今年首三季住宅施工量1.15萬伙，按年大增1.05倍。



房屋局根據9月底的最新推算，未來3至4年的一手私人住宅供應量約10.7萬伙，按季多2000伙。潛在供應當中，包括1.8萬伙貨尾，按季增1000伙或5.8%，未售樓花6.8萬伙，以及約2萬個在已批出土地（熟地）可隨時動工的單位。該批單位中，估計9.2萬伙為實用面積小於約753方呎的中小型單位，佔整體供應量的86%，比率與上一季相同。

第三季住宅落成量2500伙，按年大減2000伙或44.4%，按季增1700伙或2.13倍。今年首三季，住宅落成量1.01萬伙，按年大減6500伙或39.2%。第三季私宅施工量3200伙，按年增1800伙或1.29倍，按季則減2800伙或46.7%。今年首三季計，住宅施工量1.15萬伙，按年大增5900伙或1.05倍。

房屋局表示，預計未來數月將有12幅住宅用地轉為熟地，可提供約3700伙。此外，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年的私人住宅預計供應量將維持在較高水平。

首三季萬伙落成 僅全年預測量一半

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，即使今年首三季施工量錄1.15萬伙，已超越去年全年的1.1萬伙，但比起2021年的2.13萬伙仍少約46%，與2018及2019年逾1.8萬伙相比亦有差距，可見今年施工量屬偏低水平。

他續指，落成量方面，第三季落成量約2500伙，按季回升約2.1倍；但首三季合共約1.01萬伙，只佔差估署全年預測19953伙的50.6%，相信是因發展商建屋步伐放緩所致，並意味着第四季需要超過9800伙落成才達標。

反觀，今年現樓貨尾高企，第三季更升至1.8萬伙，與今年第一季持平，並創2007年首季後的約16年新高；由於第三季樓市氣氛轉靜，除受加息影響外，本港銀行更上調新造拆息按揭的鎖息上限，加上當時市場期待施政報告或會為樓市撤辣或減辣，觀望氣氛濃厚，新盤銷售放緩；與此同時，第三季落成量增加，帶動現樓貨尾回升，並處偏高水平。

中原地产研究部高級聯席董事楊明儀指出，預計今年落成的私人住宅，有近六成尚未售出，售出比例約四成為十年新低，反映銷售進度落後。在2014至2021年，同期一手售出比例均達七成，2022年降至六成，今年再跌至只有43.2%，反映現樓貨尾積壓不斷上升。

截至2023年第三季統計，今年落成私人住宅估計18245伙，其中未推售5641伙，貨尾4723伙，合共待售單位10364伙，佔全年估計落成量56.8%，售出比例僅43.2%。房屋局公布今年首三季落成量僅1.01萬伙，如果全年落成單位不達標，相信第四季售出比例亦較難被推升至六成水平。

團結基金：減辣效應兩季後反映

團結香港基金副總裁葉文祺指出，雖然最新潛在供應按季增加2000伙，重回歷史高位，但在市場普遍認為樓市進入下行周期的大環境下，未必會在短期內轉化為實際落成量，而減辣措施的作用相信還需要一段時間後才能在數據中反映。

此外，葉文祺留意到，現樓新盤貨尾及建築中而仍未售出的新盤數量與上季相若，繼續維持高位，這是市場持續觀望態度的結果。他認為，未來兩季的相關數字較為關鍵，將反映減辣措施的實際作用，以及是否需要作進一步調整。

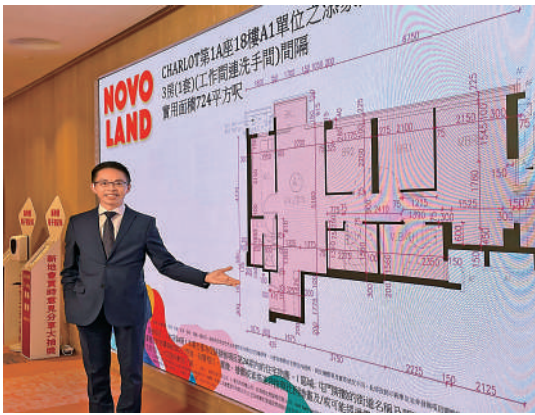
新地預告屯門項目日內開價

加速推盤

施政報告落實樓市減辣措施，發展商重拾推盤節奏。新鴻基地產（00016）旗下屯門NOVO LAND第2A期將於日內公布全新價單，預告會引入適用於所有人的突破性付款方法。

新地代理總經理陳漢麟表示，NOVO LAND第2A期重啟銷售部署進入大直路，預告會推出突破性的付款方法，將會惠及上車客、換樓人士及外來專才，日內公布價單，隨即開放示範單位。

項目昨日向傳媒開放實用面積724方呎的三房示範單位，屬CHARLOT第1座最大面積標準戶，只得26伙，景觀以農場為主，有機會納入



▲新地代理總經理陳漢麟表示，NOVO LAND第2A期重啟銷售部署進入大直路。

首張價單。

長實：飛揚睇樓量明顯增加

其他樓盤銷情在施政報告公布後明顯加快。長實（01113）夥新地的屯門飛揚1期，繼上周售出一個兩房戶後，昨日再沽一個兩房梗廚單位，為1座15樓B室，實用面積462方呎，成交價648.5萬元，呎價14036元。買家於外區租住物業，有感施政報告減辣對樓市有正面作用，因此加快入市決定。

長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，施政報告後首個周末睇樓量明顯提升，買家對樓市政策有清晰了解後亦會加快入市步伐，加上各區均有全新項目推售，預期一手市場成交量會有所提升。現時飛揚系列已累售709伙，套現35.7億元。

內地專才865萬購星凱·堤岸

專才受惠減辣可節省大筆置業稅開支，該類買家加速入市。中洲置業營銷策劃總監楊聯永指出，火炭星凱·堤岸昨日售出2座38樓E室，實用面積385方呎，一房間隔，享城門河景，成交價865.3萬元，呎價22475元。據悉，買家為內地專才。

星凱·堤岸上月13日重推後迅沽32伙，套現逾3.6億元。樓盤開售至今累售904伙，合共套現逾93億元，平均呎價20367元。

商廈買賣量值齊升 登記55宗三個月高

回穩向上

特區政府今年提出多項刺激經濟措施，利好營商環境，有買家看好本港商廈前景趁低吸納，推動買賣登記止跌回升。利嘉閣（工商舖）指出，綜合土地註冊處數據，9月份全港商廈買賣登記量值齊升，買賣登記錄55宗，較8月份的50宗增加10%，為之前連跌4個月兼橫行1個月後首度回升，創近3個月高位；登記金額錄7.83億元，終止兩連跌，按月上漲34%，同創3個月新高，主要是受到1億元或以上的貴價登記增加帶動。

利嘉閣（工商舖）地產董事黃應年表示，施政報告續推出搶企業、利營商及振經濟的措施，可令低迷的商廈市道出現突破，後市走勢轉趨樂觀。

本季料錄190宗 反彈20%

按地區劃分，該行觀察的11個分區當中，有4個分區的登記量按月錄得上升，當中北角／炮台山區打破「零悶局」，於9月份錄得1宗；九龍灣區升勢強勁，按月急漲9倍，由前月的1宗，激增至9月共10宗登記；旺角／油麻地區亦大增1.33倍至14宗，成為9月份登記量最旺的觀察區。傳統核心商業區上環／中環／金鐘區的登記量亦升25%，月內共錄10宗登記。

黃應年指出，第三季商廈買賣登記共錄155宗，較第二季的248宗下跌近38%，為近3季最少。不過，行政長官李家超剛發表的施政報告銳意搶企業、振經濟，並增加勞動力及企業來港。

他相信，隨着措施陸續落實之後，效應得以發揮，商廈買賣登記量有望告別低潮，於本季冀盼回升約20%，重上接近190宗的水平。

將軍澳五日23宗買賣 四成蝕讓

跌勢未止

樓市減辣後，業主趁交投回升沽樓套現，將軍澳於施政報告後至少錄約23宗買賣，其中9宗屬損手，蝕讓比例約四成，包括MONTEREY有四房戶業主蝕逾350萬元；同區公屋寶林邨有單位3年跌價逾16%。

藍塘傲三房六年貶值29%

準買家在施政報告後加快入市步伐，惟樓價跌勢暫未扭轉。據代理成交資訊，將軍澳區過去5天至少錄23宗二手買賣，惟其中9宗為蝕讓，最矚目為藍塘傲8座一個中層三房戶，僅以1088萬元沽出，原業主6年賬蝕逾440萬元，蝕幅約29%。



快▶施政報告後將軍澳區二手成交加快。藍塘傲8座中層A室，實用面積1463方呎，採五房雙套間隔，連露台，享維港海景，市傳剛以3950萬元連車位賣出，實用呎價26999元。據透露，原業主為內地背景人士，於2011年8月斥5794.8萬元向發展商購入上址連1個車位，當時一筆過付款，毋須承造按揭，現持貨12年賣出，若今

事實上，上述9宗損手成交之中，日出康城屋苑佔6宗。代理指，數年前挾跨灣大橋基建效應，日出康城樓價飆升，不少業主高溢價入市，現沽售難免損手，例如晉海1A座高層F室，實用面積340方呎，一房間隔，新近減價至535萬元賣出，實用呎價15735元，原業主於2017年10月以567.54萬元一手買入，賬面虧損32.54萬元，蝕幅約5.7%。

其次，日出康城OCEAN MARINI第1B座中層D室兩房戶，實用面積543方呎，以743萬元售出，較原業主3年半前一手買入價低5.1%。

將軍澳南新晉屋苑MONTEREY亦錄蝕讓。美聯物業營業經理羅定康說，該盤1座低層A室，實用

面積931方呎，四房套間隔，開價2222萬元，施政報告公布當日獲買家睇樓，洽談約5日，減價254萬元，以1968萬元沽出，實用呎價21139元。資料顯示，原業主於2019年以2320.8萬元一手購入，持貨逾4年賬面虧損352.8萬元，貶值逾15%。

公屋寶林邨三年跌價67萬

香港置業首席分區董事劉浩透透露，將軍澳公屋寶林邨寶動樓高層12室，實用面積349方呎，以348萬元透過自由市場易手，實用呎價9971元，原業主3年前以415萬元連地價買入，賬面損失67萬元，貶值16.1%，為近年區內公屋罕有大幅蝕讓。

將軍澳區部分損手成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	原業主買入價 (萬元)	賬面蝕讓 (萬元)	蝕幅 (%)
藍塘傲8座中層A室	629	1088	1532.29	444.29	29.0
SEA TO SKY第3座高層A室	1054	1600	1979.7	379.7	19.2
MONTEREY第1座低層A室	931	1968	2320.8	352.8	15.2
GRAND MONTARA第1B座中層B室	366	555	594.4	39.4	6.6
晉海1A座高層F室	340	535	567.54	32.54	5.7
OCEAN MARINI第1B座中層D室	543	743	782.7	39.7	5.1

瓏璽錄大宗損手 持貨12年跌價1800萬

巨額見紅

備受內地豪客追捧的奧運站瓏璽，再出現巨額蝕讓個案，消息指，項目一個維港海景五房單位以3950萬元沽出，較12年前買入價低約三成。

消息指，瓏璽1座高層A室，實用面積1463方呎，採五房雙套間隔，連露台，享維港海景，市傳剛以3950萬元連車位賣出，實用呎價26999元。據透露，原業主為內地背景人士，於2011年8月斥5794.8萬元向發展商購入上址連1個車位，當時一筆過付款，毋須承造按揭，現持貨12年賣出，若今

次成交連車位易手，單計賬面勁蝕約1800萬元，蝕幅約三成，為屋苑近年最大宗蝕讓個案。

柏蔚山三房五年輸500萬

北角柏蔚山亦錄近年最大宗蝕讓，世紀21聯席董事蔡嘉駿表示，柏蔚山3座高層H室三房套單位，實用面積833方呎，早前以1800萬元易手，實用呎價21609元。原業主於2018年6月以2300.4萬元一手購入，5年賬蝕逾500萬元，跌價約22%。

同時，北角半山富麗園A座高層2室，實用面積

837方呎，消息指以1280萬元連車位易手，原業主持貨約8年，賬面仍蝕94萬元。

美聯物業高級分區營業經理黃家明表示，牛頭角淘大花園M座低層3室，實用面積322方呎，獲新婚客以523萬元購入，實用呎價16242元。原業主2019年以563.5萬元入市，賬蝕40.5萬元。

利嘉閣地產首席聯席董事鍾景安稱，荃灣海之戀10座高層D室，實用面積512方呎，享海景，以943萬元成交，實用呎價18418元。原業主6年賬面賺22.5萬元，扣除使費料微蝕離場。