



中央任命岑浩輝為澳門特區第六任特首

國務院召開第六次全體會議 李強：支持澳門推動經濟適度多元發展

刊A3

淘寶開設4萬呎體驗館

看好香港零售市場

刊A6

美大選威脅空前激增

特朗普屢遭企圖謀殺「孤狼」買槍計劃掃射投票人群

刊A19

文匯報

WEN WEI PO www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物 獲特許可在全國各地發行

2024年10月 26 星期六 甲辰年九月廿四 初七立冬 大致多雲 幾陣驟雨 氣溫24-29℃ 溫度50-90%

港字第27234 今日出紙2疊6張半 港售10元

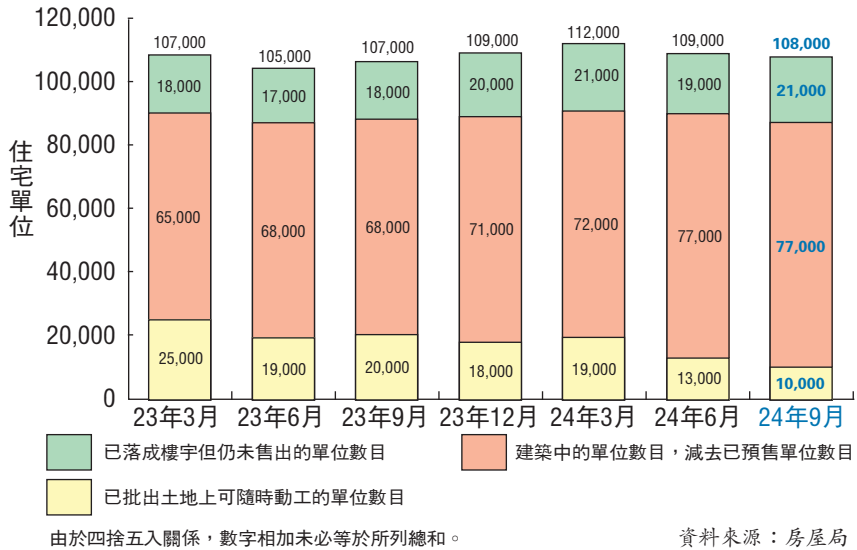
賣地減少 動工放慢 私宅潛在供應少1000伙 貨尾加樓花近10萬伙 發展商料續積極求售

特區政府近年積極造地建屋，已經扭轉前幾年造地困難、供應不足的問題，有利市民安居樂業。據房屋局最新數據，截至今年第3季末，未來3年至4年一手私人住宅潛在供應量約10.8萬伙，雖較上季的10.9萬伙減少1,000伙，連跌兩季，惟仍連續8季保持逾10萬伙供應的高水平。業界分析認為，最新潛在供應量減少主因可動工單位數量下跌所致，然而由於新盤庫存量及未來供應仍十分充裕，加上政府已掌握充足的土地儲備，可因應市場變化而調節土地供應，讓市場環境平穩及健康發展。另值得注意的是，現樓貨尾及未賣出樓花加起來接近10萬伙，顯示一手短期潛在供應充裕，發展商料需繼續積極推盤。 ●香港文匯報記者 黎梓田



●本港興建中但未賣出的樓花單位約7.7萬伙，續處歷史新高水平。資料圖片

未來三至四年一手私宅潛在供應



房屋局發言人昨日表示，截至今年9月底，未來3年至4年潛在私人住宅供應10.8萬伙當中，估計有9.4萬伙為面積少於753方呎的中小型單位，佔整體供應量87%，比率較上一季上升1%。預計未來數月將有9幅住宅用地轉為熟地，可提供約3,600伙單位。隨著政府持續有序地增加房屋土地供應，相信未來3年至4年的私人住宅預計供應量將維持在較高水平。

貨尾2.1萬增加2000伙

各個類別方面，落成但仍未賣出的現樓貨尾單位約2.1萬伙，按季增加2,000伙，回復至歷史最高水平；興建中但未賣出的樓花單位約7.7萬伙，按季維持不變，續處歷史新高。至於已批出土地（熟地）並可隨時動工的單位約1萬伙，較上季1.3萬伙跌約23%。

另外，今年第三季住宅落成量錄得3,800伙，按季增加1,700伙或80%，但按年則增加1,300伙或52%。暫計今年首三季落成量1.09萬伙，按年增加800伙或7.9%。至於私宅施工量則錄3,900伙，按季跌6,000伙或逾六成，按年上升700伙或21.9%。暫計今年首三季施工量1.81萬伙，按年增加6,600伙或57.4%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，未來3年至4年一手供應持續減少主要與熟地不斷下跌有關。今年賣地少的同時，發展商則持續為旗下項目施工，導致熟地單位「出多入少」，按季大減3,000伙，第三季跌至只有10,000伙，是自2011年第二季後的逾13年新低，並拖累未來

3年至4年一手供應連跌兩季。他續指，雖然第三季熟地減少，但現樓貨尾按季增加2,000伙，並重上21,000伙的高水平，而數字上升與第三季私人住宅落成量按季大幅回升逾八成至3,800宗有關，這亦反映樓市短期供應相當充裕。

香港置業研究部董事王品弟認為，第三季的潛在供應雖較第二季約10.9萬伙減少1,000伙，但連同第三季，潛在供應已連續8季企穩逾10萬宗水平，情況反映本港中短期房屋供應依然充裕，料發展商仍會積極推售新盤。

政府熟地充足 利調節供應

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚昨向香港文匯報表示，雖然近年賣地市場欠佳，賣出的土地大減，惟在政府近年努力覓地建屋下，新盤供應仍然十分充裕，新一份施政報告指未來10年由政府主導的項目中，「熟地」達3,000公頃，政府有充足空間因應市場變化而調節土地供應，讓樓市平穩及健康發展。同時，新盤的價格亦受高庫存影響，發展商之間會觀察出價，彼此盡量維持在平衡狀態，因此目前尚未看到價格會有大幅度提升；同理，若然新盤大幅加價，則買家也可能流向供應更豐富的二手住宅市場。

因此新盤與新盤、新盤與二手之間也有樓價的牽制作用。張翹楚又表示，根據政府公布的數據顯示，樓價累計跌幅達到6%，在短短幾個月內很難出現反彈。因此，到年底如果樓價跌幅能收窄到3.5%至5%，這已經是個理想的結果。

小瀝源地收6標書 業界稱反應一般

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）沙田小瀝源住宅官地在昨日截標，地政總署公布共收到6份標書，入標者包括長實、新地、信置、會德豐地產及華懋，以獨資入標為主。業內人士分析，發展商目前仍有很多庫存，加上建築成本高，今次投地出價可能仍較保守。

可建逾30萬呎 提供逾500伙

位於小瀝源沙田圍路與小瀝源路交界的沙田市地段第625號住宅用地，毗鄰太古可口可樂廠，地盤面積約60,838方呎，可建樓面約304,191方呎，最低三層可作商業用途。賣地章程對住宅單位設限呎條款（面積不得少於280呎），預計可建約500多伙單位。市場對項目估值為9.1億至12.2億元，每呎樓面地價約3,000至4,000元。

高力料發展商專注去庫存

高力香港研究部主管李婉茵表示，相對早前售出的源順圍項目，今次項目規模約大一倍，推入標情況未算踴躍。她解釋



●小瀝源沙田圍路與小瀝源路交界的沙田市地段第625號住宅用地。

指，雖然區內交通及社區配套成熟，但地皮距離港鐵站和其他民生設施仍較遠，加上鄰近汽水廠、巴士廠和工業區等，發展商可能憂慮影響項目對買家的吸引力。而另一關鍵是發展商目前仍有很多庫存，估計現時專注出售現有單位，加上建築成本高，對投地可能仍然保守。

高力估價及諮詢服務主管周若瑜補充指，地皮其中一個優點是鄰近學校，包括浸會大學國際學院、浸會大學附屬中學以及基督教國際學校，距離中文大學和沙田學院亦不算太遠，大學生和家長對將來的住宅項目有興趣。

普縉總監（估值及諮詢）李偉傑表示，儘管近期一手樓市因新一期施政報告一系列的措施看似暫時回暖，但該地周邊存在不同的工商物業，步行前往最近的港鐵站亦需時10分鐘，加上大老山公路及沙瀝公路路段可能帶來潛在噪音問題，故雖較上一幅源順圍住宅地有更為開揚的景觀，惟估計項目不會以中高檔次包裝，發展商出價亦相信會較為審慎。

助青年上流 何永賢盼增資助房屋比例

香港文匯報訊（記者 王儂）新一份施政報告提出一系列完善置業階梯的措施，包括逐步增加出售資助房屋比例。房屋局局長何永賢昨日表示，一直謹記青年置業夢，未來會擴大公屋、資助出售房屋及私樓比例，由目前「5：2：3」調整為「4：3：3」，協助市民置業。她強調，公屋輪候時間一直下跌，正是調整比例的好時機，「如果等到輪候時間降至3年才去改，已經太遲。」

申請一人公屋青年跌22%

何永賢透露，現時香港30歲以下一人申請公屋宗數較2020年下跌約22%，相信與房屋供應充足，以及二手居屋按揭貸款保證期放寬等有關。過往樓價貴，青年難以負擔，加上居屋供應不足令他們選擇申請公屋，因此希望調整公屋、資助出售房屋及私樓三層階梯比例，讓年輕人更有「上流」的盼望。

她說，未來5年的房屋項目，基本上已定了是公屋抑或居屋，部分已招標甚至已開工，難以更改，故會在5年後逐步調整比例。她透露，最新的一般輪候公屋申請約為12.3萬宗，較2020年約15.6萬宗下跌約21%，反映公屋供應「消化」了輪候隊伍。但即使增加居屋比例後，補地價政策仍然重要，因為可令居屋可在公開市場上轉售，變得有投資價值。

在「港人首次置業計劃」方面，過去「首置」單位的申請人以

過去5年公屋輪候數據（2020年至2024年）

申請類別	之前	現今	變幅
整體一般申請	155,800宗	123,100宗	↓21%
整體非長者一人申請	103,900宗	91,500宗	↓12%
30歲以下一般申請	16,000宗	8,600宗	↓46%
30歲以下非長者一人申請	43,600宗	34,100宗	↓22%

40歲以下青年在資助出售單位買家比例



及最終買家約85%是40歲以下青年。從數據可見，公屋輪候隊伍過去5年實際明顯縮減，政府會繼續構建好房屋階梯，讓最有需要的基層市民得到保障，年輕人也能有機會規劃好自己的發展。

擴展「1+」藥物審批下月起實施

香港文匯報訊（記者 吳健怡）衛生署昨日宣布，按照新一份施政報告公布的措施，藥物審批的「1+」機制將於下月1日起擴展至所有新藥，包括疫苗及先進療法製劑，以體現「好藥港用」。

包括疫苗及先進療法製劑

衛生署昨日已在有關網頁公布擴展「1+」

審批的新安排，並主動向相關藥劑業聯會和藥劑製劑註冊證明書持有人介紹相關機制的擴展及細節，又會在明年首季為「1+」新藥註冊申請前提供會面諮詢服務，提升處理相關申請的效率。

自「1+」機制去年生效，衛生署至今已接獲80多間海外及內地的藥廠超過260個查詢，現共有

5款新藥按此機制獲批准註冊。首兩款按「1+」機制獲批的治療轉移性結直腸癌新藥，已納入醫院管理局藥物名冊的專用藥物類別。另外三款新藥分別是一款用於陣發性睡眠性血紅蛋白尿症新藥，以及兩款用作治療副甲狀腺癌患者和某類原發性副甲狀腺功能亢進症患者的高血鈣症新藥，皆為病人帶來治療新希望。

衛生署表示，在特定臨床應用下獲處方該兩款治療轉移性結直腸癌藥物的病人，藥費將獲得大幅資助，即病人只需支付標準費用，可大

大減輕負擔。醫管局會鼓勵藥物生產商或供應商，就有持續需要使用的未經註冊藥物申請本地註冊，並繼續因應「1+」機制與衛生署緊密聯繫。

衛生署期望此機制能吸引更多世界各地的新藥來港註冊，除為病人提供更多選擇及帶來治療的新希望，亦強化本地藥物審核能力，促進相關軟硬件和人才發展，進一步邁向「第一層審批」。政府會以制度創新配合科技創新，發展香港成為「國際醫療創新」樞紐。