

憂大增資助房屋 加速樓市逆轉 施政報告前夕 業主劈價甩貨

香港文匯報訊（記者 黎梓田）特首林鄭月娥今日發表上任後第二份施政報告，房策成為重點，市場料措施將包括填海造地、增加資助房屋供應，甚至將公私營房屋比例上調至「七三比」，業主憂樓市大逆轉而急急劈價沽貨。鯽魚涌太古城有高層3房戶經連續3天議價，最終減逾100萬元以1,758萬元沽出，減幅達5.5%；東半山名門更錄得蝕讓，有高層5房戶大劈「6球」（即600萬元）以4,600萬元賣出，賬面虧損262.6萬元。



■ 太古城暫錄得10月第2宗成交。資料圖片

各區焦點私宅劈價盤

單位	成交價(元)	減價(元)
鯽魚涌太古城翠榕閣高層E室	1,758萬	102萬/5.5%
東半山名門3座高層A室	4,600萬	600萬/11.5%
青衣美景花園5座高層G室	480萬	60萬/11.1%
上水新都廣場3座低層E室	590萬	40萬/6.3%
馬鞍山新港城F座中層4室	789萬	81萬/9.3%
東涌藍天海岸2座中層F室	699萬	41萬/5.5%

資料來源：各大地產代理

製表：記者 黎梓田



■ 利嘉閣地產總裁廖偉強昨表示，9月全港50個指標屋苑加權平均呎價再跌1.4%，報15,024元，連跌2個月；交投量更跌52%至141宗，創新低。



■ 青衣美景花園2房單位累減60萬元沽出，平均呎價14,590元。資料圖片

中原地產王秀芬透露，太古城暫錄得10月第2宗成交，新近錄得翠榕閣高層E室易手，面積922方呎，3房套間隔，業主叫價1,860萬元，經買家連續3天議價，最終減價5.5%以1,758萬元將單位易手，呎價19,067元。

名門持11年虧損262萬

在港島的另一邊，利嘉閣地產高偉鴻表示，港島東半山名門錄得蝕讓成交，3座高層A室，面積1,752方呎，已放盤約3個月，原叫價5,200萬元，多番減價後最終以4,600萬元蝕讓，呎價26,256元。原業主2007年4月以4,862.6萬元購入上址，轉手賬面虧損262.6萬元或5.4%。

此外，中原豪宅羅俊明表示，分行促成東半山東山臺月陶居高層M室成交，面積955方呎，以1,530萬元連1個車位易手，折合呎價16,021元，較銀行估價1,850萬元低17%。

美景不足2月減價11%

樓市呎價無分區域。中原地產陳輝麟表示，不少業主接受現實，增加議價空間，尤以二線屋苑議幅較大。位於新界西的青衣美景花園錄得5座高層G層成交，面積329方呎，2房間隔，業主8月底放盤時叫價540萬元，最終累減60萬元至480萬元沽出，呎價14,590元，減幅達11%。

同屬新界西，冰封多時的東涌區陸續有大幅減價盤承接。中原地產曾顯業指，藍天海岸2座中層F室，面積485方呎，2房間隔，本月初以740萬元放盤，業主見市況冰封，利淡充斥市場，對後市不太樂觀，最終減41萬元，施政報告公佈前夕將單位以699萬元沽出，呎價14,412元，造價屬近月新低。

至於新界東，中原地產胡耀祖指，馬鞍山新港城錄得F座中層04室易手，面積519方呎，3房間隔，早前開價約870萬元，最終雙方議價後以789萬元

易手，累減81萬元或9.3%，呎價15,202元。

居屋難獨善 富強苑減8.4%

觀望氣氛亦蔓延至居屋市場，世紀21富山地產劉倩彤表示，富強苑E座（富逸閣）中層06室，面積577方呎，3房間隔，放盤3星期後，累積減價52萬元或8.4%至566萬元（居二市場價）易手，呎價9,809元。

銀行下調藍籌屋苑估價

樓價下調，銀行估價也有所收緊。天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室，中銀及匯豐9月初初步估值分別為622萬元及578萬元，至昨日已分別下調至606萬元及555萬元，跌幅介乎2.6%至4%。至於粉嶺花都廣場亦錄下調個案，來自2座高層F室，中銀9月初初步估值為604萬元，現已下調至586萬元，減幅約3%，但匯豐及恒生則維持在608萬元及604萬元不變。

九建油塘盤周五率先試水

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場觀望施政報告之際，發展商積極推新盤吸客。被日出康城LP6低價截擊的油塘海傲灣，發展商九龍建業決定搶開於本周五晚開售及標售首批共162伙單位，勢成施政報告後首個推售新盤。至於南豐等旗下LP6則於本周六接棒開售第四輪491伙。

楊聰永：順應客戶需要

九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永昨表示，於本周五推出海傲灣並非受鄰區新盤推售影響，只是順應客戶需要，該盤已收近500票，對銷情有信心。

他又指，本周五晚推售的130伙會即場抽籤決定揀樓次序，並設大手時段，最少買2伙，不設上限，但每組買家限購1伙開放式戶及1伙兩房戶，該盤將於當日下午2時截票。至於同日招標推售的32伙海景標準戶，包括一房及兩房戶，不設指引價，至11月30日下午截標，相信成交價創新高。

LP6周六再售 收票足額

另外，將軍澳日出康城LP6落實本周六開售第四輪491伙，包括上周五加推的242伙及之前未售出的249伙。南豐發展董事及地產總經理麥一擎直言：「要湊兩成單位呀嘛！」今批單位每人最多可購3伙，截至昨午三時已收650票，認購足額。今輸入場單位為第5座3樓G室一房戶，面積305方呎，折實價446.3萬元。

麥一擎表示，項目累售1,433伙，餘下約400多伙未出價單，集團考慮至現樓時才推售，當中有100多伙內籠正入紙修改圖則。

買家1.1億連購皓畋兩伙

新盤成交方面。嘉里旗下何文田皓畋昨獲一組買家以約1.16億元購入第2座26樓A室及第2座27樓A室，為項目最大手成交。按單位面積1,283方呎及1,282方呎計，呎價4.5萬元及4.6萬元。



■ 九建楊聰永(中)及經絡按揭轉介劉圓圓(右)介紹海傲灣90%按揭計劃。

房策新猷 工廈免補價建過渡房



■ 新一份施政報告或交代研究准許整幢工業大廈免補地價改裝為過渡性房屋。資料圖片

香港文匯報訊（記者 文森）特首林鄭月娥今早發表任內第二份施政報告，料提出多項房屋政策新猷，包括將安達臣道啟德8幅用地撥予房協，興建9,000伙資助房屋，以及研究讓房協轄下未補價資助出售房屋年老業主單位「大換細」等。消息並指，報告將交代研究准許整幢工業大廈免補地價改裝為過渡性房屋。

或助房協老業主「大換細」

有媒體引述消息指，新一份施政報告將會提出，把安達臣道啟德8幅用地撥予房協興建資助房屋，估計未來5年可供應約9,000個單位。消息亦指，林鄭可能提出仿效新加坡組屋「大換細」安排，由房協研究讓轄下未補價資助出售房屋年老業主放售面積較大單位，再購買較細未補價單位，促進市場流動性，估計1.9萬個房協資助出售項目單位有超過一半符合資格。

房屋供應比例方面，林鄭早前表示，公私營房屋六比四的比例並非不可動。消息指，政府有意調高至七比三，並會在施政報告中交代。不過，公屋聯會早前與運房局局長陳帆會面後表示，有關改動未必會在今次施政報告中着墨，預料將在年底時配合長遠房屋策略周年報告公佈，未知會否存在變數。

公屋聯會早前亦引述政府透露，今次施政報告應大力推行過渡性房屋，政府已覓得數幅臨時用地發展。消息指，林鄭將在報告交代，研究准許整幢工業大廈，免補地價改裝為過渡性房屋，並將向公營及法定機構物色丟空嚴重的員工宿舍，改為資助房屋。

另有消息指，林鄭亦將提出促進重建公務員合作社樓宇的新構思，由市建局負責研究。計劃以同區7年樓齡的收樓價，並引用《收回土地條例》，毋須百分百業權同意下強制收樓重建，發展私樓及資助房屋。當局會先選取一個至兩個項目作試點，若進展順利會向政府提交政策建議。

料「一錘定音」推公私合營

此外，上月結束的土地供應專責小組公眾諮詢，包括「利用私人的新界農地儲備」、發展「東大嶼都會」等選項。消息指，林鄭料會未等及小組在年底提交最終報告，便會在施政報告「一錘定音」推行公私合營發展，並放棄利用《收回土地條例》發展新界農地。又預料報告會提出東大嶼都會策略性研究及多個近岸填海選項，並着力講解「如何」填海，而非「是否」填海。

公營房屋缺口增 議員促救急

香港文匯報訊（記者 岑志剛）土地短缺，公營房屋供應量連年下跌。房委會昨日公佈公營房屋建設計劃最新估算，2022至23年度公營房屋量只有14,400個，較上一年度大跌5,000個，再創新低。民建聯立法會議員、房委會資助房屋小組成員柯創盛對數字表示失望，促政府短期內撥出更多私樓地及鐵路土地增加供應，並增加過渡房屋，以解燃眉之急。

22/23年14400伙創新低

根據公佈數字，預計2022至



■ 立法會議員柯創盛 資料圖片

23年度的公共租住房屋/綠表置居計劃供應12,900個單位，加上其他資助出售單位1,500個，總計14,400個單位，為未來5個年度最低。

事實上，2018至19年度公營房屋建設量總數為27,100個單位，2019至20年度已下降為18,200個，2020至21年度稍跌至18,100個，到2021至22年度回升至19,700個。據政府長遠房屋策略目標，每年公營房屋供應量為28,000個，當中20,000個為出租公屋，8,000個為資助出售房屋，可見上述數字遠遠追不上目標。

柯創盛表示，2022至23年度建屋量只達到《長遠房屋策略》目標的一半，「令人失望」和「離譜」，認為出現斷崖式下跌是源於早年公屋地不足，促政府在施政報告交代如何增加相關土地供應。他又建議，政府在短期內撥出更多私樓地及鐵路土地應急，同時增加過渡房屋，以解燃眉之急。