

# 私樓潛在供應10.8萬伙 季減1000個

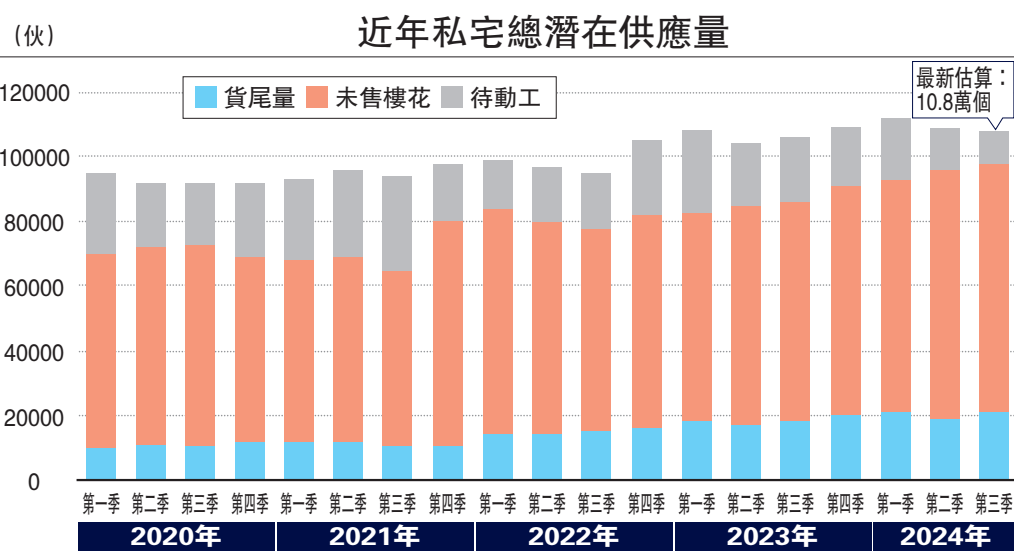
## 房屋局：有序推地 私人住宅供應維持高水平

特區政府近年削減推地數目以減慢新供應，截至今年第3季止的未動工單位降至逾13年來的季度新低，只有大約1萬伙；不過，基於過往積壓的樓花單位，去貨速度未如理想，截至第3季末的未售樓花維持7.7萬個，與第2季一樣，均為有紀錄高位，令第3季止的未來4年總潛在供應量只輕微按季減少1000個，仍達10.8萬個，為連續8個季度超10萬個。房屋局表示，有序推出土地，預計私人住宅供應將維持較高水平。

大公報記者 林志光



▲截至第3季私樓貨尾單位約2.1萬個，按季增2000個。



房屋局公布，第3季開始施工的私人住宅3900個，按季減少約61%，按年增加22%。第3季已落成的私人住宅數量3800個，按季回升81%，按年則增加約52%。

截至今年第3季未動工單位約1萬個，按年和按季分別減少1萬個和3000個；未售樓花7.7萬個，與第2季一樣，為紀錄高位；已批出土地可隨時動工的單位1萬個。

### 未動工單位9000個十三年低

另一方面，今年首3季由政府主動賣地以及一鐵一局的供應，只得約1600多個單位，與過往動輒數千至過萬伙，明顯大減。加上發展商近年無意欲在私人市場增加土地儲備，令已批而未動工的單位量由第1季的約1.9萬個，兩季大減9000個，至第3季只約1萬個，為自2011年第2季5000個後的逾13年季度新低，此數字於2017年第3季達有紀錄新高，為3.1萬個。

不過，始終近兩年一手市場銷情放緩，加上過往發展商大量買地，房屋局公布最新一手私人住宅供應數字顯示，未來3至4年的私人住宅總潛在供應量繼續高企，雖由年初達有紀錄高峰的11.2萬個，連降兩季共減約

4000個單位，至上季的約10.8萬個，但仍是連續8個季度超逾10萬個水平。

房屋局發言人表示，該10.8萬個單位中，估計有約94萬個為實用面積約753方呎以下的中小型單位，佔整體供應約87%，比率較第2季微升約1%。另預計未來數月將有9幅住宅用地轉為熟地，可提供約3600個單位。隨著政府持續有序地增加房屋土地供應，相信私人住宅預計供應量將維持在較高水平。

### 貨尾充裕 發展商放慢投地

萊坊大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，上季樓市表現持續欠佳，新盤銷售亦不理想，令貨尾量回升，加上新建項目大增，整體供應維持高水平。他相信短期內政府會繼續以出售小型住宅地為主；而市場現時貨尾量維持在高位，發展商亦不急於買地。

此外，房屋局公布的第3季一手樓施工量及落成量各錄3900個及3800個，按季分別減約60.6%及增近81%。不過，今年首3季的施工量達1.81個，超過去年全年的1.7萬個，為3年新高。首3季落成量則有約1.09萬個，較去年同期增約8%。

## 小瀝源住宅地僅收6份標書

【大公報訊】昨日截標的沙田小瀝源住宅地，地政總署共接獲6份標書，遠少於7月份由新地所投的同區另一幅住宅地。

上月銀行減息、本月施政報告後，樓市交投轉旺，發展商賣樓成績理想，不過，卻未見大增投地意欲。昨日截標的沙田圍路住宅地，入標反應較為平淡，現場所見，有長實、信置、新地、會德豐地產及華懋等遞交標書，該署共收6份標書。若與今年7月份新地投得的同區源順圍住宅地相比，當時共有11家發展商入標競爭，今次明顯遜色。此外，上月截標的市建局九龍城啟德道商住項目，只收到來自長實的一份標書，反映發展商現時的投地態度仍欠積極。

高力香港研究部主管李婉茵表示，今次入標情況未算踴躍，可能是地皮位置距鐵路及其民生設施較遠，鄰近又有汽水廠、巴士廠及工業大廈等，發展商憂慮未來項目對買家稍欠吸引力，加上現時一手庫存仍多下，他們投地態度自然偏向保守。



▲信置代表入標。



▲沙田小瀝源住宅地(紅圈)步行前往最近的鐵路亦需時10分鐘。

### 鄰近主幹道影響出價

普羅總監(估值及諮詢)李雋傑表示，用地毗連金利來集團中心與太古可口可樂汽水廠，鄰近香港駕駛學院小瀝源分校，儘管近期一手樓市因施政報告出合一系列的措而看似暫時回暖，此地周邊存在不同的工商物業，步行前往最近的鐵路亦需時10分鐘，地理位置一般，又面對大老山公路及沙瀝公路路段可能帶來的潛在噪音問題等，地皮難

以包裝為中高檔次項目，發展商出價便較為審慎，他估計地皮每方呎樓面地價約3500至3800元，即估值約10.6至11.5億元。

### 地皮可建約600個單位

地皮於沙田圍路及小瀝源路交界，地盤面積約6.08萬方呎，可建樓面約30.42萬方呎，純住宅發展，毋須興建社福設施，料提供約500至600個單位，市場估值由約9.4億至12億元不等。

## 新盤熱賣帶旺二手 CCL連升3周

【大公報訊】銀行減息、加上內地推出寬鬆救市措施，各項利好因素均提振本港樓市。反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報136.92點，連升3周共漲0.78%，是今年撤辣稅後、逾7個月以來首見，該行確認短期樓價回穩。

### 聯儲下月議息左右後市

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周指數主要反映9月30日至10月6日市況，由於啟德天璽、天及元朗尚相於當周分別進行首輪銷售，銷情報捷，帶動二手市況好轉，CCL單周再升0.45%，今年跌幅收窄至6.99%。她又指，銀行減息，加上內地救市政策，亦進一步提振市場信心，CCL已連升3周共0.78%，是今年3月後再見，確認短期樓價回穩。

特區政府於今年2月底宣布全面撤辣後，二手指數CCL亦曾連升3周，從3月10日的143.02點見底回升，至3月31日報147.08點，其間累漲2.84%。

楊明儀補充，由於多個新盤持續採低價促銷策略，料CCL短期內將於135至137點之間窄幅徘徊。施政報告本月中旬公布的利好樓市措施有待反映，市場亦關注11月初美國總統大選及聯儲局議息，未來樓價會否止跌回升，仍有待觀察。

綜觀八大指數，本周錄6升2跌，其中，大型屋苑指數及中小型單位指數分別按周上揚0.9%及0.74%，兩者齊升3周，分別累升1.22%及1.16%。惟大型單位指數報139.19點，按周回落0.93%，今年跌幅擴至9.2%，創逾8年新低，重返2016年9月底水平。市區二手屋苑具支持，港島二手

指數最新報136.39點，按周升1.6%；九龍指數報135.23點，按周升1.18%，連升2周共2%。新界東二手結束2周連跌，按周升0.67%，惟新界西二手指數按周微跌0.04%。

### 十大屋苑睇樓回升6.7%

二手樓市氣氛回暖，準買家入市信心增加，中原地產統計，十大屋苑本周末錄得447組睇樓預約，按周回升6.7%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，減息已滿月，施政報告亦公布一系列利好樓市措施，市場反應正面，新盤市場銷情理想，進一步帶動入市氣氛，本月整體二手交投量較上月增加，加上本港租金持續高企，各屋苑陸續出現供平過租的情況，不少買家趁周末睇樓，有望帶動交投。

## DOUBLE COAST I 昨起收票 內地客料佔三成

【大公報訊】三大新盤今明兩日分途出擊之際，會地牽頭發展的啟德DOUBLE COAST I，今日正式收票，料反應踴躍，短期內加推。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，DOUBLE COAST I 今日正式開放示範單位及收票，有信心可錄高倍數認購登記，最快周末後加推單位。近日內地客入市比例顯著增加，估計項目佔逾三成為內地客，擬於內地進行路演。

### 灑環再沽1伙涉9434.5萬

黃光耀補充，集團今年受惠撤辣及施政報告加持，年內售樓吸金達177億，不足一個月增長27億元，當中不乏大碼成交，預計短期內可突破200億元，創近年新高。

由華潤置地(海外)夥保利置業合資的啟德灑環再沽1伙，單位為第2座26樓A室，四房雙套連私人電梯大堂間隔，實用面積1909方呎，成交價9434.5萬元，呎價49421元。發展商指，施政報告推出多項利好樓市措施至今，項目速售11伙，涉資約6億元。項目累售288伙，套現逾118.83億元。

新世界夥拍遠東發展的啟德柏蔚森系列，昨日單日沽3伙，當中一組大手買家早前購入4伙後，昨天再以1173.3萬元、呎價20952元添食1伙三房，即前後共購入5伙，共涉資5290萬元。該列過去三周速沽139伙，套現近9億元。開售至今累售472伙，佔可售單位逾77%，套現逾31億元。

## 麗港城遺產貨625萬沽 呎價半年新低

【大公報訊】二手交投增加，藍田麗港城有遺產貨放盤逾1年，新近以625萬沽出，實用呎價9098元，為屋苑近半年呎價新低。

消息指，麗港城2座中層D室套3房單位，實用面積687方呎，放盤已超過1年，最初叫價750萬元，期內連減多口價，近日終獲買家以625萬元購入，實用呎價9098元，比大型銀行網上估價低約12%。

據透露，該單位原本由印度人持有，屬遺產貨，物業已經長期丟空，按最新成交價計，較2005年購入價292萬元升值333萬元或1.1倍。

### 淘大花園4年蝕32%

數年前高追的業主，趁交投回升賣樓止蝕，消息指出，九龍灣淘大花園A座高層1室，實用面積390方呎，剛以438萬易手，實呎11231元，原業主2020年以647萬高價入市，賬面蝕

蝕209萬，單位4年跌價達32%。此外，半新樓繼續損手，世紀21天生置業高級客戶經理黃偉杰表示，屯門OMA OMA第2B座低層連平台2房戶，實用面積428方呎，平台約77呎，放盤7個月，剛獲區內租客以408萬承接，實呎9533元，原業主2019年7月以525.5萬元入市，持貨5年賬蝕117.5萬元，單位貶值22%。

中原地產高級分行經理張少聰表示，大埔白石角逸瓏灣8第3C座中層F室2房戶，實用面積595方呎，原業主2019年以892萬元購入，新近以750萬元轉手，實用呎價12605元，持貨5年賬面蝕142萬元或16%。

消息指出，何文田皓啟5座低層E室2房戶，實用面積532方呎，原業主於2016年斥1089.1萬一手購入，現以900萬元易手，實用呎價16917元，較8年前一手造價低189.1萬或17.4%。

## 3新盤共收逾5萬票 天璽·天超額248倍

【大公報訊】11個新盤近470伙今明兩日應市，其中3大焦點新盤包括新地壓軸的啟德天璽·天、華懋首輪銷售的長沙灣瑜悅、長實次輪銷售的黃竹坑Blue Coast II，3盤共收逾5萬票。天璽·天收逾3萬票超額248倍，超額倍數料創2013年一手新例實施以來新高。

天璽·天今日壓軸推餘下121伙價單單位，昨日下午截票，市傳共收30224票，超額248倍，249人爭一伙，超額倍數料是11年來最勁。該批單位涵蓋一房至三房戶，折實607.6萬至1922.37萬元，折實呎價20323至28607元，包括23伙加價單位，其中11伙加幅最多15%。如5座21樓A1室，面積501方呎，原定價1196.55萬元，現加至



▲封海倫(中)指，瑜悅載收逾1.1萬票，超額逾55倍。

1376.03萬元，加幅15%。

### 瑜悅周日賣198伙

天璽·天低價策略見效，過去三輪推售的單位均即日沽清，屬近年新盤罕見。連同招標單位，自10月5日開售以來累售721伙，佔該期總數906伙的近八成，套現逾80.6億元。

華懋等長沙灣瑜悅昨日截票。華懋銷售總監封海倫表示，項目昨午3時截止接受登記，經最後點算共收11148個認購登記，相對發售的198伙，超額認購逾55倍，56人爭一伙。該盤提供198伙，周日晒冷盡推，實用312至594方呎，折實價454.54萬至1258.82萬元，折實呎價13252至21192元，折實平均呎價16154元。

消息指，Blue Coast II次輪收9000票，相對今日發售的88伙，超額逾101倍。明日發售單位涵蓋22伙三房及66伙兩房，包括7伙平台花園戶，折實910.5萬至1699.8萬元，折實呎價介乎19373至23317元，折實平均呎價21570元。