

陳茂波：現無意調整土地供應政策

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）雖然近期樓市湧現負面因素，日前民調顯示有近八成人認為目前不宜買樓，更有三成對樓市跌跌，不過發展局局長陳茂波昨天在電台節目中表示，供應失衡情況未解，樓價和租金仍然高企，政府暫不會調整土地供應政策，同時又呼籲置業人士需仔細考慮經濟環境。

稱住屋供求失衡還未解決

上月底先有特首梁振英表明不會為樓市「減辣」，事隔數天，發展局局長陳茂波昨天亦表明，不會因為個別地區市況回落而調整推地步伐。他在電台節目中指出，住屋供求失衡還未解決，即使樓價回落，不少市民居住環境仍欠佳，例如住劏房等客觀現實仍無改變，當局需穩定推出土地以改變情況，並強調政府不會因為短期樓市波動而調整土地供應計劃。他強調，政府的目標仍然維持今年度

和下半年度，各提供可以興建約1.9萬伙的土地。

籲有意置業人士仔細考慮

上月新盤市場發現搶手，合計錄逾30宗搶訂，而新界地區出現樓價回落，市況波動近期讓人憂心。

陳茂波呼籲有意置業人士當仔細考慮，因為本港私人住宅市場已經出現根本性轉變，未來3、4年一手住宅單位供應達8.5萬伙，同時美國加息似乎無可避免，內地和外圍經濟均面臨下行壓力，可能影響市民供樓能力。

早前公佈本季度的賣地計劃中，部分地皮面對司法覆核，他又指，「如果因為一個人入紙司法覆核，拖累整個賣地計劃，俗點說這是另一種拉布形式。」認為對整體社會不利，但重申司法覆核不會導致政府賤價賣地，因為地政總署有估量地皮底價，亦有權在招標後不出售土地。

他舉例指，過去屯門青山灣及西鐵元朗站上蓋兩幅地皮亦同樣面對司法覆核，但中標價仍比市場估計上限高兩成，顯見司法覆核未必影響賣地價。他續指，政府已有準備一旦司法覆核成功，會在賣地表上更換其他熟地，確保有足夠單位供應。

司法覆核案不影響賣地價

港府上月底公佈第三財季(10至12月)賣地計劃，涉及4幅官地合計2,850伙，總值約88億至93億元，連同「一鐵一局」項目在內，本財季共推4,840伙。不過當中有3幅位於大埔的官地均涉及司法覆核。

翻查資料，城規會今年2月通過將大埔5幅綠化地改劃，但遭香港教育學院學生入稟高院申請司法覆核，指決策未經諮詢公眾，發展局代表有角色衝突卻未有避席，要求推翻決定。



陳茂波昨在電台節目中表示，供應失衡情況未解，樓價和租金仍然高企，政府暫不會調整土地政策，同時又呼籲置業人士需仔細考慮經濟環境。

十月新盤圍城 三千伙齊搶客

豪宅「的殼戶」齊放 長實世宙1129伙供應稱冠

政府最新公佈本季將推出逾4千伙供應，令本財政年度住宅供應已達全年目標的88%，而發展商亦加緊推盤步伐。據本報初步統計，10月份有達3,300伙新盤有望推出市場，而與上月讓中小型單位一枝獨秀的市況不同，本月供應涵蓋不同檔次，由開放式單位至豪華盤均佔相當比例，可謂百貨應百客，以饜不同市場需求。

香港文匯報記者 蘇洪鏘

樓價近年一直高企，令「冧心（lump sum，總價）細」的中小型單位大行其道，備受財力有限的置業人士追捧，近月「的殼戶」一直佔據市場焦點，而踏入10月這局面可望扭轉。據了解，有機會在本月推出的新盤不乏千伙大盤，其中長實旗下元朗朗邨項目世宙至為矚目，涉及單位達1,129伙，規模為一眾潛在新盤之冠。

4幢大廈組成2房佔逾半

值得一提的是，該盤由4幢大廈組成，主打2房及3房，實用面積分別由420方呎及650方呎起，其中2房數目佔逾半，倘該盤落實於月內開售，將意味着近月「的殼戶」主導市場的局面不再。該盤預計明年入伙。

豪宅盤滿名山涉1100伙

另一有望於本月應市的千伙大盤，則歸嘉里發展位於屯門的滿名山，提供1,100伙，屬豪宅項目，市價約百億元。該盤目前正待批預售同意書，發展商表示會爭取於年底前推售，預計2017年入伙，定價會參考系內的沙田玫瑰園。

另一龍頭發展商恒地發展的大角咀新盤，最快於月內面市，位於利得街的利奧坊，曉岸，可提供約448個單位，戶型涵蓋開放式單位、1房至3房單位，其中1房單位佔6成。

市區多個單幢樓趕登場

事實上，市區單幢樓陸續登場，位於筲箕灣的舊契單幢項目Island Residence上周公佈首張價單，首批50伙折實入場價「4球（400萬元）」有找，



長實旗下元朗朗邨項目世宙至為矚目，涉及單位達1,129伙，規模為一眾潛在新盤之冠。圖為仍在建築期的世宙地盤。

令「的殼戶」熱語延續於市場。該盤共提供177伙，價單中單位實用面積介乎238方呎至543方呎，發展商祭出大幅折扣，折實後平均呎價18,388元，與同區二手水平齊齊。

同時，新地位於港島西邊街項目明德山，有望最快月內推出，項目屬於單幢式住宅，樓高30層，提供166個住宅單位，戶型以1房戶為主，佔80%。

小型發展商亦參一腳，長沙灣的單幢樓項目青薈上周亦公佈首批38伙的價單，面積由226方呎至339方呎，售價由332.8萬元至534.6萬元。

西半山Cluny Park料短期推

不過，本月豪宅市場沒有讓「剛需盤」專美，位於西半山Cluny Park由信置發展，提供27個單位，22伙為標準戶，5伙為連天台或連平台戶，實用面積由1,223方呎至2,551方呎。發展商上月開放現樓示範單位預約參觀，睇樓人士包括城中富豪、上市公司主席、老牌家族及金融才俊等，項目相信

於短期推出。與此同時，新世界旗下元朗柏濤其中6伙現正招標，並於本週四(8日)截標，該盤共提供141伙。華懋發展的屯門混寓亦有望於月內推出，涉及91伙。

10月有機會推出之新盤

地區	項目	涉及單位(伙)	發展商
元朗	世宙	1129	長實
屯門	滿名山	1100	嘉里
大角咀	利奧坊·曉岸	448	恒地
筲箕灣	Island Residence	177	會德豐
西營盤	明德山	166	新地
元朗	柏濤	141	新世界
屯門	混寓	91	華懋
長沙灣	青薈	80	派盈
西半山	Cluny Park	27	信置
總數		3359	製表：記者 蘇洪鏘

市況靜

代理靠租「吊命」

市場交投淡靜，藉買賣抽佣獲利的代理行業與嘆「食穀種」。所謂「大難唔食細米」，以往市旺時不少代理情願多做幾單買賣，也不願做分個較低的租賃；如今市淡之下二手交投死寂，雖有新盤月月推售惟遠不足讓每名代理開單，不少代理甘願做租「吊鹽水」，畢竟只靠數千底薪，不足以餬口養家。

持牌人數連升8個月

港府先後推出樓市調控辣招，金管局亦配合收緊按揭，私宅炒風幾近絕跡於市場，但同時亦令二手交投冰封，堪比2003年「沙士」慘況。據地產代理監管局數據顯示，代理持牌人數連升八個月，截至8月底高達36,846人，按月上升近0.3%，人數創約兩年新高，與2013年4月的37,173人紀錄，僅相差327人；不過觀乎該月份整體物業買賣註冊宗數只錄得5,197宗，按月跌約29.2%，按持牌人數推算，即「7人爭1刀」，可見競爭之劇。

上週初，就有代理為租客奔波跨區覓租盤，Q房網的利志良指，該名客戶為一名非洲裔音樂教師，以往一直於香港仔區搵樓，與其他行家睇樓一段時間，惟一直未覓得心頭好。最後該行為客戶搵盤搵到上環，覓得元朗入鄉的村屋單位，建築面積約700方呎，租金8,100元。是次成交額不大「無乜肉食」，然而代理仍落力為客搵盤，市道「難撈」可見一斑。

業主拒賤售紛轉租

事實上，市道轉差下，不少業主情願轉盤並轉賣為租，有代理反映，荔枝角藍屋苑美孚新邨上月及本月錄約30宗租賃成交，平均實用呎租未見回落，更輕微上升至34元水平。二手業主見近日市況轉差，不想賤價沽貨，決定轉售為租，令屋苑租盤供應增加。

中原地產楊文傑亦指，雖然美國暫緩加息對樓市起正面作用，9月下半月市況有所回暖，但鯽魚涌藍屋等一之康怡花園交投淡靜。屋苑轉賣為租個案增加，屋苑現有約60個租盤，從2個月前45個租盤低位回升，租盤選擇多令租金有下調壓力。



筲箕灣盤兩日過萬人次參觀



會德豐地產常務董事黃光耀(右)稱，雖然遇上颱風襲港，但參觀氣氛仍踴躍。旁為會德豐地產市場助理總經理陳惠慈。

新盤帶挈 上月賣樓增5%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）新盤暢銷，令二手市場持續冰封。利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，自金管局於二月底出招收緊中細物業按揭成數後，對二手住宅交投的影響在第二季陸續反映出來，加上發展商在第二季起亦乘勢以靈活的付款方式加快推出新盤，更以貼近二手價格開售，大量搶佔二手市場份額。

一手住宅1579宗按月升117%

根據土地註冊處最新數據，上個月樓宇買賣登記中錄共5,456宗，按月增加5%；而成交金額共計達

409.7億元，按月增8%，有賴新盤成交強勁增長帶動。期內一手住宅錄1,579宗登記，較8月份的726宗勁升117%；而9月份新盤成交總額達140億元，按月增加58%。

二手續冰封 僅2835宗挫15%

回顧上個月有兩大巨盤登場，分別是東涌東環II及紅磡環海·東岸，共計涉及近2,000伙供應，當中東環II共錄342宗登記，涉及金額達19.69億元，其次環海·東岸則錄293宗登記，涉及成交額達12.45億元。而早於8月開售的長沙灣喜濠，買

用家及投資者各佔一半，客源包括本地客及外籍人士、內地客等。

新盤貨尾共銷27伙

而各路新盤在颱風下繼續錄得成交，市場消息指，截至昨夜8時，新地旗下東涌東環沽出9伙，九建旗下紅磡環海·東岸昨天再沽至少7伙，恒地系內的馬鞍山迎海，駿岸錄3伙成交，華懋旗下久未開成交的九龍塘豪盤雲門昨天則連沽2伙。此外，西營盤曉薈、東涌昇薈、沙田玫瑰園亦各錄銷情，至此昨天單日新盤至少錄27宗成交。

用家及投資者各佔一半

發展商指，截至昨天下午，該盤過去兩天共錄逾萬人次參觀，而票源當中，

賣登記亦陸續上載，9月錄239宗登記，涉及金額達18億元。

由於購買力被新盤搶佔，二手交投表現持續冰封。9月份二手住宅登記按月挫15%至2,835宗，插穿3,000宗水平，成交總金額亦應聲跌15%至186.44億元。

以季度結算，今年第三季（截至9月28日為止，下同）全港共錄10,401宗二手住宅買賣登記，成交總值約678億元，較第二季的11,059宗及711.68億元，分別回落6%及5%。二手住宅買賣登記宗數在今年首季暫見高位，當時達13,667宗，之後徐徐回落，至今連跌兩季，跌至1萬宗邊緣。若與去年第三季度的15,415宗比較，按年登記宗數大跌約三成，惟涉及每宗平均金額卻不跌反升約24%，某程度反映期間樓價持續上升。

交投淡靜 租賃議幅增

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）二手市場承接乏力，拖累部分屋苑的租金受壓。美聯物業陳國良表示，現時沙田區內租盤多，租金較暑期高峰期大幅回落，而區內指標屋苑沙田中心297呎呎戶租賃成交，單位以約10,500元獲承租。



該單位為新寧大廈低層F室單位，實用面積約為297方呎，成交租金約10,500元，折合呎租約為35.4元，屬平價。租客見現時租金吸引，故拍板承租。業主於2010年以約196.8萬元購入上述物業，回報率6.4厘。

嘉湖山莊平均呎租降至19元

而中原地產伍耀祖表示，近月天水圍市場氣氛相當淡靜，買家入市動力低企，成交以租務為主。嘉湖山莊最近錄得樂湖居5座低層F室的租務成交，單位實用面積449方呎，兩房兩廁，單位正進行翻新，獲新租客垂青預租，月租9,000元，折合呎租20元。

按業主於今年5月以352萬元買入價計，單位租金回報3.1厘。伍氏補充，9月全月嘉湖山莊錄約45宗租務成交，租金稍為回落，每呎實用呎租約19元。

而將軍澳亦見租務轉活，中原地產柯勇表示，區內二手交投淡靜，買家對後市採取觀望態度，部分用家選擇轉買為租。都會駅及城中駅上月全月錄得21宗租賃成交，平均實用呎租35元。

最新一宗城中駅租賃成交，單位為7座低層E室，實用面積633方呎，屬三房套房間隔，最初開價2.3萬元，買賣雙方議價後，最終達成協議，獲外籍租客以月租21,600元承租，折合呎租34元。業主於今年2月以680萬元買入單位，現可享高達3.8厘租金回報。