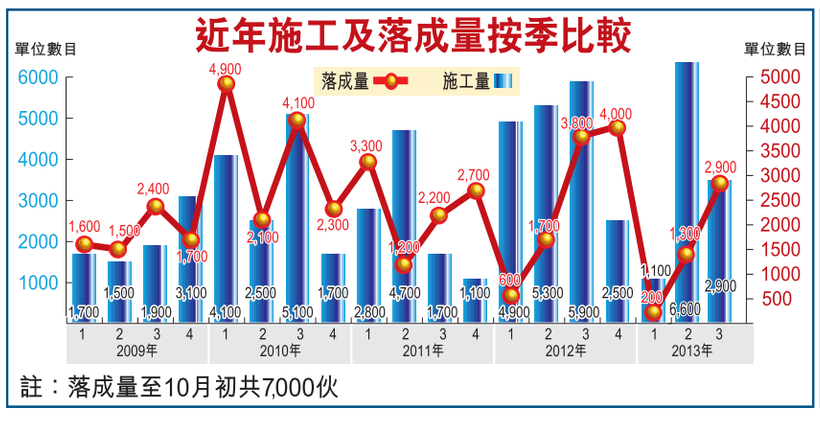
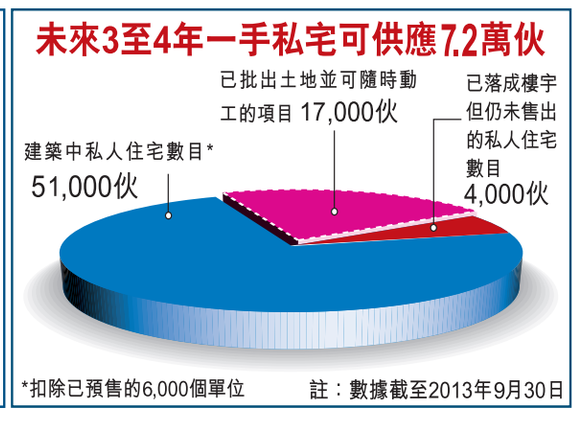
香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）近年來政府決意大增供應，第三季私人住宅落成量按季大增逾倍。運輸及房屋局昨公布，第三季私人住宅落成量為2,900伙，按季大增1.2倍，首三季累計達4,400伙，雖較去年同期下跌約28%，但運房局發言人指，位於元朗的一個提供約2,600個單位的大型住宅項目已於本月初落成，故截至本月初，本年落成單位數目已達去年全年的7成左右，約7,000伙。





新盤落成7000伙 已達去年7成

未來供應增需求減 一手定價恐受壓

運房局昨公布最新私人住宅一手市場供應統計數字，發言人稱，本年第三季共有9個私人住宅項目落成，合計可提供2,900個單位，按季多1,600個，大增1.2倍。而首三季的落成量合共有4,400個單位，比較去年同期下跌約28%，主要是有部分樓盤的施工進度較預期慢所致。但當局強調，由於位於元朗的一個提供約2,600個單位大型住宅項目已於10月初落成，故截至本年10月初，本年落成單位數目約7,000伙，相比去年全年的1.01萬伙，至10月初落成量已達去年全年的7成。代理估計該元朗大型住宅項目為恒地及新世界發展的尚悅。

多個大型項目季內將會落成

此外，截至今年9月，已落成樓宇但仍未售出的單位數目4,000個，以及已批出土地並可隨時動工項目(熟地)的1.7萬個單位，加上建築中未售出單位升至5.1萬伙，估計在未來3至4年間合共可提供約7.2萬個單位。當局指，在這7.2萬個單位當中，大約有4.4萬個為實用面積少於70平方米的中小型單位，佔整體供應量61%，與上一季相同。

有分析指，預期第四季將有多個大型項目將會落成，數字料較第三季進一步上升，對新盤定價帶來壓力。美聯物業首席分析師劉嘉輝認為，現時市況受辣招壓抑需求的同時，又受一手新例影響，加上政府每季賣地，尤其未來更有多個大型鐵路上蓋項目計劃招標，估計此供應數字將進一步攀升，在「入多過出」的情況持續下，供應增、需求減，對新盤定價帶來壓力。

首三財季賣地料可建8900伙

劉嘉輝續指，連同10至12月計劃招標的住宅地皮一併計算，今個財政年度首三季(4至12月)的賣地計劃(包括鐵路住宅項目)預計將合共提供約8,900個單位，與每年土地供應2萬伙的目標仍有一段距離，而今個財政年度最終能否達標，則要取決於鐵路住宅項目。當中元朗站、大圍站、天水圍站及日出康城第四期的鐵路住宅項目合共可提供7,880個單位，預計可於明年首季推出。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇亦指，未來4年內私人住宅供應增加到7.2萬個，數字是28個季度的新高，隨着上屆政府主動賣地，相信2014年起，數字將可逼近8萬個的水平。

動工量2900伙按季大減56%

至於動工量則按季大跌逾一半，第三季私人住宅共有17個項目動工，動工量僅為2,900伙，按季大減56%，而首三季累計達10,600伙，亦較去年同期下跌34%。運房局發言人解釋，動工量減少主要是新的動工項目大部分為中小型樓盤，隨着政府持續出售土地以供私人住宅發展，預計未來的動工量會有所增加。

港置高級執行董事伍創業指，回顧2010年至2013年期間之施工數量，平均每年動工量約13,000伙，相比2008年及2009年的8,000多宗明顯為多，預期建築期約3年至4年的情況之下，該批單位將於未來數年陸續落成，落成量將逐步攀升。劉嘉輝亦估計，施工量回落相信屬短期現象，近年政府積極推地，季季有地皮售出。更重要的是，現時有約1.7萬熟地單位，相信此批地皮陸續動工，施工量料呈升勢。

■第三季私人住宅落成量按季大增1.2倍，動工量則按季大減56%。

18財團爭美利大廈酒店項目

■美利大廈酒店項目昨截標。

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 中環美利大廈酒店項目昨日截標，涉及保育問題，只可進行內部改裝，依然未減這幢歷史建築物的魅力。地政總署昨公布收到18份標書，屬近5年來反應最好、收到最多標書的酒店項目，大受市場歡迎。據悉，項目佔地約68,136方呎，將來可提供約325,073方呎樓面，業界預測地價由22億至32.5億元，樓面地價介乎6,768元至1萬元。

入標財團多具酒店營運經驗

18個財團入標當中，大部分屬有酒店營運經驗的發展商。現場所見，包括帝盛集團、信置、富豪酒店、亞太區私募基金A&F Capital Management(下稱A&F)、新地、永泰地產、長實、新世界酒店、華大地產投資等。其中，富豪酒店、A&F、新世界酒店、華大地產投資表明獨資，信置則首度與資本策略、麗新發展及帝國集團控股合資投地。據悉帝國集團控股屬郭炳湘旗下公司，去年11月亦與麗新合資投得將軍澳68A2區地皮發展。

華大地產主席鄭啟文於投標後表示，公司具發展酒店經驗，本身經營8間酒店，而美利大廈「外表好靚」，看好本港酒店業前景，未來打算將地皮打造成四星半級酒店，提供650客房。A&F執行董事合夥人李英豪指，集團首次在香港發展酒店業務，預計將來可提供200個房間，地皮規限雖多，但會克服挑戰，又稱酒店屬長遠投資，未受最近地價回落影響。

深井陳記廣場申請改劃酒店

事實上，本港酒店不足，不少投資者早已吼準商機。深井陳記燒鵝昨日就向城規會申請將荃灣深井陳記廣場，由「政府、機構或社區」改劃「其他指定用途(酒店)」，以重建現時臨時商場為1幢27層高的酒店，提供約6.59萬方呎酒店樓面，提供約96個房間。另外，城規會就油塘一帶土地更改用途，以配合將來發展私人住宅及資助房屋，接獲611個意見，當中逾95%屬反對意見，料會為政府增加土地供應帶來阻力。

兩屯門地招標 估值近1.4億

另外，政府昨日推出兩幅屯門地招標，由於都鄰近屯門公路，賣地章程要求兩地需興建隔音屏障。其中屯門青山公路大欖段地皮，佔地約22,066方呎，可建最多28,686方呎，高限設主水平基準以上24米高或6層高，因東北面有斜坡問題，發展商須進行岩土工程勘察。業界估計每呎地價約3,500元，總地價約值1.004億元。

另一幅屯門小欖冠峰街地皮，佔地21,097呎，可建樓面8,439呎，高限10.5米高或3層高(不包括地庫等)。因地形關係北面有山泥傾瀉危險，發展商亦須進行岩土工程勘察，市場預測樓面地價約3,500元至4,700元，估值約2,954萬元至3,970萬元。

遲批圖則令施工急降？

記者 顏倫樂

一手私宅施工量大跌，有地產商將矛頭直指政府，認為是政府審批進度緩慢所致，但本報翻查資料，政府審批建築圖則的申請受《建築物條例》規管，法定期限最遲60天回覆發展商，實在沒有拖慢的理由。有學者稱，政府近年增推土地，地產商土儲急升，「蠟燭兩頭燒」之下自然放慢動工步伐，間接拖慢動工量，惟土地發展有期限，估計之後施工量將持續上升。

地產建設商會執委會主席兼會德豐地產主席梁志堅表示，今季施工量偏低，是由於政府近年增加批地，增添當局審閱項目圖則的工作量，或令審批時間延長，非發展商刻意拖慢項目發展步伐。他又指，近年發展商主要靠政府推售的地皮發展項目，認為政府可開拓更多渠道，以提升施工量及土地供應，認為即使今年未能達到2萬伙目標，未來3年亦可達到。

屋宇署依例須60日內回覆

本報向屋宇署查詢，該署以電郵回覆本報稱，認可人士根據《建築物條例》向屋宇署呈交的建築圖則，該署必須依例規定審批，據條例規定，屋宇署須在法定期限內審批建築圖則，若逾期回覆審批結果，則所呈交的圖則當作屋宇署已給予批准。而就新呈交的圖則和再呈交的圖則而言，法定期限分別為60天及30天。屋宇署的回覆，意味該署一切須跟例辦事，沒有空間延長審批時間。

另外，發展局局長陳茂波早於今年4月於立法會財務委員會特別會議上，亦曾表示：「配合政府增加房屋土地供應，屋宇署會加強拓展部的人手，2013-14財政年度將獲得的資源總額達11億元，較2012-13年的修訂預算增加9.2%。公務員編制亦會增加超過80人，增幅接近7%，以提高審批建築圖則和相關申請的效率。」

發展有期限 未來施工將升

理工大學建築及房地產學系教授許智文表示，地產商現持有多個發展地盤，要同時開展項目須面對人手及工程技術問題，故此亦不急於馬上動工，一定程度影響施工進度。再者，2011年實施新的發水限制，不少則師要用更多時間去計算如何設計樓宇才能取得最大樓面，畫則變得更複雜，亦影響施工進度。

城大建築科技學部高級講師潘永祥亦指，由於發展商現時就新地皮施工，亦未能趕及樓市高峰期推售，故他們或延遲開展項目，惟政府賣地條款規定項目落成時間，加上未來3至4年的一手樓潛在供應達72,000伙，若以3年半時間推算已達到每年供應2萬伙的目標，估計即使今年施工量未有兩萬伙，明年都能升至這個目標水平。

專家解讀

天璽新推40伙 5小時沽清

香港文匯報訊（記者 梁悅琴） 新盤熱潮升溫下，三個「送稅」豪宅新盤昨齊開盤，反應各異，其中1周內3度提價17%至26%的九龍站天璽新一批40伙銷情持續良好，於昨早10時開售後5小時沽清，跑馬地紀雲峰加推8伙，首日獲一買家斥資8,830.16萬元掃入36樓C及D室，銅鑼灣yoo Residence加推24伙，首日未有成交。至於加入戰團的觀塘觀月．樺峯昨晚開價，首批推90伙，折實平均實呎價1.2368萬元。

傳內地發展商掃入3伙 IK下月賣

新地於九龍站天璽昨日早上10時起按抽籤揀樓次序分時段開售新一批40伙，新地副董事總經理雷霆表示，新加推40伙已沽清，內地客及公司客只佔數個，未來2天會與港鐵商討加推事宜，他稱，近期市況好熱鬧，多了不少買家出來睇樓，對整體樓市有利，同行新盤的入票反應亦好理想，不擔心市場的吸納力。市傳昨日有一內地發展商買入3伙天璽，亦有本地客斥資約7,000萬買入2伙B單位。雷霆又稱，剛上載售樓書的西環Imperial Kennedy會於下周開放示範單位，下月開賣。

觀月．樺峯首批90伙 18%折扣

信置觀月．樺峯昨日傍晚開放奧海城1期2個交樓標準示範單位予市民參觀，昨晚深夜發出2張價單，共推90伙。同樣有大量優惠，包括：7%折扣的「置業有禮」，11月30日前簽約的5%特別折扣，以及4種付款辦法的折扣，其中現金90日付款有6%折扣，上述合共約18%折扣，折實平均實呎價1.2368萬元，以最小的實呎457呎單位計，入場費529.71萬元，實呎價1.1591萬元。信和置業營業部聯席董事田兆源指，區內已有10多年未有新盤推售，會吸引區內分支家庭及年輕家庭的興趣，現時市場用家需求仍在。

他又稱，系內大埔海鑽．天賦海灣開售近1個月銷情突破50伙，套現近12億元，今日將以抽籤方式發售新一批20伙，當中包括特色戶。

恒隆地產於明日以先到先得方法決定買家先後次序的銷售安排，開售大角咀浪澄灣首批40伙，扣除最高折扣平均實呎價1.12萬元，現樓售樓處對開天橋昨日開始有人通宵排隊輪候，據悉，以代理代排為主。

■信置田兆源（左）表示，觀月．樺峯半數單位為2房戶。 梁悅琴 攝

浪澄灣現通宵排隊 銷監局表關注

市場擔心有關安排會引發混亂，銷監局回應稱，關注先到先得安排會否造成秩序問題以及混亂情況，已聯絡有關賣方，提醒賣方必須確保售樓處秩序，並得到該賣方保證就有關銷售事宜會調派足夠職員、預先計劃人群控制措施，通知售樓處所在大廈管理處，以及已通知警方等等。銷監局當日會派員巡查該發展項目的售樓處，如發現賣方有懷疑違反一手住宅物業銷售條例，會作出調查及跟進。