

六樓花獲批預售 涉5521伙22年最多

信置康城項目佔46% 長實啟德盤冀成明年頭炮

供應增加

發展商今年雖努力為旗下新盤清庫存，但供應仍然如排山倒海。地政總署上月批出10份住宅樓花預售書，包括5個私人住宅及1個資助房屋，共提供5521個單位，創22年新高，按月急增逾2.38倍，主要集中在啟德及將軍澳日出康城兩大供應重災區。

大公报記者 林志光

特區政府從全面撤銷樓市辣招及放鬆按揭等多方入手，以圖提振疲弱樓市，發展商今年也積極減價賣樓，銷量較去年增逾20%，然而，可供出售的樓花供應仍龐大。地政總署上月批出的10份預售書，涉及6個樓盤，共提供5521個單位；其中有5個是私人住宅樓盤，共超過4800個單位。無論是獲批總量，抑或私人住宅單位，均創自2002年11月份6215伙之後的22年新高，令獲批推單位量增至近3.9萬伙。

天璽·天第2期供應584伙

該5個樓盤中，由信和置業（00083）等組財團投得的港鐵（00066）將軍澳日出康城第13期項目，所涉兩份預售書共提供2550個單位，是上月最



預售。天璽·天共分兩期，第2期上月獲批

多預售單位的樓盤，佔比達46.2%。

另外，長實（01113）在啟德區首個發展項目Victoria Blossom第1期，以及新地（00016）啟德天璽·天第2期，也於上月獲批預售，分別涉307伙及584伙。長實營業部首席經理郭子威表示，現正密鑼緊鼓準備Victoria Blossom第1期的市場推廣，將成為明年「頭炮」樓盤。

新地早前表示，由於天璽·天第1期熱銷，向隅者眾，會迅速推售第2期；另新世界（00017）日前亦聲言會在明年初搶推北角重建項目皇都。

由萬科及青建國際合作發展的大埔馬窩路19號

樓盤，於今年1月獲准預售第1期403個單位後，上月再獲批第2及3期兩份預售書，即全盤共1650伙隨時可以銷售。

可售單位增至3.88萬戶

至於上月獲批預售的資助房屋樓盤，是房協位於啟德沐縉街2號的專用安置屋邨樂啟軒，房協日前已公布下週三起接受合資格人士申請，暫定明年首季揀樓，售價由448.8萬元起。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，現時已批預售樓花同意書卻未開盤的私人住宅單位已由10月份

的約1.28萬伙，升至約1.65萬伙，若連同市場貨尾的約2.23萬伙，總待售單位量達3.88萬伙，按月增加約13%。

此外，正因一手供應的存貨量巨大，市場需求仍未復甦，發展商也不急於增加申請預售的數量，故地政總署上月並無接獲新申請，已是今年第三次。截至上月底止，待批預售的私人住宅及資助房屋共12350伙，是過去半年最少；其中信置等發展的油塘站通風樓項目，申請預售單位減少44伙至748伙之餘，預計落成日期更大幅延後半年至2027年3月底。

今年11月獲批住宅預售樓盤

樓盤	單位量	預計落成日期	發展商
將軍澳日出康城第13期	2550伙	2027年3月	信置、嘉里、嘉華、招商局置地及港鐵
大埔馬窩路19號第2及3期	1247伙	2026年7月	萬科及青建國際
啟德樂啟軒	700伙	2027年3月	房協
啟德天璽·天第2期	584伙	2025年6月	新地
啟德Victoria Blossom第1期	307伙	2027年2月	長實
九龍塘龍翔道188號第1至3期	133伙	2024年12月	九龍倉

大公报製表



資料由客戶提供

「再思香港論壇：擁抱中西 邁向南北」

應對國際變化 探索新定位 新機遇



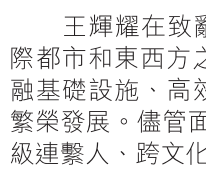
一眾講者、嘉賓、支持機構及策略夥伴代表於論壇合照。

團結香港基金與全球化智庫合辦的「再思香港論壇：擁抱中西 邁向南北」（論壇）於12月2日舉行。在國際大變局下，機遇與挑戰並存。香港作為「超級聯繫人」及「超級增值人」，在制度、環境、人才等方面，均具獨特優勢和地位，是次論壇目的是探討如何在複雜環境下作突破，繼續推動中外交流合作，並善用粵港澳大灣區（大灣區）、東盟、「一帶一路」沿線國家和地區等政策主張下，探索新機遇，論壇最終吸引超過六百名嘉賓參與。

團結香港基金主席、亞洲金融集團主席兼總裁陳智思及全球化智庫創始人兼理事長、國務院原參事王輝耀為論壇致歡迎辭揭開序幕。



陳智思表示，香港在歷史上一一直是東西方之間的橋樑，這個角色必須進一步強化。在國家改革開放時期，香港就透過幫助國外資本流入內地，為融入祖國的發展大局奠定了基礎。現在，環站在新時代的風口浪尖時，香港有機會保存這個傳統，主動擁抱變革，為與祖國的關係增值。



王輝耀在致辭中提到香港作為一個充滿活力的國際都市和東西方之間的重要門戶，憑藉其世界級的金融基礎設施、高效的法律體系和國際化的人才，持續繁榮發展。儘管面臨新常態的挑戰，香港仍然扮演著超級連繫人、跨文化適配者和橋樑建設者的角色。

三場主旨演講 聚焦探索香港的國際影響力



首場主旨演講的對談嘉賓包括（左起）：馮氏投資主席、香港大學亞洲環球研究所主席馮國經，哈佛大學甘迺迪學院 ST Lee 美亞關係講座教授拉納·米特教授，卡內基國際和平基金會亞洲項目資深研究員黃育川及陳智思。

首場主旨演講以「全球經濟變局下中國的角色及其對香港的影響」為題，探討在地緣政治衝擊、全球貿易變革、投資模式轉型下，作為國家與國際社會的「超級聯繫人」，香港的獨特優勢如何能進一步升華。

拉納·米特在主旨演講中提到，教育和技術對於亞洲的發展及其在新的全球經濟中的地位至關重要，而香港需要考慮在這種背景下其角色的轉變。黃育川則指出，香港可以透過與中國對發展高科技的抱負，加強區域貿易和投資聯繫的舉措互補，以應對國際間的反全球化情緒。



第二場主旨演講的對談嘉賓包括（左起）：香港特別行政區立法會議員尚海龍，前阿卜杜拉國王科技大學校長及前香港科技大學校長陳繁昌，王輝耀，香港特別行政區政府「一帶一路」專員何力治，瑞安集團主席羅康瑞。

第二場主旨演講題為「中國在一帶一路和東盟新興市場的角色定位及香港的機遇」，探討宏觀至微觀市場兩個層面的合作板塊。一眾嘉賓深入探討中國在鞏固「一帶一路」及東南亞國家聯盟所發揮的關鍵作用，以及香港如何透過這兩個龐大的經濟體系及自身的新質生產力，吸引投資及促進策略合作。

陳繁昌在主旨演講中提到，中國的「一帶一路」倡議為許多國家帶來了巨大機會和利益。香港可以利用「一國兩制」框架下的優勢，不僅在中國實施「一帶一路」倡議中發揮關鍵作用，亦可以在過程中受益。

第三場主旨演講的對談嘉賓包括（左起）：馮國經，法國外貿銀行亞太區首席經濟學家、香港科技大學客座教授艾西亞，香港生產力促進局主席陳祖恒及團結香港基金總裁李正儀。

第三場主旨演講論壇以重塑香港定位：「再思香港：作為新國際城市的角色轉型」為題，嘉賓分享了香港如何能透過加強其國際聯繫及促進各行業之間的交流合作，超越傳統支柱行業，把握新領域。

陳祖恒指出，在全球供應鏈重塑的大環境之下，國家的新質生產力策略為企業提供轉型升級的契機。他深信香港的獨特地位可為行業增值，將企業帶到更具價值的國際場景。艾西亞在演講中提到，隨著世界不斷發展，香港不應滿足於僅扮演「連通中西方」的角色，需要尋求轉型，發展為以知識和技術為基礎的堡壘。她指出，香港需要進一步發展比較優勢，更接近高端（例如與研發相關）的服務，並充分利用自身寶貴的地理環境與物流樞紐的優勢。



會德豐有限公司主席兼常務董事吳宗權為論壇作結語時表示，將致力於推動可持續增長和發展的創新政策，凸顯香港作為國際貿易和文化交流紐帶的獨特作用，打造一個值得信賴的平台，把中國與世界無縫連接起來。

淺水灣道36號洋房 售2.1億 升值15倍

【大公报訊】銀行兩度減息，加上特區政府優化「新資本投資者入境計劃」，二手豪宅氣氛明顯回暖，淺水灣道36號單號屋以2.1億元易手，原業主賬面大賺15倍。

二手洋房再錄大額交易，消息指，淺水灣道36號單號屋，實用面積3876方呎，連841方呎花園，叫價3.8億元，減至2.1億元賣出，實用呎價54180元，為指買家以公司名義購入；原業主早於1989年以1300萬元買入，雖勞價沽售，但賬面勁賺1.97億元，洋房35年間升值逾15倍。

薄扶林指標豪宅屋苑貝沙灣亦錄交投，代理指，該屋苑6期5座低層C室，實用面積1029方呎，連車位以2150萬元易手，實呎20894元，貼近銀行估值，一手原業主持貨17年，賬面賺逾600萬元。

惟個別業主趕年底沽樓，大型屋苑造價反覆尋底。薄扶林置富花園富怡苑極低層H室兩房戶，實用面積439方呎，新近以413萬元賣出，實用呎價9408元，為該屋苑今年10月後，相繼不足兩個月再度跌穿1萬元呎。樓下低一層H室於2021年6月以630萬元沽出，今次高一層賣平34.4%。

美孚三房呎價再跌穿8000關

荔枝角美孚新邨呎價再失守8000元，代理指，成交為2期百老匯街34號低層D室三房戶，實用面積712方呎，成交價538萬元，實用呎價7556元，原業主早於2005年以238萬元買入，賬面獲利300萬元，單位19年升值近1.3倍。

新晉屋苑樓價跌勢未止，美聯物業首席區域營業董事張曉盈說，南昌站匯豐5B座低層J室一房戶，實用面積346方呎，獲用家以635萬元承接，實用呎價18353元。據悉，原業主於2019年以868.8萬元購入物業，5年賬蝕233.8萬元或26.9%。



淺水灣道36號有洋房業主沽貨勁賺逾十五倍。

房協2.98億沽11項舖位商廈

【大公报訊】減息周期下，挾穩定租金回報的物業吸引投資者承接。房協以招標方式放售的11項舖位與寫字樓，登記以2.98億元沽出，呎價1.04萬元。有傳買家是投資者「台灣張」張彥緒。

房協旗下一批非核心投資物業早前委託代理招標放售，10月10日截標。物業包括10項舖位及1項寫字樓單位，佔8項位於港島區，分布於西營盤、上環、北角及鴨洲等。值得留意，上述10項舖位於招標時連租約，房協就每項物業給予指導價，由370萬至1.36億元不等，11項合共涉資4.08億元。

最貴的為荔枝角道168號萬盛閣地下1至6號舖，總實用面積9153方呎，租客是惠康超市及麥當勞，月租共逾66萬元，房協指導價1.36億元，意向呎價逾1.48萬元。現整批11項物業以2.98億元易手，按全部總面積約2.85萬方呎計，呎價逾1.04萬元。早前市場盛傳，上述一籃子物業獲投資者張彥緒以逾4.1億元購入，現成交價較傳聞低逾兩成。