# 熟地急增至1.5萬伙按季升36%

### 未來三至四年可提供私宅數目

■ 已落成樓宇但未售出的單位數目	5,000個
■建築中的單位數目	+60,000個
減去:已預售單位數目	-6,000個
<ul><li>■ 已批出土地並可隨時動工的項目</li></ul>	+15,000個
合計:	74,000個

製表:記者 顔倫樂

### 分析:

### 明年樓價下調壓力增

香港文匯報訊 (記 per 者 顏倫樂) 運房局公 布未來新供應升至7.4 萬伙,理工大學房地 產及建築學系教授許 智文表示,隨着政府 增推土地,尤其本季 「一鐵一局」的供應 量明顯上升,佔季內 6.700個單位約70%, 預料日後供應量仍將



上升,並再創歷史新高。而面對供應量增加、明 年加息周期逼近,以及近期「佔中」所造成的長 期影響,他預料明年樓價將回落。

許智文表示,「佔中」雖然對樓市短期並未造 成太大衝擊,但日後長遠經濟發展受挫,樓市亦 會受到波及。另一方面,美國或明年中加息,香 港亦勢必跟隨,為後市帶來隱憂。而運房局剛公 布未來一手潛在供應量有7.4萬伙,加上新居屋亦 於接下來數年持續供應市場。三項因素影響下 對日後樓價將造成明顯下調壓力。

### 可售新盤料超3.4萬伙

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,在新供應持 續上升下,發展商推盤步伐亦見加快,以做到 「貨如輪轉」,故相信會以「重量不重價」作銷 售策略,新申請樓花步伐亦預期會加快,估計明 年可供發售之新盤超過3.4萬伙,一手私樓註冊量 將有機會挑戰1.8萬宗,比起今年估計的1.6萬宗 續升,屆時可望創11年新高。

回顧今年首9個月,一手私樓註冊量已多達 12,200 宗,其中單以第三季已超過5,000 多宗,按 季急升近6成,並創21季最多,反映過去一季市 場吸納不少新盤單位,發展商的推盤步伐亦加 快。但同期政府亦公布加快賣地,單以本季土地 供應將可提供約6,700個單位,若悉數能成功招 標,未來供應數字料將進一步向上,超越7.4萬伙 的高位。

香港文匯報訊 (記者 顏 倫樂) 運輸及房屋局昨日 公布截至9月底為止的數 據顯示,未來3至4年一 手私宅新供應升至7.4萬 伙的歷史新高。雖然當中 一手貨尾及建築中單位數 目有減少,但政府連年向 市場增加土地供應,推高 可隨時動工的熟地單位數 量至 15,000 伙,按季急升 36.36%,彌補失去的新供 應。學者指,面對市場潛 在供應不斷攀升,再加上 明年加息等因素逼近,勢 必對日後樓價造成壓力。

**運** 房局昨公布第3季《私人住宅一手市場供應統 令整體潛在新供應上升,未來或將對樓價造成壓計數字》,顯示未來3至4年的一手私人住宅 力。 供應量升至7.4萬伙的歷史新高,按季增加1,000伙 或 1.34%; 數字連續三個季度上升, 更連續六個季 度高於7萬個的水平,數據反映未來私樓供應穩 定,平均每年供應量約1.85萬伙至2.47萬伙。

### 發展商加快賣樓減庫存

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示,上述 7.4萬個單位供應中,包括54,000個建築中的私人住 宅單位(扣除已預售的6,000伙),按季減少2,000 個,另同期現樓貨尾僅約5,000個,按季減少1,000 個,相信因為發展商積極售樓,減低庫存所致,反 映新盤銷售速度加快。雖然上述兩個供應板塊單位 減少,但未來新供應卻未有因此而回落。

運房局資料顯示,截至9月底,熟地單位(已批出 土地並可隨時動工)急增4,000個至15,000伙,為首3 季最多,按季上升36.36%,不僅填補新盤「去貨」

### 今年施工量料達1.8萬個

不過,第3季施工量出現下跌,按季大跌 62.79%,僅1,600伙,更創一年半新低,同比亦跌 44.83%。美聯物業首席分析師劉嘉輝認為,單一季 度數字只是反映動工項目規模,若總結以首三季合 計,施工數字已達13,900伙,逼近去年全年14,100 伙,可見今年動工步伐其實加快。

而更需留意是,熟地單位大增36%至1.5萬伙, 待此批熟地項目相繼動工後,施工量將會增加。黃 良昇預測,隨着政府不斷推售土地,今年全年的施 工量最終仍可達1.8萬個的水平,為14年來的高水

### 已落成12200伙 全年可達標

至於落成量方面,第三季數字按季僅微升2.2%至 4,700 伙,但同比則急升62.69%,並為2010年第1 季之後按季最多。而以首三季計算,落成單位 12,200 伙, 已高過去年全年8,300 伙約 47%, 暫時 已創4年新高,並佔政府全年預測目標17,614伙的 69.26%。劉嘉輝預期,第四季仍有多個新盤落成, 連同其他有機會於年底落成的項目一併計算,相信



### 私人住宅已施工及已落成 25,000 已落成數量 已施工數量 18,600 20,000 17.300 13,900 15,000 (首三季) 13,400 12,900 15,000 14,100 4,000 8,000 **©** 10,<u>300</u> 10,000 12,200 **(O)** 8,200 **=**0` 10,100 8,00 (首三季) 5,000 0 07 12 14年 06 08 09 10 11 13 資料來源: 運房局

## 新界西樓價指數再破」

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)「佔領」行動令買家持 觀望態度,導致二手成交量減少,部分二手業主輕微減 價下,樓價指數亦輕微回軟。昨日公布的中原城市領先 指數 CCL 報 129.38 點,按周下跌 0.35%,為歷史次 高,而中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報130.11 點,按周下跌0.27%,同為歷史次高。然而,新界西及 東區指數持續上升,與港九市區樓價走勢背道而馳,中 原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨預測,整體樓市將 會高位徘徊。

### 港九市區樓價略回 仍居高位

六大指數於上周創歷史新高後輕微回軟,包括港島、 九龍、CCL(中小型單位)、CCL(大型單位)、CCL及 CCL Mass。其中 CCL(中小型單位)報 128.26點,按周 下跌 0.2%, 但依然為歷史次高。 CCL(大型單位)報 131.97點,上周創歷史高位後回軟,按周下跌1.16%。 此外,港島CCL Mass報140.12點,按周下跌1.15%, 結束上兩周連創歷史高位,但依然為歷史次高。九龍 CCL Mass報 126.58點,按周下跌 1.23%,上周創歷史 高位後回軟,為歷史第三高。

然而,新界西CCL Mass報114.32點,連續兩周創歷 史新高,指數按周升2.24%,連升兩周共4.28%。新界 東CCL Mass報 133.08點,按周上升 0.04%, 連升兩周 共0.42%,為歷史次高。新界東西兩區及港九市區樓價 走勢背道而馳,整體樓市將會高位徘徊。

政局未明, 新盤待發, 二手睇樓量橫行。據美聯物 業分行統計,本周六、日(25日及26日)15個指標屋苑預 約睇樓量錄793組,按周微升約0.3%。美聯物業住宅 部行政總裁布少明昨表示,「佔領」行動已持續近一個 月,短期內亦未見結束的可能,買賣雙方皆靜待政局變

化,觀望氣氛仍然濃厚,加上多個焦點大型新盤蓄勢待 發,吸引大部分買家的注意,故二手表現未見太大變 化,預約睇樓量持續橫行,相信要待政治或經濟有較明 朗的發展後,才有機會向上突破。

### 業主態度軟化 中原預約睇樓升

中原地產十大屋苑本周錄545組周末睇樓預約,較上 周升7.9%,升幅來自新都城,康怡花園及海怡半島, 錄得雙位數字升幅,分別升22.5%,16.7%及16.7%。 中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑昨表示,港九新界睇 樓情況各異,新界區仍有大量一手盤以貼市價推出, 滿足市場對上車的需求,搶去二手市場的焦點和客 源,令睇樓人流繼續平平。而港島區方面,一手盤在 月尾的供應不算多,尤其1,000萬元以下的中細價樓 仍需靠二手市場供應,令該區睇樓量回升。「佔領」 發生後部分業主態度軟化,接受合理議價幅度,令各 買家恢復睇樓意慾。



# **台了為山鄉田**



蘇洪鏘攝 「執死雞」。

鏘)政府矢志增加房屋供應, 曾於上半年流標的大埔白石角 地皮,早前「翻叮」重推並於 昨天截標。地政總署昨公布, 項目共收15份標書,較上次招 標時的7份多出一倍,當中不 乏內地發展商身影。有測量業 ■譚禮寧稱,大埔白 界認為,毗鄰科研路地皮在上 **石角地皮位置不俗**, 半年以低市場下限17%標出, 佳兆業首次以獨資方 讓一眾發展商心雄,紛落場

### 内房佳兆業再度參與競逐

白石角科進路位置臨海,可建樓面更達71.58萬方 呎,相當具規模。項目昨日截標共收到15份標書。現 場所見,入標財團除一眾「常客」發展商如會德豐、 信置、恒地、長實、永泰、遠展、新地外,一班中小 型發展商亦齊齊出動,莊士中國、K&K Property、億 京,以及第二度參與投標港地的上市內房佳兆業都在 入標之列。

佳兆業副主席兼執行董事譚禮寧表示,這是自上次 大圍站項目以合資形式競逐香港地皮後,公司首次以 獨資方式入標。他認為項目位置不俗,區內亦有需 求,倘投得項目擬發展700至800方呎的中小型住宅。 他又指,不擔心因涉足香港地產項目會拖低公司毛利 率,而未來會將繼續留意港府推出的地皮,亦會考慮 市建局的重建項目。

### 鄰地低價成交 博執平貨

回顧白石角今年賣地紀錄,可謂跌蕩坎坷,年初科 進路地皮流標後,5月毗鄰科研路在流標陰霾下僅收4 標,最終鷹君以24.12億元低價中標,樓面地價僅 3,300元,震撼市場,第一太平戴維斯董事總經理陳超 國認為,個別發展商或許見上次「執死雞」成功,今

白石角地皮小檔案
大埔白石角科進路
住宅(乙類)
204,516方呎
3.5倍
715,806方呎
22.9億元至27.2億元
3,200元至3,800元
會德豐、信置、恒地、長實、永
泰、遠展、新地、K&K Property、
莊士中國、億京、佳兆業等

製表:記者 蘇洪鏘

次伺機出動「爭平貨」,參考科研路的低地價,市場 料科進路樓面地價只介乎3,200元至3,800元水平。

資料來源:地政總署、市場消息

### 日出康城第5期收22意向

除白石角外,港鐵日出康城第5期亦於昨日截標, 港鐵發言人公布收到22份意向書,數量較以往日出康 城第1至4期所收的14至17份明顯為多。入意向書財 團包括泛海國際、資本策略、新地、會德豐、英皇、 永泰、嘉里、新世界、南豐等。據了解,項目可建樓 面約110萬方呎,料提供約1,600伙,中原預測每呎補 地價2,100元,總值約23.1億元。

至於馬鞍山白石耀沙路地皮昨天招標,截標日期為 12月5日,地盤面積約252,954方呎,可建樓面為 387,501 方呎,理想城市集團企業估值部主管張聖典估 計,項目樓面地價約為4,000元,地皮估值為15.5億

另邊廂,現正招標的鯉魚門鯉魚門徑地皮,截標日 期由11月21日延長至12月12日,而其餘賣地條件不 變。地政總署答覆本報指,由於發展商需要按相關賣 地條件興建不少於250個停車位,延長截標日期可讓 有意投標者有較長時間研究賣地條件和發展細節。



新世界代表入意向書



張偉民 攝



■資本策略代表入意向書 張偉民 攝