

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。

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。

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。

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）、建源地產及佳明控股。

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。



11月獲批住宅預售樓盤			
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。

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，陸續有名人伺機沽貨套現或「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，而旦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華姪表示，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9月以860萬元購入單位，持貨不足15個月，賬面獲利87.65萬元，單位期內炒賣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

踴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。



左至右：前地區總監暨地區政府聯絡委員會主席錢樹楷、地區總監鄭卓群、地區總監鄭卓群、地區總監鄭卓群。

以扶輪核心價值引領 鼓勵投票履行公民責任

鄭卓群表示，扶輪以五大核心價值與四大考驗為根基，推動社友履行公民責任、積極參與立法會選舉投票。「扶輪五大核心價值包括：服務社會、誠實正直、多元發展、促進友誼和領導才能。這些價值為社友提供了框架，讓他們本着服務與正直原則，依據真實資訊作出判斷，選賢任能，並透過理性討論，體現多元共融。而「四大考驗」——真實、公平、促進信譽友誼及兼顧彼此利益，則引導社友將投票升華為對誠信、公平與公共利益的實踐。」

多元活動深化公民意識 恪守非政治性組織中立原則

為鼓勵公民參與，3450地區透過例會、慶典宣導、短片擴大媒體影響，並通過面對面呼籲，營造積極參與風氣。扶輪更以「四大考驗」及「誠信正直」為依歸，確保事實為本、公平理性的討論，並以整體社會福祉為先，維持中立。



▲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。



▲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席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）



▲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分享香港金融中心定位及未來策略。