

# 樓市谷底反彈 發展商加快賣樓步伐 上月三盤獲批預售 涉2125伙七個月高

## 加快推盤

今年本港樓市谷底反彈，地產發展商減價清貨尾成效理想，開始加快獲取樓花預售同意書的步伐。

本港兩大發展商於上月合共取得5份預售同意書，涉3個樓盤，共提供2125個單位，按月急升1.47倍之餘，亦是7個月來的新高。

大公報記者 林志光

據地政總署公布最新的樓花申請資料顯示，該署上月批出的5份預售書，會德豐地產發展的黃竹坑港島南岸第6期及古洞北新發展區項目的兩個樓盤便佔其四，達1398個單位，餘下是新地（00016）的西貢十四鄉項目第2A期。

曾連續四月未批出預售書

由於不少發展商之前累積未賣的現樓及樓花單位數量龐大，除減慢投地步伐外，也減慢爭取獲批預售書的速度，今年更曾出現連續4個月未獲批預售書的罕見情況。然而隨着樓市在今年第二季開始喘穩，樓市氣氛逐步改善，發展商賣樓進展越見順利，今年已出售近1.9萬個一手單位，創逾10年新高，近月投地意欲逐漸恢復，也加快賣樓部署。上月獲准預售是7個月來最多外，本季的10月及11月份，已共有9份私人住宅預售書獲批，共涉2985個單位，較第3季僅51個，狂飆57.5倍。涉及發展商除上述兩家外，還有恒地（00012）、建灝地產及佳明控股。

不過，今年首11個月獲批預售的私人住宅單位只有8158個，與去年同期相若。



樓盤	單位數目(伙)	預計落成日期	發展商
西貢十四鄉海映路8號第2A期	727	2026年9月30日	新地
黃竹坑港島南岸第6A期	463	2027年5月30日	會德豐地產、港鐵
古洞北鄉梓路23號第1期	457	2027年9月30日	會德豐地產
黃竹坑港島南岸第6B期	154	2027年11月30日	會德豐地產、港鐵
古洞北鄉梓路23號第2期	324	2027年12月30日	會德豐地產

◀由會德豐地產及港鐵發展的黃竹坑港島南岸第6期已獲批售樓紙。

## 上月申樓花預售僅1宗

另外，地政總署上月只收到1份樓花預售書新申請個案，是新地發展的元朗下高埔村住宅項目，涉566個單位。經一消一長下，該署截至上月底止，處理住宅待批預售書數目涉25份，共提供7187個單位，按月減約17.8%，是5個月以來的低位，亦是自去年12月起，每月待批量均低於1萬個單位。業內人士認為，由於發展商過去兩三年間投地意欲低迷，相信此情況在短期內仍難扭轉。

現時待批預售量中，一直賣樓不斷的新地，暫是申請「大戶」，所涉5份待批預售書，共提供2585個單位，佔總數約36%。該5份預售書涉5個樓盤，分別是上述下高埔村項目、啟德天璽、海第2B期、十四鄉項目第2B期、荃灣橫窩仔街項目，以及古洞北鄉梓路29號第1期。

## 美聯：住宅貨尾跌穿1.9萬伙 兩年半低

【大公報訊】美聯物業研究中心統計資料顯示，截至上月底，本港現累積的樓花及現樓貨尾量按月再減約3.8%，連跌10個月至約18889個單位，是自2023年6月後再次低於1.9萬個水平，較今年1月份高位的23121伙，大減約18.2%，即約4232伙。而截至上月底，獲批預售書卻從未推售的單位量約有

11378伙，按月回升約12.8%，惟較今年4月高位的16290伙，已回落逾30%。兩個數字均反映發展商今年積極推盤及去庫存的成效理想。

此外，差餉物業估價署最新資料顯示，10月份的私人住宅落成量有3820個單位，按月增約2.8倍，應是今年單月新高。其中實用

面積小於431方呎的A類小型單位佔1828伙，佔比約達47.9%。

而今年首10個月私人住宅累積落成量約17174伙，較去年同期升約17%，與該署年初預期的20862伙，相差約17.7%。其中A類單位佔比更約達52%，有8941伙，按年則增約24.7%。

## 著名監製梅小青906萬沽浪澄灣 13年賺32%

【大公報訊】樓價反彈，陸續有名人士沽貨套現或「換馬」，著名電視監製梅小青新近以906.8萬元沽出奧運站浪澄灣2房單位，賬面賺逾220萬元。

中原地產副區域營業經理鄭沛麟表示，奧運站浪澄灣8座中低層C室，實用面積549方呎，採2房間隔，單位享開揚都市景，最新連租約以906.8萬元沽出，實用呎價16517元。

據透露，原業主為無線電視前「金牌監製」梅小青相關人士，早於2012年以686萬元一手買入上址，持貨13年轉手，賬面獲利220.8萬元，單位期內升值32.2%。據資料，「金牌監製」梅小青現已退休弄孫為樂，而

且與丈夫劉家豪周遊列國享受人生。

住宅炒家也沽貨獲利，美聯物業高級分區營業經理梁葦姍表示，大埔白石角逸瓏灣II剛錄相關獲利成交，單位為11座低層C室，實用面積795方呎，屬3房套連儲物房間隔，連裝修，望內園景，早前以960萬元放售，近日獲區內換樓客議價至947.65萬元承接，實用呎價11920元。資料顯示，原業主於2024年以960萬元購入單位，持貨不足15個月，賬面獲利87.65萬元，單位期內炒貴10.2%。

有上車客憂遲買會貴，趕於年底零議價入市。美聯物業區域經理羅定康表示，將軍

澳新寶城3座中層B室2房戶，實用面積378方呎，獲上車客以550萬元承接，實用呎價14550元。他表示，單位以550萬元放盤約

1個月，即獲買家「零議價」承接自住，原業主持貨14年，賬面賺240萬元或77%。

◀著名電視監製梅小青以906.8萬元沽出奧運站浪澄灣單位。

責任編輯：許偉生

特刊

## 國際扶輪3450地區積極呼籲社友履行公民責任 蹤躍參與第八屆立法會選舉投票 與全港市民共建美好香港

第八屆立法會選舉正如火如荼順利展開，社會各界積極投入。服務社群逾百年的國際扶輪3450地區，強調「超我服務」核心精神，2025-26年度地區總監鄭卓群認為，這不僅是服務理念，更與市民履行公民責任息息相關。她期望將扶輪的核心價值轉化為行動，鼓勵區內社友關心社會發展、參與公民主事務，包括積極投票，選出有承擔、有能力的候選人，與市民共同推動香港長遠發展。



▲國際扶輪3450地區支持第八屆立法會選舉，鼓勵市民踴躍參與投票。



▲▼國際扶輪3450地區將繼續秉持「超我服務」精神，鼓勵社友一同推動可持續的公民參與項目，共建更共融和美好的社會。



### 以「身心靈」為主軸 推動標誌性服務

在鄭卓群的帶領下，3450地區以「身、心、靈」主軸服務社會。在「身」的層面，地區積極推廣「扶輪運動日」、球賽、龍舟競渡，倡導健康；在「心」的層面，推出「扶輪乳你同行」資助基層婦女乳癌篩查；同時也針對宏福苑火災後的社區需求，憑藉社友的醫護專業舉辦多場精神健康講座，支持社區逐步復原；而在「靈」的層面，透過扶青社、扶少團培育青年領袖，以「超我服

務」的精神貢獻社會；並舉辦國情研習及環保行動，例如冰川考察之旅，深化社友對社會與環境的關懷。

鄭卓群更以「三個120」——扶輪120年歷史、全球120萬社友、地區120+1分社，強調扶輪深厚的根基與力量。她期望社友能運用個人專業貢獻社會，各社舉辦的「CPR/AED培訓」、「樂齡電競及體驗日」、「中學調解比賽」及「扶輪新星街舞比賽」等，正是最佳例證。展望未來，扶輪將秉持「超我服務」的精神，鼓勵更多社友投入不同領域，推動可持續的公民參與項目，攜手建設更共融、更美好的社會。

### 積極履行公民責任 促進多元合作建設美好香港

國際扶輪3450地區政府聯絡委員會主委暨前地區總監錢樹楷呼籲社友於12月7日投票，支持香港長遠發展。他指出，繼早前邀請財經事務及庫務局副局長陳浩濂分享金融策略，委員會未來將聯同逾90名社區領袖，與政策局在長者、青少年及少數族裔領域合作，讓社友成為政策橋樑，共建美好香港。

（特刊）



▲鄭卓群以扶輪「五大核心價值」及「四大考驗」引導社員，鼓勵他們履行公民責任，投票支持今屆立法會選舉。

策分及庫務局副局長陳浩濂與社友  
委員會於早前邀請財經事務及庫務局副局長陳浩濂與社友