

# 自律指引一鬆再鬆 地建商會：增物業銷售彈性 標售單位降至538呎 剛需盤樓價恐扯高

香港地產市場氣氛好轉，香港地產建設商會（地建商會）日前更新單位標售自律指引，容許會員將實用面積超過538平方呎單位進行招標，對比舊指引要求的753平方呎，面積限制放寬約28%；同時將現樓須先售出單位門檻由25%降至20%。分析認為，新指引客觀上會讓公開發售的剛需盤減少，擔心新盤標售風重燃（即發展商普遍將大量單位招標），搶高樓價。地產業界則稱新指引有助發展商了解買家對樓價的接受程度，增加銷售靈活度，與加價沒有直接關係，並非「吊高來賣」。

●香港文匯報記者 黎梓田



●在香港經濟復甦及銀行利息趨跌等利好因素下，本港整體樓市回暖。有分析認為，地建商會放寬標售指引是讓其可更好測試市場對價格接受度。

資料圖片

今次是地建商會第三度放寬標售指引。最新指引擴大招標適用範圍，現放寬招標單位面積，由2019年要求的753平方呎單位，放寬約215平方呎或28%，至最新的538平方呎單位。另容許項目入伙後，如已沽出全盤兩成或以上，即可推出單位標售，而之前比例是25%。不過，地建商會今次未有放寬招標戶型，仍然要求維持2房或以上，1房細單位不能作招標。

## 1房及開放式仍屬不可招標

地建商會執委會主席梁志堅表示，目前會員在新盤招標上「各有各做」、「唔係咁好」，故此今次將可招標單位面積劃一至不少於538平方呎，期望給予各會員一定的銷售彈性。他指，物業落成後，各買家可以親身往現樓「睇清睇楚」，再決定是否入市，此舉有助會員吸納上車客。他重申開放式及1房細單位不能作招標。

據了解，新指引已通知特區政府相關部門，並獲得支持。商會原計劃將可招標單位面積進一步放寬至不少於實用面積40平方米（即約431平方呎）起，梁志堅引述政府

回覆指「希望業界一步步慢慢來」。梁志堅同時強調，相關指引並非法律條文，期望各會員可以自律。

回顧地建商會之所以推出相關標售指引，事緣過去樓市供不應求，連不少中小型單位都被標榜為「豪宅」並招標出售，買家並不知悉發展商的底價，只能靠出高價「搶貨」，加上有些發展商每次只推出少量單位招標，樓價極不透明，社會認為相關做法對樓市並非健康之舉，特區政府亦有意介入規管。地建商會在特區政府有意介入前，自我「出招」發出招標指引要求會員自律。

## 有分析憂慮變相影響供應量

有市場人士認為，今次地建商會再度放寬指引，將500多呎的剛需單位都推入可以標售的範圍，隨着樓市回暖，相信以標售方式賣樓的活動日後將會再度增加。同時，標售單位的底價亦非完全透明。隨着市場上可公開發售的單位減少，亦變相影響單位供應量，無疑是「走回頭路」，有違地建商會發標售指引的初衷。若然招標單位面積限制再進一步放寬，則有機會重現2019年之前新

盤的「招標盛況」。

不過，亦有市場人士持不同意見。泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，放寬標售單位的面積不代表就可以賣貴些，去年樓市只能算是稍微回暖，遠未回到幾年前那種非常好的狀況，現時樓價大約只處於2015年的水平。「發展商如果想加價，直接在價單上調價格就行了，根本不用招標」，新指引並非「吊高來賣」。500多呎的實用面積，很多都可以開到2房，這類單位在市場上相對受歡迎，亦是剛需客主要尋找的目標，發展商將這類單位納入招標範圍，能更了解市場對主流單位的價格接受程度，也更容易作出後續的定價決定。

高力估價及諮詢服務高級董事梁鎮峰表示，所有招標成交的價錢都會登記於公開的成交紀錄冊，並無減損到市場的透明度。他認為新指引是務實而積極的舉措，為發展商在銷售現樓項目時提供更合理靈活性，有助於更有效地處理存貨、加快資金回流。總體而言，這是在維持市場公開透明的前提下，循序漸進回應市場實際需求的平衡調整，對促進一手市場健康穩定發展具有正面作用。

## 中原料今年山頂南區豪宅樓價升一成

香港文匯報訊（記者 曾業俊）受惠於香港經濟復甦及各項人才計劃吸納高淨值人士，加上地緣政治風險升溫驅使避險資金流入樓市，2025年山頂南區一手及二手樓市均呈價量齊升，全年共錄174宗成交，涉資約198.88億元，按年分別上升59.6%及31.2%，為4年新高。

中原地產高級資深營業董事何兆棠表示，上述三大利好因素將於2026年持續發酵，預計今年將成為「超級豪宅年」，山頂南區的買賣宗數及金額將錄明顯升幅，豪宅樓價料按年升約一成。租賃成交量料會維持平穩，租金視乎單位配套及裝修程度，預計會有5%至10%升幅。

據中原地產數據顯示，去年山頂南區整體成交當中，分層單位佔約62%、洋房佔36%，屋地佔2%；成交較集中於赤柱、大潭及春磡角等一線地段。一手市場方面，扣除內部轉讓個案，去年區內錄42宗新盤豪宅買賣成交，按年增61.5%，更創2016年的63宗後的9年新高；總成交金額按年增約50%至88.91億元，見2018年的102.15億元以來7年新高。二手方面，去年區內二手豪宅買賣按年增59%至132宗，成交金額按年增19.2%至109.97億元，宗數及金額均創2021年錄178宗及184.4億元以來4年新高。

## 發展局暫停啟德致命事故承建商投標資格

香港文匯報訊 周一（12日）在啟德私人發展項目建築工地發生了一宗致命工業事故，發展局發言人昨表示，確認了涉事承建商是發展局認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊（名冊）內的承建商；局方昨已按規管機制向涉事承建商發出通知，即時暫停其工務工程土地打樁類別的投標資格。

## 勞工處啟調查 或有進一步規管行動

此外，勞工處現正就這宗工業事故進行調查並會依法處理，發展局指出，往後會因應調查結果，按需要對涉事承建商採取進一步規管行動，包括延長暫停投標資格的期限，甚至從該名冊內除名。

## 歌賦山道15號屋地7.9億沽

扣除內部轉讓個案，去年山頂南區錄不少逾億元「大刀」。去年區內一、二手市場共錄52宗逾億元成交，總金額約144.47億元，較2024年的40宗及126.05億元，分別升30%及14.6%；佔總成交量29.9%，以及總成交金額約72.6%。當中最高成交金額的一手個案為深水灣道6號兩幢洋房，成交金額22億元，平均實用呎價約14.7萬元。期內該區二手市場共錄26宗逾億元成交，金額錄約64.415億元，分別按年增加23.8%及1.6%，均創2021年40宗及120.2億元後4年新高；當中最矚目的為歌賦山道15號屋地成交，金額達7.9億元，平均實用呎價約85,553元。

租務市場方面，在專才、內地及外資公司回流本港的情況下，山頂南區的租賃表現平穩向升，去年錄約567宗租賃成交紀錄，較2024年增加約9.2%，涉資6,432.97萬元，按年升7.3%。當中月租9.99萬元或以下租賃成交佔57.3%，月租20萬元或以上的租賃佔比增至9.2%，而月租10萬至19.99萬元租賃成交則佔33.5%。較為矚目的租賃個案為九倉持有的山頂種植道11號洋房項目，月租約130萬元，呎租達151元水平。

改善方案及完成落實改善措施。

待局方審視及確信其具備有效安全管理系統，才會考慮恢復其投標資格。有關暫停投標資格的規管行動不單適用於暫停投標資格期內的招標，也適用於已經投標但尚未批出的工程合約。

## 啟德青年宿舍招租 或有進一步規管行動

此外，勞工處現正就這宗工業事故進行調查並會依法處理，發展局指出，往後會因應調查結果，按需要對涉事承建商採取進一步規管行動，包括延長暫停投標資格的期限，甚至從該名冊內除名。

## 地建商會三度放鬆招標售樓指引

修改日期	面積限制	戶型限制	其他條件
2019年5月9日*	1,076平方呎以上	分層戶、特色戶及獨立屋等	---
2019年5月24日	753平方呎以上	3房或以上 分層單位	---
2024年6月	753平方呎以上	2房或以上	現樓須先售出 25%單位
2025年12月 (最新修訂)	538平方呎以上	維持2房或以上	現樓售出門檻降 至20%

註：\*首度推出指引

## 新盤曾濫用標售 發指引原意要求會員自律

### 話你知

過去樓價高企，連不少中小型單位都被定義為「豪宅」並招標出售，這些新盤曾被濫用以招標形式發售，以抬高成交價，惹來特區政府及大眾關注，及後地建商會在特區政府有意介入前，自我「出招」發出招標指引要求會員自律。

### 2019年5月首發指引

記者翻查資料發現，地建商會早於2019年5月9日發出招標指引，有意約束會員自律，要求1,076平方呎或以上的分層戶、特色及獨立屋等才能招標，但遭到不少發展商反對，經一輪權衡後，地建商會於同年5月24日公布新指引，容許會員可以將實用面積753平方呎、3房或以上分層單位招標出售，另獨立屋、洋房及特色戶（包括複式、頂層連天台或平台、低層連平台庭園或花園等），以及面積不少於1,076平方呎的大單位，亦可進行招標。

地建商會其後在2024年6月作出修改，加入項目入伙後至少沽出全盤25%單位才可標售，而單位面積則維持不少於753平方呎，同時取消3房或以上戶型限制，及2房以下不可作標售，但不少於753平方呎大房屬可招標之列。

地建商會最新於上月22日第三度修改招標指引，可作招標的單位面積，進一步放寬至不少於實用面積50平方米（即約538平方呎）；同時，放寬項目在入伙後，售出全盤20%以上單位，即可推出單位標售，今日後可以標售的單位增加。

●香港文匯報記者 黎梓田

## 新盤中小單位去年銷情旺 一手例後最熱

香港文匯報訊（記者 黎梓田）自近年特區政府撤辣以來，中小單位交投持續造好。綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料及港置研究部資料，2025年一手錄20,056宗成交，較2024年的15,502宗增加約29.4%，創自2013年有一手銷售條例以來新高。

### 600萬元或以下成交近9500宗

港置研究部董事王品弟昨指出，2025年股市造好、減息周期重啟、利好樓市政策出台等因素，帶動樓市回暖，加上發展商以吸引價策略積極推售新盤，一手銷情理想。若以金額劃分2025年一手成交量，當中600萬元或以下一手錄9,448宗成交，較2024年的5,529宗更大增約70.9%，亦創自2013年一手銷售條例以來新高，其中原因是2025年有多個中細價盤登場帶動。

正因600萬元或以下一手成交量按年升幅勝大市，其佔整體一手成交量比率，由2024年約35.7%，大增約11.4個百分點，至2025年約47.1%，比率亦創自2013年一手銷售條例以來新高，逼近整體一手成交的一半，反映600萬元或以下的一手上車盤需求殷切。

## 中原料今年山頂南區豪宅樓價升一成

### 歌賦山道15號屋地7.9億沽

扣除內部轉讓個案，去年山頂南區錄不少逾億元「大刀」。去年區內一、二手市場共錄52宗逾億元成交，總金額約144.47億元，較2024年的40宗及126.05億元，分別升30%及14.6%；佔總成交量29.9%，以及總成交金額約72.6%。當中最高成交金額的一手個案為深水灣道6號兩幢洋房，成交金額22億元，平均實用呎價約14.7萬元。期內該區二手市場共錄26宗逾億元成交，金額錄約64.415億元，分別按年增加23.8%及1.6%，均創2021年40宗及120.2億元後4年新高；當中最矚目的為歌賦山道15號屋地成交，金額達7.9億元，平均實用呎價約85,553元。

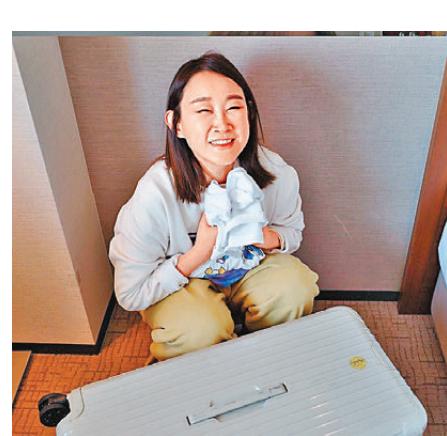
租務市場方面，在專才、內地及外資公司回流本港的情況下，山頂南區的租賃表現平穩向升，去年錄約567宗租賃成交紀錄，較2024年增加約9.2%，涉資6,432.97萬元，按年升7.3%。當中月租9.99萬元或以下租賃成交佔57.3%，月租20萬元或以上的租賃佔比增至9.2%，而月租10萬至19.99萬元租賃成交則佔33.5%。較為矚目的租賃個案為九倉持有的山頂種植道11號洋房項目，月租約130萬元，呎租達151元水平。

改善方案及完成落實改善措施。

待局方審視及確信其具備有效安全管理系統，才會考慮恢復其投標資格。有關暫停投標資格的規管行動不單適用於暫停投標資格期內的招標，也適用於已經投標但尚未批出的工程合約。

## 啟德青年宿舍招租 或有進一步規管行動

此外，勞工處現正就這宗工業事故進行調查並會依法處理，發展局指出，往後會因應調查結果，按需要對涉事承建商採取進一步規管行動，包括延長暫停投標資格的期限，甚至從該名冊內除名。



●王菀之偕丈夫購買峻弦3房單位連一車位

## 時隔14年「重返」峻弦

### 王菀之1762萬連車位購3房戶

香港文匯報訊（記者 陳鍵行）香港樓市復甦，名人入市個案亦時有出現。近日，香港唱作女歌手王菀之就偕丈夫斥1,762萬元購入牛池灣「峻弦」一個3房單位連一個車位，造價較銀行估價高逾一成。有趣的是，原來王菀之14年前曾沽出同屋苑單位。

據代理透露，該單位為峻弦1座高層B室，實用面積1,164平方呎，呎價15,137元，樓價較匯豐銀行網上估價1,595萬元，高10.5%或167萬。原業主於2011年中斥資2,098.76萬元一手購入該單位及車位，轉手後賬面蝕336.76萬元或16%。

### 上次投資或「明賺實蝕」

翻查資料，王菀之早前於2010年初，曾以749.55萬元購入峻弦3座高層C室3房戶，實用面積743方呎，持貨至2012年初以759萬元轉手，賬面僅賺8.45萬元或1.1%，扣除各種使費，有機會「明賺實蝕」，市場推算蝕約30萬元。



●啟德青年宿舍RUNWAY1331由啟德方艙醫院活化而成。

## 啟德青年宿舍招租 日租100元起

申請，首批租戶可於2026年正式入住。

房間戶型方面，涵蓋單人套房、海景單人套房、雙人套房以及海景雙人套房四款戶型，房間面積由約156.4平方呎（約14.53平方米）起，部分房間可享部分維港海景。房間亦配備齊全，備有精品傢俱、品牌家電、無線網絡以及獨立衛浴空間，住戶只需提交即可入住，日均租金由約100元至230元。

青年公寓項目設有專屬園區接駁車，直達啟德港鐵站，同時鄰近小巴、巴士等公共交通路線，連接港九新界，出行高效便捷；附近設有大型購物休閒商場AIRSIDE及崇光百貨，餐廳美食式具備；同時也鄰近啟德體育園以及啟德零售館。

### 前身為方艙醫院原址

據悉，上述項目為啟德方艙醫院原址，現改造為青年宿舍。去年11月底亦