



未來3至4年潛在私宅供應

供應來源	最新供應量	按季升跌幅
已落成但未售出單位	6,000伙	0%
建築中單位	62,000伙*	↓4.6%
已批出土地並可隨時動工單位	25,000伙	↑13.6%
總數	93,000伙	

註：(*)已扣除透過預售賣出的12,000個單位(賣出單位按季升33.3%)

製表：記者顏倫樂

新盤旺銷 9.3萬伙供應恐不足

CCL逼歷史高位 需求強勁 樓價易升難跌

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)運房局昨公佈,未來3至4年一手私宅供應連續兩季維持9.3萬伙的歷史高位,動工量首3季累計達19,100伙,大超去年同期68%,亦創16年新高。不過,樓價升勢卻未止,中原城市領先指數(CCL)最新報 144.09點,按周急升1.81%,創近1年新高外,距去年9月歷史高位只相差不足2%。業界指出,近數月新盤市場承接力明顯增強,但潛在供應量則似見頂,樓價年底或可挑戰歷史高位。

據運房局公佈,截至9月底,未來3至4年的一手私人住宅供應量預計為9.3萬伙,與上兩季相同,仍為政府自2004年9月起每季公佈供應數字以來的最高。第三季的私人住宅落成量為3,300個,比第二季5,600個減41%,按年則增近18%;期內施工量為2,900個,按季持平,按年則跌17%。貨尾單位(即已落成但未售出單位)則連續四個季度維持於6,000個水平。期內新屋樓花銷售1.2萬個,創歷史新高,按季增加三分之一。

私宅新供應現見頂跡象

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,新屋樓花銷售已連續七個季度高企於1萬個左右的水平,反映樓市需求強勁,同時發展商亦積極推售樓花,以配合市場。他稱,未來4至5年,私人住宅新供應已經出現見頂跡象,該數字已連續三個季度高企於9.2-9.3萬個水平。只要樓市需求繼續暢旺,未來總供應的數字應該穩定下來。

熟地單位按季增三千伙

9.3萬伙潛在供應中,變化最大的分別為建築中未售出單位及已批出土地(熟地)可隨時動工單位。其中建築中未售出單位按季下跌3,000伙至6.2萬伙,主要因為期間新盤銷售理想,導致預售單位上升,相應令建築中未售單位下跌;與此同時,由於政府積極推地,熟地單位按季增加3,000個至2.5萬伙,足以抵銷同期建築中未售出單位的減少。

運房局發言人補充,9.3萬伙中,估計有6.42萬伙為實用面積少於70平方米(753方呎)的中小型單位,較上一季減少500個單位,佔整體供應量69%,較上季少1%。另外,預計未來數月將有14幅住宅用地轉為熟地,可額外提供約11,100個單位。

萊坊估價及諮詢部主管林浩文表示,近年政府積極推出住宅用地,以歷史數據分析,本港市場

應可吸納未來供應。他指出,值得留意是供應以中小型單位為主,戶型偏小。雖然這是迎合市場購買力,但香港對中大型單位(如三房)有一定需求,只是現時樓價水平非一般市民可負擔。

豪宅成新一輪上升動力

此外,中原地產昨公佈,中原城市領先指數(CCL)最新報 144.09點,按周升1.81%。當中CCL(大型單位)最新錄146.66點,按周升2.56%,升幅為四大整體指數中最大。黃良昇指,筆架山龍翔道地皮高價售出,刺激本周豪宅指數急升,預料豪宅將成為新一輪樓價上升的動力,11月中旬CCL重上去年9月歷史高位後(146.92點)可以再升。

其餘CCL(中小型單位)報143.58點,按周升1.65%,CCL及CCL(中小型單位)齊創53周(約1年)新高。至於四區樓價指數全部上升,升幅由0.75%至2.68%不等。



雷霆(左)稱,天鑄將以借售方式推出。旁為胡致遠。張美婷攝

天鑄最多加價6%重推 成交期3年

香港文匯報訊(記者 張美婷)早前,新地代理總經銷胡致遠表示,「先住後付」計劃是買家先在簽署臨時買賣合約後90日內,須繳交樓價15%;待簽署臨時買賣合約後90日,再簽署臨時買賣合約後最長付款期660天,當中須分三期繳付樓價7.5%(即每期付樓價2.5%),若買家再付7%的許可證費用,即可申請提前入住,但可退還作樓價餘款;最後樓價77.5%須要在簽署臨時買賣合約後750天內付清,買家最長可選用1,080日長成交期。他稱,第一及二期正等待滿意紙,冀11月可同時交樓。

44伙折實呎價3.075萬

新地昨天更新天鑄1號和5號價單,根據價單顯示,當中有44伙更改價格,折實呎價約3.075萬元,加價幅度約1%至6%,平均約3%。當中以定價計算,44伙單位市值約20億元;以7座B、C、D單位為主,當中包括7座3至4房戶,實用面積約1,100-1,600方呎。

黃志祥(中)相信樓市可健康平穩



黃志祥(中)相信樓市可以健康、平穩發展。左為黃永光。張偉民攝

黃志祥:樓市可健康平穩

香港文匯報訊(記者 周曉菁)樓價穩步上升,有專家預測很快會超越去年高位,信和置業(0083)主席黃志祥昨認為「無人水晶球可以預測到」,他相信樓市可以健康、平穩發展,而本港樓市需求仍在,樓價不會出現暴跌。最近一些樓盤推出細小單位受到熱捧,信置管理層對此並未作出正面回應。執行董事黃永光只是強調,發展項目的單位面積要視乎市場需求,聆聽顧客需要。而越來越多的內地發展商來香港投地,令買地越來越難,但也說明香港土地受歡迎。

朗屏西貢項目料明年推

黃永光指出,集團扎根香港四十年,絕大部分物業都在香港,始終都會把香港當作大本營,海外資產的投資

啟德地收20標書 創同區新高



保利代表。香港國際建設代表。顏倫樂攝

萬科、保利、永泰地產、世茂房地產、長實、木薯資源、恒地、會德豐、中國海外、香港國際建設等,其餘合資的財團,包括英皇國際以合資財團方式入標、新世界亦夥拍招商局置業、嘉華國際與信置合組入標等。

新世界夥招商局置業競逐

翻查資料,項目今次收到20份標書,為2013年政府推出啟德住宅地3年以來,標書數量最多的啟德住宅地,對上紀錄為中海外於2013年6月投得的啟德1H區1號地盤,亦即「港人港地」項目啟德1號(I),當年收到16份標書。

嘉華:地皮望體育館吸引

嘉華國際香港地產發展及租務總監尹紫薇表示,項目位於九龍新發展區,公司於該區有發展項目,看好該區發展前景,加上地盤位置正對將來啟德體育園區,景觀非常好,因此決定入標,又指近期新盤銷情理想,相信市場仍然

有購買力。英皇國際高級物業主任劉超群表示,項目有海景,而且鄰近沙中綫啟德站,是次以合資形式入標。

啟德第1K區3號地盤為政府自2014年5月後,接近兩年半以來首幅推出賣地的啟德住宅地,目前該區每呎樓面地價最高紀錄為2014年2月保利以39.2億元投得的啟德第11區3號地盤,每呎樓面地價高達6,530元,但觀乎目前市場對啟德第1K區3號住宅地的最高樓面地價估值為7,200元,加上項目招標反應熱烈,意味今次地皮極有機會打破該區紀錄,甚至創整個東九龍官地每呎樓面地價新高,成為東九龍新地王。

發展商入標熱烈 超出預期

中原測量師行執行董事張競達表示,啟德第1K區3號住宅地規模不小,能接獲20份標書十分理想,亦超出市場預期。又指內地房企來港投地已成趨勢,加上同區新盤早前開售錄得理想銷情,為發展商增添入標信心,預料發展商出價亦會較為進取。

汪世忠擬落馬洲建邊境購物城

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)再有財團申請興建邊境購物城。中國地產董事總經理兼執行董事汪世忠或相關人士持有的一幅位於青山公路新田段、落馬洲路及新深路交界的地皮,位於「未決定用途」地帶,最新向城規會申請興建臨時邊境購物城,為期3年。

項目地盤面積25.1萬方呎,位於落馬洲公共交通轉車站西北面,擬以地積比率0.32倍,發展11幢2層高的購物城,總樓面80,730方呎,涉368個舖位,較正在動工的新田購物城早前批出、提供208個舖位的方案規模更大,估計

最快可於2018年第4季落成。申請人認為邊境購物城可減輕旺區的擠塞,50%零售商店將被指定只銷售「香港製造」產品或香港設計產品。

據了解,汪氏早在2000年時已持有該幅農地,當年並計劃與鄰近的地主包括新地、新世界、恒地和新田內的村民等代表合作,把用地發展為大型生態公園及低密度住宅。

羅湖車站旁加建購物城

另外,地鐵發出招標通告,擬在東鐵羅湖車

站旁邊加建一座購物城,開設更多免稅店供內地旅客購物。有關工程預計明年初正式招標。

此外,東方石油旗下長沙灣東方石油大廈及毗鄰政府用地,剛向城規會申請重建住宅、商業等混合發展。計劃於兩層地庫停車場之上,興建3幢建築物,包括2幢39層高層住宅及1幢9層高寫字樓,分層住宅的住用樓面約230,871方呎,提供約674個單位。非住用樓面則約48,073方呎,包括約34,618方呎寫字樓樓面,其餘樓面包括商店、社會福利設施等。