

年終尾班車 3900伙應市

市區牙籤樓主場

由公營機構房協推出的長沙灣喜盈，由於屬市區盤，非一般市民上車之選。 資料圖片



房協長沙灣喜盈(左)、恒地鴨洲洲倚南(中)及英皇西環維港峰經已對外介紹。 資料圖片

即將進入今年最後一個月，不論有意入市的市民，或者各大發展商，皆爭取趕上尾車入市機會。本報綜合市場資料統計，12月至少10項新盤有機會壓軸登場，合共提供近3,900伙，當中位處市區的佔據6個，主要為單幢項目，意味該月新盤將是「牙籤樓」主場。該批市區新盤合共提供不足900伙，有意市區置業的市民肯定要爭崩頭，而增加供應重任有賴新界樓。

記者 蘇洪鏞

房協喜盈呎價過萬元

公營機構房屋協會也加入搶客行列，旗下於長沙灣，提供130伙的私宅項目喜盈在11月上載售樓書，實用面積399方呎至667方呎，預計12月初推售，但平均呎價過萬元，非一眾升斗市民入市的理想之選。

東涌將軍澳「糧倉」

要肩負增加住宅供應重任，協助市民上車的重任，還得依賴新界千伙大盤。新地旗下東涌東環，涉及1,407伙，正爭取於12月登場「標尾會」。該項目七成單位屬實用面積500多呎內的1房及2房單位，明顯針對細單位市場。

另一大發展商長實，旗下一直只開樓梯響的將軍澳日出康城3期繼續藍天，該集團執行董事趙國雄早前已表明安排上載售樓書，預期12月內推售。該項目提供1,648伙，連同東涌東環，兩盤合共提供逾3,000伙，撐起新盤市場。

值得一提的是將軍澳今年成為新盤主要供應庫，區內接連有大盤推出，搶盡市場焦點，先後有新地天晉系列3期、會德豐The Parkside推出，鎖定購買力。

中海外重建項目登場

談及供應量最多的市區新盤，要數到由國企中國海外與市建局合作的西營盤星鑽，涉及255伙，預計2016年落成。於系內赤柱豪盤環角徑二號洋房項目已上載樓書，亦有望於下月登場，提供7間實用約3,457至4,198方呎的巨宅。

中小型財團同樣加入混戰，英皇國際位於西環項目維港峰力爭今年年底推售，涉及125伙，實用面積由逾520方呎至1,700方呎，最快本月上載售樓書，項目為舊契樓項目，預期明年第三季入伙。而有利集團旗下位於土瓜灣的利·港灣18，共提供84伙，市值估計超過6億元，估計明年10月落成。

12月預期登場新盤

| 地區 | 項目 | 發展商 | 伙數 |
|-----|--------------|----------|-----------|
| 將軍澳 | 鐵藍天 | 長實、南豐及港鐵 | 1,648 |
| 東涌 | 東環 | 新地 | 1,407 |
| 西營盤 | 星鑽 | 中海外、市建局 | 255 |
| 長沙灣 | 喜盈 | 房協 | 130 |
| 西環 | 維港峰 | 英皇 | 125 |
| 大坑 | 偉珺 | 恒地、金朝陽 | 119 |
| 鴨洲洲 | 倚南 | 恒地 | 106 |
| 土瓜灣 | 利·港灣18 | 有利集團 | 84 |
| 大嶼山 | BOTANICA BAY | 信置 | 16 |
| 赤柱 | 環角徑二號 | 中海外 | 7 |
| | | | 合計：3,897伙 |

資料來源：綜合市場資訊

製表：記者 蘇洪鏞

市場「佔」淡 新盤放心推

回顧整個11月，不乏全新大盤推出，先有將軍澳天晉III B為本月打頭陣，同區則有The Parkside接力搶客，九肚傳統豪宅區則有玫瑰山以低於800萬元的入場價開售，顯見在「佔中」行動爆發個多月來，各大發展商已消化消息，放心推盤。據美聯統計數據，截至11月27日止的年內一手成交金額近1,600億元，創歷年最高。

美聯物業資料研究部高級經理張蓓蕾表示，新盤市場持續成樓市焦點，據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，11月首27日一手私樓註冊金額錄127.3億元，連續半年企穩逾百億元水平，創紀錄最長。當中7月更一度達至293億元的單月紀錄最高，足見新盤銷情相當理想。

單月註冊額料再破百億

近期多個新盤應市，一手市場持續吸納購買力，估計12月一手私樓註冊金額仍可再次超越百億元水平，將紀錄進一步延長至7個月。隨着連續多

月一手金額高企帶動，本年迄今(截至11月27日)一手私樓註冊金額已達1,595.6億元，按年大升72.6%，為紀錄新高。事實上，今年早於10月份一手金額已刷1,400億的紀錄新高，而數字即將更步入1,600億元的歷史最高。

宗數方面，11月首27日一手私樓註冊量亦已錄1,053宗，雖然仍較10月全月少約38.7%，但已連



一眾發展商之中，新地今年貫徹「月月有樓賣」攻勢。圖為該集團旗下「天晉III A」銷售路演情況。 資料圖片

續半年企穩逾千宗水平。再者，近期多個新盤緊接推出，料反映11月市況的12月份一手私樓註冊宗數將不但維持逾千宗，並且估計將會回升。若將月內一手登記個案按項目劃分，11月首27日一手私樓註冊量最多的新盤中，以馬鞍山迎海、星灣御、大埔鳳凰山、北角柏傲山、將軍澳天晉III B及沙田玫瑰山等錄較多一手

豪宅開放戶供應樣樣齊

另外，市區樓以長沙灣單幢樓曉悅為代表，項目由恒地發展，主打開戶及一房戶，共有187伙，實用面積介乎193方呎至534方呎。據成交紀錄顯示，項目至今累沽逾80伙，足見細碼單位備受市場青睞。在豪盤市場中，亦有華懋旗下九龍塘雲門開售，雖然其定價比鄰近另一新盤德義道3號，不過市場反應平平，迄今成交紀錄仍然慘淡。

新樓「趨細」帶動大單位



美聯物業首席分析師劉嘉輝預期，二房、三房單位未來供不應求，將引伸另一問題。 資料圖片

換樓市場，今天發展商集中發展中小型戶，將來二房、三房單位將供不應求，將引伸另一問題。

劉嘉輝指，今年香港樓市升勢主要由於盤源短缺，以及低息環境持續。雖然市場預期美國將於明年加息，消息或不只令需求下跌，亦可能影響業主信心，預料明年樓價或有單位數跌幅。

落成量料難達標

另一邊廂，政府早前預測本年落成量要達17,614伙的目標，似乎難以實現。屋宇署日前最新數據顯示，9月全港私人住宅落成量錄得2,527伙，雖然較8月的386伙按月勁增5倍，不過若計及年初至今首9個月的落成量，僅達12,184伙，距目標仍有三成距離。城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，要靠餘下一季時間快馬加鞭追上5,000多伙的進度，機會明顯不大。

至於施工量方面，據資料顯示，今年9月全港只有兩個私人住宅動工，共有25伙。業界人士形容，動工量創自去年11月至今的近10個月低位，反映整體私宅項目動工的進度仍然緩慢。

「蚊型樓」近年蔚然成風，雖然在當今樓價高企之下，「將貨就價」令不少置業者都能負擔得起，不過有業界人士擔心，今天發展商集中發展細碼盤，未來中型至大型單位或供不應求，令該類樓價更不穩定。

近期發展商陸續推出「蚊型戶」讓市場熱議，美聯物業首席分析師劉嘉輝形容，該類「蚊型戶」金額較少，對不少預算有限的準買家相當吸引力；加上早年政府推出「限呎限量」條款，卻沒有設限如最大呎數之條件，發展商傾向發展細碼單位。然而他擔心長遠影響

5新居屋參戰爭崩頭

新盤入場至少要400萬元，財力有限的準置業者也有別的選擇，12月開始接受申請的新一批居屋正好讓市民有多一個上車機會。是次推售居屋單位涉及2,160伙，綠表建議售價由187萬元起，平均實用呎價在6,000元水平。值得一提的是，不只私樓新盤市場將由「牙籤樓」主導，無獨有偶，5項新建居屋中的單幢項目亦佔3個。

逾2千供應 最平187萬

為回應市場置業需求，政府重新復建居屋，並在本月宣布下月推出5項新建居屋，分別位於沙田、荃灣、青衣及元朗。當中以荃灣沙咀道尚翠苑提供最多單位，三幢樓宇合共提供962個單位，但售價亦最貴，建議售價介乎212萬元至326萬元。至於入場屋苑為沙田美柏苑，提供288伙，「最低消費」由187萬元起，提供實用面積介乎371至447方呎的單位；同區另一選擇美盈苑則提供216伙，建議售價介乎223萬元至285萬元，兩者同為單幢樓項目。另一單幢樓屋苑來自元朗宏富苑，單位有229伙，建議售價介乎211萬元至270萬元。此外，青衣青俊苑兩幢樓宇合共興建465伙，建議售價介乎201萬元至279萬元。上述5個項目共計提供2,160伙。消息指，已根據既定機制，提高新居屋的入息與資產限額，一人家庭入息限額由22,000元提高至23,000元，資產限額提高至不超過50.5萬元；二人以上家庭入息限額由44,000元提高至46,000元，資產限額提高至不超過101萬元。



新一批居屋以沙田美柏苑為入場屋苑，「最低消費」187萬元。 資料圖片

新居屋資料

| 地區 | 項目 | 提供伙數 | 實用面積(方呎) | 建議售價(萬元) | 平均呎價(元) |
|----|-----|------|----------|----------|---------|
| 荃灣 | 尚翠苑 | 962 | 438-511 | 212-326 | 6,580 |
| 沙田 | 美柏苑 | 288 | 371-447 | 187-294 | 6,440 |
| 沙田 | 美盈苑 | 216 | 445-451 | 223-285 | 6,370 |
| 青衣 | 青俊苑 | 465 | 435-438 | 201-279 | 6,160 |
| 元朗 | 宏富苑 | 229 | 434-443 | 211-270 | 6,020 |

資料來源：房屋委員會

製表：記者 蘇洪鏞

林文龍參觀迎海



恒基地產營業部(一)副總經理鄧鳳賢(右)與藝員林文龍。 記者曾敏儀攝

香港文匯報訊(記者曾敏儀)恒基地產及新世界等合作發展的「迎海·星灣御」第16、17座極御星灣首批110伙單位周五開始接受買家登記，恒基地產營業部(一)副總經理鄧鳳賢昨日表示，該2座「皇牌」單位坐向吸引，而且臨近會所及停車場，故對收票情況感樂觀，而首日參觀示範

單位人流理想。鄧鳳賢指，項目若下周開售銷情良好，發展商可能加快推步。另外，她相信，該批單位雖然定價較高，但買家仍以本地家庭換樓客為主。

藝員林文龍昨日到場參觀樓盤。他指出樓盤開闢四正，稍後會再帶太太前來睇清楚。