

今季僅推大圍地 住宅供應360伙

甯漢豪：樓市改善需時 宜穩妥供地

審時度勢

特區政府審時度勢，本季再次慎重地安排一幅大埔中小型住宅地皮招標出售，提供約360個私人住宅單位；並且明言在市場投地意欲低沉下，本財政年度首3個季度的土地供應料只提供6470個私人住宅單位，達到目標供應的50%，全財年的供應更有機會未能達標。不過，樓宇供應不能只單睇一年數據，若以過去10個財年的平均供應計算，則土地供應仍足夠有餘，尚超出目標逾2萬個單位。

大公報記者 樓向陽

發展局局長甯漢豪表示，本季擬招標出售的住宅地位於大圍美田路，屬本財年賣地以外的一幅土地。推此地的原因，是了解到今年本港經濟環境仍然疲弱，發展商的投資意欲並不熱熾，雖然近期銀行減息，形勢似漸有好轉，但房地產市場仍需時改善，因此，在土地供應上也應穩妥務實而行。有見早前已出售及即將截標的兩幅沙田區中小型住宅地皮，市場反應理想，相信是發展商在目前市況下，對位於有成熟社區配套、規模不大、毋須協助興建社福設施及花工夫平整的中小型地皮較有興趣，因此安排此幅在賣地以外土地招標出售。

掌握主導權 並非無土儲

甯漢豪說，連同港鐵（00066）本季會推出東涌東站首期項目，和來自私人市場的季內完成改契換地所提供約1235單位在內，當中主要是新世界（00017）的粉嶺北項目，料提供1230個單位，本季土地供應可提供約2200個單位。

若連本財年首兩個季度（今年4月至9月）的供應，3個季度預料可提供約6470個單位，佔本財年目標供應1.32萬個的近50%，距離年度目標尚遠。甯漢豪指出，觀乎經濟環境及發展商的投資意欲，特區政府在土地供應上亦應審時度勢，不排除本財年供應難以達標。不過，未能達標並非特區政府欠缺土地儲備，只是時勢不濟，而且特區政府仍掌握未來供應的主導權。過去4個年度的土地供應均超標完成，所提供住宅單位總量共約

6.36萬個，較之5.16萬個目標總量，仍多出約1.2萬個。因此，市場實毋須為僅一年數量未達標而過分擔憂，相信當經濟及市場投資氣氛好轉，供應也隨之回復正常。

綜觀數據，特區政府在過去10個財年的土地供應中，只有兩年未能達標，其餘均超標完成。10個財年的總供應接近17.74萬個單位，較總目標供應多近2.2萬個單位。同時，過去3個財年更明顯較側重私人市場的供應，佔比由52%至近79%不等。

團結香港基金副總裁兼研究部聯席主管葉文祺稱，在市況偏淡下繼續推出中小型住宅地，反映是採較審慎的推地策略。首三季供應中，料來自私人市場供應的便佔約60%，反映市場參與者釋放私人土地發展意欲大。

中原測量師行執行董事張競達表示，若銀行減息周期對樓市起止跌回穩作用，相信未來亦能增加發展商投地信心，屆時便可增加推地數量。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，順應市況推售較細住宅地，及拆細鐵路項目招標，此舉有助降低土地流標風險，同時又預計本財年的總供應只約1.2萬個單位，創政府主動推地以來新低。

連續五季不推商地

另外，當局今季繼續暫緩推商業地，並已是連續第五季「零」供應。甯漢豪解釋，市場對商業用地需求不是明顯，目前寫字樓空置率高達14%，部分地區比率更高，故不推商業地屬於恰當安排。

東涌東站首期地皮擬一拆二

提升意欲

港鐵（00066）去年連環有大型鐵路上蓋項目招標失敗後，即將在本季再推的東涌東站首期，將規模削半，冀降低投資風險下，能吸引更多發展商競投。

港鐵曾在去年10月份推出東涌東首期項目招標，當時發展規模提供1200個單位，並附有商場發展部分，雖有32家發展商有遞交意向書，但最

終無發展商投標。發展局局長甯漢豪表示，今次計劃於本季招標的東涌東站首期項目，預計只提供約600個單位。因在當前的經濟環境下，相信規模比較小的地皮，較易被市場接受，故港鐵是次將項目拆細，稍後正式招標時公布詳情。至於將來會視乎土地本身的位置和技術要求，決定會否有更多土地拆細出售，事實上也不是每幅地都可拆細。

會地康城新盤加推69伙 逾454萬入場

大公報訊

會地康地產的日出康城項目PARK SEASONS加推全新69伙應市。該公司副主席兼常務董事黃光耀表示，加推單位位於2B座，實用面積314至537方呎，折實454.1萬至802.7萬元，折實呎價14059元起，55%單位低於500萬元，定價計市值約4.4億元，折實約3.87億元。撇除樓層座向及景觀因素，屬原價加推。

黃光耀表示，SEASONS系列自推售以來深受市場捧場，截至昨日共售840伙，套現近52.8億元。受惠減息利好消息及股市暢旺帶動，成交越趨熾熱，因此推出全新一批單位。

此外，新世界（00017）彩逸園（00035）合作的啟德柏蔚森，系列銷情持續，昨

日連沽17伙，有大手客斥資逾3700萬買8伙。系列4日連沽35伙，套現逾2.1億元。過去兩個月累售368伙，套現近25億元。

英皇跑馬地盤再沽22伙

英皇國際（00163）旗下跑馬地ONE JARDINE'S LOOKOUT，昨日進行次輪發售，以價單發售的18伙全數沽清，同日亦透過招標售出4伙，即日沽出22伙，套現逾9000萬元。

英皇國際副主席楊政龍（圖）表示，ONE JARDINE'S LOOKOUT次輪售出22個開放式，連同上周出售98伙，項目一周累售約120伙，佔全盤98%，以價單定價計算，合共套現逾9.3億元。



二手樓指數跌穿136點 今年累失7.7%

大公報訊

反映9月上旬市況的中原城市領先指數（CCL）跌穿136點，按周削0.97%，今年累跌7.71%，創逾8年新低，對比2021年高位插水29%，其中港島樓價指數更率先跌至逾10年低位。不過，減息後樓市轉趨正面，用家趁低吸納，鯉魚涌南豐新邨一個3房戶剛以488萬元成交，呎價僅守9400元，估計屬屋苑10年呎價新低。

最新公布的CCL收報135.86點，按周跌0.97%，數字主要反映9月9日至15日時市況，即美國聯儲局公布議息結果

前一周，當時樓市觀望氣氛濃厚。減息後，樓市轉趨正面，加上股市造好，新盤收票反應熱烈等利好因素出現，預料短期樓價可望於135到137點之間窄幅爭持。

港島二手指數跑輸大市，最新報132.23點，第3季挫5.83%，今年累跌9.23%，跌幅是八大指數中最多，兼創2014年7月後的逾10年新低。至於九龍、新界東及新界西指數，今年分別累跌5.67%、6.99%及8.51%，齊齊徘徊於2016年水平。

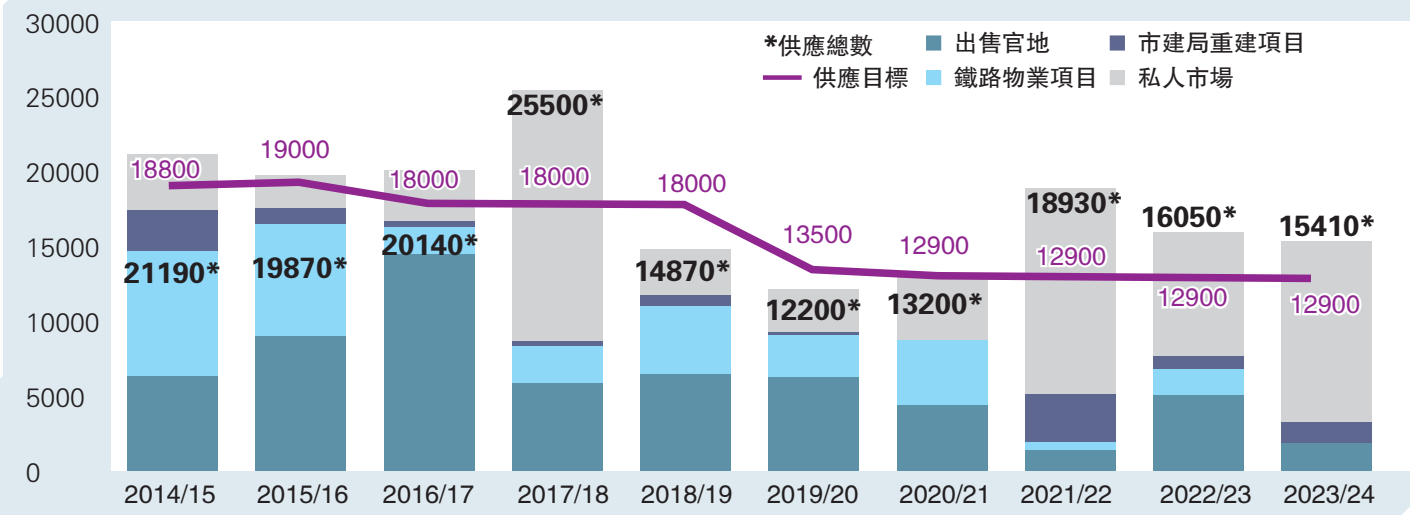


2024年第四季擬售政府地皮資料

沙田大圍美田路沙田市地段651號	地皮地段	元朗洪水橋及厦村第39A及39B區
住宅	用途	工業
38535	地盤面積（方呎）	836363
192675	可建樓面（方呎）	4181814
5.78至7.71	估值（億元）	33.45至50.18

過去10個財政年度土地供應可建屋量

（伙數）



元朗現代產業大樓用地3項修訂 季內應市

切合需求

特區政府原擬上季推出的元朗洪水橋多層現代產業大樓用地，因順應業界意見，作出3點主要修訂，故要延至本季推出，明年首季截標。正在招標中的元朗創新園另一幅現代產業大樓用地，亦再次延期截標，以能與洪水橋地同時截標。

發展局局長甯漢豪表示，在吸納市

場對洪水橋用地發展的意見後，決定降低該地的发展密度，由原定的7倍地積比率，降至5倍。至於大樓落成後交回特區政府以作安置棕地作業者的樓面比例，由原定的最少30%，降至20%。同時又會延長土地的招標時間，由原定於今年底截標，延至明年首季。

至於今年初推出位於元朗創新園的首幅現代多層工業大樓用地，原於

6月底截標，後因遷就洪水橋地的招標時間，遂於6月時宣布推遲至12月底截標。

此地再延至明年首季，與洪水橋地同時截標，招標條款不變。不過，兩幅土地同樣是採用雙信封制招標，以反映特區政府在招標過程中更著重質素，更好推動產業發展及容納部分棕地作業的政策目標。

長實黃竹坑站盤 廣深加開10場推介會

【大公報訊】新盤全速推售。長實（01113）旗下黃竹坑站Blue Coast II，落實下周開放示範單位，將針對I期向隅客及買家提供特別付款方式，以加強號召力。

長實營業部首席經理郭子威指出，本港銀行減息及中央實施刺激經濟組合拳，帶動資金流，內地資金流入本港樓市情況近日顯著。Blue Coast II早前已在內地舉行10場推介會，由於反應熱烈，本周末再於深圳及廣州加開10場，預料20場吸引6000人參與，不少人都對3房感興趣，有信心內地客由I期的四成增至II期的五成。

長實營業部助理首席經理楊桂玲指，樓盤示範單位落實下周先向傳媒開

放，緊隨開價及開賣，正積極研究為該盤的向隅客及買家提供特別付款方式，以加強號召力。

中原地產西半山首席營業董事李巍指出，黃竹坑站上蓋由I期項目落成至今，已促成731宗租務成交，租務極度暢旺，大部分交投於商場落成後湧現，更出現搶租情況，呎租更由最初40元升至最高80元。目前全個站項約有8個租盤，市場極度渴盤，平均呎租亦升至60元。

天璽·天今賣204伙 超購142倍

郭子威補充說，位於商場上面的Blue Coast II最接近港鐵出口，擁有距

離優勢，預計入伙後呎租有機會升至100元。

此外，新地（00016）啟德天璽·天，前晚截票經核實後共接獲29161個購樓意向登記，相對今日以價單發售的204伙，超額近142倍，反應熱烈。

麗新（00488）旗下元朗尚柏，截至昨晚暫收逾750票，相對明日首推的98伙超額6.6倍，今午截票。

至於盈信控股旗下灣仔One Wood Road終開賣。一名內地客以1282萬元購入高層A室，實用面積約460方呎，2房間隔，呎價約27869.6元。他表示，計劃買入作日後來港自住用途。



▲港島二手指數今年累跌逾9%，創2014年7月後的逾10年新低。

入，原業主3年賬蝕255萬元或29%。反觀，租金升勢持續，中原地產分行經理曹華表示，東涌昇薈8座高層C室2房戶，實用面積669方呎，以2.4萬元租出，呎租36元，較去年舊租1.9萬元急升26.3%。

日康城4期海海II的5B座中層C室2房戶，實用面積491方呎，用家以625萬元購

入，原業主3年賬蝕255萬元或29%。反觀，租金升勢持續，中原地產分行經理曹華表示，東涌昇薈8座高層C室2房戶，實用面積669方呎，以2.4萬元租出，呎租36元，較去年舊租1.9萬元急升26.3%。