港上季GDP提速至2.7%

香港文匯報訊（記者 涂若奔）政府統計處昨日公布以環比物量計算按經濟活動劃分的本地經濟數據，整體本地生產總值(GDP)今年第三季較去年同期實質上升2.7%，而今年第二季的升幅為1.8%。按組成服務行業分析及與上年同期比較，所有服務活動合計的淨產值第三季實質上升3.0%，第二季的升幅為2.0%。

金融保險業淨產值大升6%

統計處公布，本港進出口貿易、批發及零售業的淨產值，第三季與去年同期比較實質上升2.1%，較第二季的0.5%升幅為快。該行業表現有所改善，主要是由於季內零售業復甦以及商品貿易進一步增加所致。金融及保險業的淨產值與去年同期比較實質上升6.0%，顯著高於第二季的0.9%升幅。在股票交投活動反彈及集資活動暢旺的帶動下，令該行業在季內有較快的增長。

住宿服務（包括酒店、賓館、旅舍及其他提供短期住宿服務的機構單位）及膳食服務業的淨產值，繼今年第二季實質增加2.5%後，在第三季上升4.0%。運輸、倉庫、郵政及速遞服務業的淨產值，第三季實質上升4.0%，較第二季的6.9%升幅有所放緩。資訊及通訊業的淨產值錄得3.4%的實質升幅，而第二季的升幅為5.4%。

地產、專業及商用服務業的淨產值第三季實質上升3.3%，與第二季的3.4%升幅大致相若。公共行政、社會及個人服務業的淨產值實質上升1.9%，而第二季上升2.3%。本地製造業的淨產值實質下跌1.8%，而第二季上升2.2%。電力、燃氣和自來水供應及廢棄物管理業的淨產值，繼第二季實質上升2.7%後，在第三季上升4.5%。建造業的淨產值第三季錄得2.3%的實質升幅，而第二季的升幅為3.1%。

私營機構就業人數升2.2%

就業方面，統計處公布，今年九月與去年同期比較，統計調查所涵蓋的行業的私營機構總就業人數上升2.2%，即增加5.82萬人。而職位空缺數目為7.54萬個，較去年同期減少4%或2,940個。在今年九月，所有涵蓋行業合共僱用276.47萬人。進出口貿易業的就業人數為49.19萬人，其次是專業及商用服務業（清潔及同類服務業除外）27.40萬人，零售業26.98萬人和餐飲服務業24.31萬人。

與去年同期比較，大部分選定行業的就業人數均有所增加。主要有建築地盤（只包括地盤工人）（12.7%或9,700人）、藝術、娛樂、康樂及其他服務業（5.4%或6,500人）、教育（4.4%或7,800人）、人類保健服務業（3.7%或3,900人）和餐飲服務業（2.7%或6,400人）。另一方面，清潔及同類服務業的就業人數維持平穩，而製造業則有所減少（-1.2%或-1,300人）。

■在股票交投活動反彈及集資活動暢旺的帶動下，金融及保險業的淨產值上季有較快增長。

下季推地2800伙 4官地不設限量

全年供應逾兩萬伙超標10%

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 特區政府昨日公布財年第4季(2015年1至3月)賣地計劃，將推出4幅住宅官地，供應1,500伙，連同港鐵項目及市建局項目，一共涉及約2,800伙。雖然下季供應按季跌63.64%，但全年計港府已推出2.07萬個單位，創2010年以來新高，相比全年目標1.88萬伙更超標約10%，足以彌補過去數年未能達標的供應。發展局局長陳茂波昨強調：「政府將持續並穩定地增加供應，避免市場出現『飽死』或『餓死』的情況。」

陳茂波昨公布，下季度政府將主動推出4幅住宅官地招標，分布於大埔白石角、馬鞍山、西貢、上水，共涉1,500伙，其中馬鞍山、上水屬賣地表內額外新增地皮。另外，港鐵下季將推出將軍澳日出康城第7期，包括商場及2幢住宅，涉及1,200伙，市建局亦會推出深水埗福榮街項目，涉及90伙。3個土地來源一共涉及2,800伙供應。

本財年供應創4年新高

與以往不同，下季推出的4幅用地都未有限量條款，陳茂波解釋，當局並非放棄用限量的方式去控制供應，而是因應每幅地皮性質去決定是否加入限量條件，上址四地都屬中低密度的用地，故並未設相關限制，但即使不限量，由最近發展商增加中小型單位的方向看來，市場亦會因應項目發展方向而進行開則。

陳茂波提到，財年第3季(10至12月)因應日出康城第6期單位數量增加約900伙，而市建局亦額外多推出一個約70伙的細項目，令全季供應量由原來的6,700伙增加15%至7,700伙。以此作比較，下季供應量僅2,800伙，按季急跌63.64%。

然而，回顧財政年度賣地計劃中，住宅官地、港鐵及市建局項目，已合共推出約18,700伙，比起上一個財政年度13,650伙高出約37%。若連同私人重建項目約2,000伙，全年度供應上升至2.07萬個單位，為2010年政府引入供地目標後的新高，較全年目標1.88萬伙更超標約10%。

一鐵一局供應明年或減

本季有多幅土地已完成規劃，但卻未安排推出。陳茂波強調，政府必須持續穩定地增加供應，以白石角為例，賣地表內雖有4幅土地，亦只會推出1幅，而政府一直按手持土地供應庫存量的分布，來調整每年的供應，早前財年第3季，因為多幅地皮規劃程序未完成，「一鐵一局」項目要提前推出，下財年相關供應將因而減少，而多幅成熟的住宅官地則取而代之，會安排下個財年再推出。

港府已實施補地價仲裁先導計劃，陳茂波指計劃仍屬初步實施，目前成效未知，但補地價項目中涉及20至30個項目，提供過萬伙的供應。他指，由於公營房屋供應不足，一旦私宅地覓得足夠供應，將會於賣地表內額外抽出部分用地作公營房屋用途，而這種造法於港府亦並非新鮮事，過去於將軍澳、荃灣都曾將個別用地改作公營房屋。

九龍灣商用地擬下季推

除住宅地外，政府下季亦擬推出一幅九龍灣商業用地，涉及約48.44萬方呎樓面。統計整個財年，港府一共推出4幅商業地，涉及約183萬方呎樓面，亦推出1幅約1,100房間的酒店地、以及1幅提供約13萬方呎樓面的工業地。九龍灣商業地連同4幅住宅地，下季內推出的5幅政府官地，市場估值最高合共73.62億元。

明年1至3月政府擬推出地皮

地盤位置	用途	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	估值(億元)	樓面地價(元)	預測單位供應(伙)
住宅用地						
白石角科進路與博研路交界	住宅(乙類)	250,145	900,521	27.02–28.82	3,000–3,200	1,500
西貢對面海康健路	住宅(丙類)	36,856	51,598	2.58–3.1	5,000–6,000	
馬鞍山落禾沙里	住宅(乙類)	62,754	225,915	11.3–12.43	5,000–5,500	
上水粉錦公路	住宅(丙類)	68,997	27,599	0.97 – 1.66	3,500–6,000	
港鐵及市建局項目						
深水埗福榮街532至542號	/	6,986	54,229	/	/	90
日出康城7期	住宅及商場	/	/	/	/	1,200
非住宅用地						
九龍灣祥業街、常怡道與偉業街交界	商業/辦公室	40,849	484,380	26.64–27.61	5,500–5,700	/
					總數	2,790

估價資料：中原、理想城市、高緯環球 製表：記者 顏倫樂

港鐵供應撐起「半邊天」

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 配合政府供地目標，港鐵於本財年瘋狂推地。發展局昨公布，港鐵下季將繼續推出將軍澳日出康城餘下期數，其中第7期除涉及2幢住宅外，居民期待已久的商場亦將一併招標，涉及1,200伙。總結整個財年，港鐵連環推出4幅大型住宅地皮，一共可建9,600伙，佔政府全年預測供應2.07萬伙接近一半(約46%)。

日出康城成為達標關鍵

港鐵本財年供應量「爆燈」，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，大圍站及日出康城第五期已先後成功招標，涉及4,500伙，惟曾出現流標甚至「零入標」的天水圍輕鐵天榮站項目(約1,500伙)則存暗湧，再加上日出康城本財年已推出3期住宅用地，共涉5,200伙，市場能否成功吸納，對達標與否將構成影響。

發展局局長陳茂波指，雖然過去一年賣地市場曾出現流標或接近流標的情況，但政府有檢討流標原因，亦不會因短期現象而失去對市場的判斷。他舉例，大圍站過去亦曾流標，但今年改動招標條款後，已經成功賣出，認為市場毋須擔心流標問題。早前有消息指，天水圍天榮站項目未能趕及本季招標，陳茂波昨重申，項目維持本財季推出。意味將於下兩周重推招標。

但他承認，本財年多幅官地因規劃程序未完成，未及推出市場，「一鐵一局」項目成主要土地供應。他指，年初政府公布的賣地表，涉及34幅地共1.55萬伙，其後按季陸續加入4幅額外用地，連同曾經流標的白石角科進路地皮亦重推，39幅地涉及1.71萬伙，但最終只推出當中6,300伙，佔官地供應量的37%。

21官地僅6幅完成規劃

而年初披露尚未完成規劃程序的21幅住宅官地，陳茂波昨稱，該批用地現時只有6幅完成規劃，餘下15幅用地，7幅已展開、5幅仍未展開，3幅則涉及法律程序。但他說：「規劃工作有延遲，但不代表幅地無咗。」強調規劃工作要時間與地區人士及區議會等溝通，往後規劃工作仍充滿挑戰。

另外，恒地及相關人士已收購近9成的佐敦百祥大廈，繼10月申請強制拍賣後，最新再向城規會申請規劃許可，擬放寬高限3.6米至主水平基準以上95.2米。據悉項目擬興建1幢28層高住宅，包括3層地庫及2層平台，總樓面約89,585方呎，提供259個單位。

樓價指數連續4周破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）2014年進入倒數，樓價似乎仍未見頂，反映樓市的中原城市領先指數（CCL）最新報132.81點，連續4周創歷史新高，按周升0.91%，連升4周共2.47%，主要受惠於大型單位樓價帶動。至於中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass則升至133.92點，連續2周創歷史新高。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，11月24日人行兩年來首次減息，利好本地豪宅市道，刺激大型單位樓價向上，CCL（大型單位）升穿9周前的133.52點高位，即佔領運動發生前一周的高位，創歷史新高，報134.31點，按周升0.82%，連升4周共4.06%。CCL（大型單位）是最後一個確認升軌的，CCL各類指數早已確認上升。

至於CCL（中小型單位）報131.85點，連續2周創歷史新高。各區樓價方面，新界西CCL Mass升至116.71點，新界東CCL Mass升至136.74點，九龍CCL Mass報133.54點，3項指數均創歷史新高。至於港島CCL Mass報140.91點，按周回軟。

長假前美聯預約睇樓量減

與此同時，節日氣氛正影響市場周六日預約睇樓的意慾。據中原統計，本周錄得535組周末睇樓預約，按周微升2.9%。利嘉閣則錄得全港50個指標屋苑共錄約1,580組客戶於本周末預約睇樓，較上周末的1,565組微升1.0%。至於美聯物業分行統計，今明兩天15個指標屋苑預約睇樓量錄約841組，較上周末減少約3.1%。

■新界西樓價續創新高。圖為天水圍嘉湖山莊。

■遠東發展朱寶林投標。 張偉民 攝

■英皇國際代表投標。 張偉民 攝

日出康城6期接23份意向

香港文匯報訊（記者 曾敏儀、顏倫樂）本港發展商求地若渴，港鐵早前公布主動「拆細」將軍澳日出康城第6期地盤，增加該地皮吸引力。項目昨日截收發展意向書，港鐵發言人表示，項目共收到23份意向，市場反應相當踴躍，除大型發展商外，不少中小型財團亦參與其中，由於項目地價及建築費高昂，估計多間財團會合資競投。

記者現場所見，有份入標的發展商包括新世界發展、嘉里建設、莊士中國、英皇國際、會德豐、泛海國際、遠東發展等。遠東發展地產發展部總經理朱寶林表示，樓盤位於港鐵沿線，而且項目提高可建伙數，發展潛力大。他又認為市場需求大，年輕人有入市需要，項目可興建一至兩房中小型單位。

項目補地價料涉30億

英皇國際高級物業主任施穎怡表示，樓盤發展潛力高，不排除日後與其他發展商有任何方式合作，包括與內房聯手。日出康城第6期地盤面積達14.7萬方呎，住宅樓面最高逾147萬方呎，預計可以興建4座物業，提供最多2,400伙單位，預期於2021年落成。測量師估計，項目補地價將與旁邊第4期相若，每方呎2,000元，補地價約涉30億元。

大嶼山宅地反應冷清

另外，大嶼山長沙嶼南道一幅住宅地昨日截標，由於地盤位置偏遠，市場反應相當冷清，僅得同區有新盤的信置入標。該地皮鄰近麗濱別墅及長沙公立學校，地盤規模相當細，佔地45,338方呎，僅可建樓面36,264方呎，預測將發展低密度住宅。市場對地皮估值相當參差，約由2.54億至5.44億元，樓面地價介乎7,000元至1.5萬元。