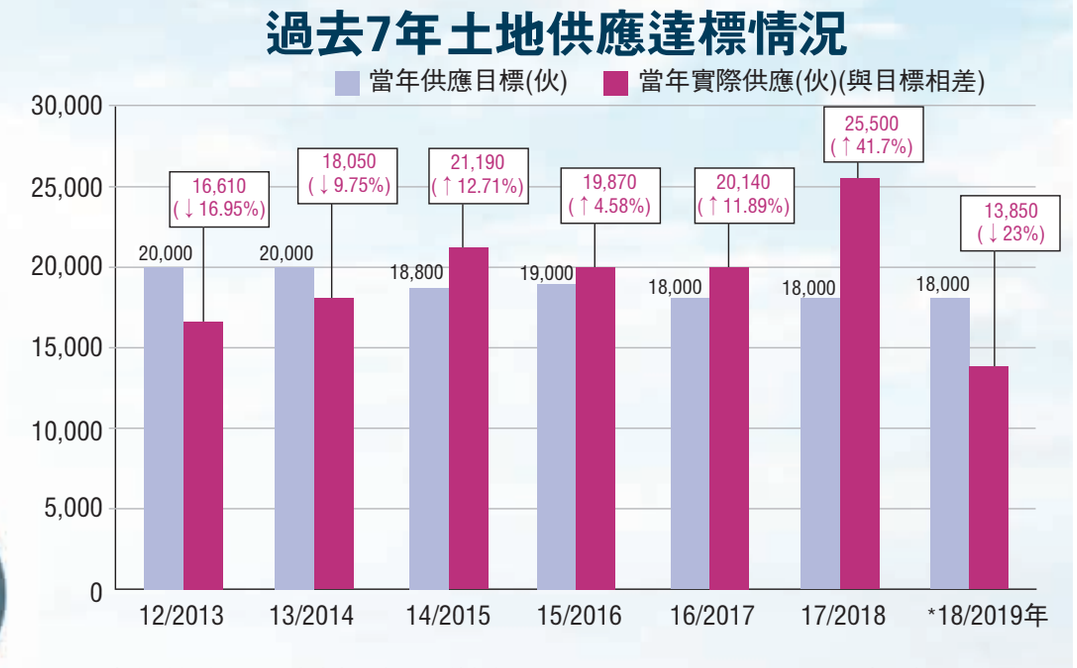
私樓地陷斷層 缺口4100伙

財年供地13850伙 僅達目標77%

■黃偉綸昨公佈政府2018/19財政年度第四季賣地計劃。 香港文匯報記者曾慶威 攝

■大嶼山長沙再有住宅地納入賣地表。 資料圖片



■啓德發展區為下季土地供應主要來源，包括2幅住宅地，及1幅商業地。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)搵地難惡果現，私樓土地供應陷斷層。發展局昨公佈財年第4季(2019年1至3月)賣地計劃，各項土地來源合計提供3,950伙，連同首3季9,900伙，本財年僅13,850伙新供應，只及年初訂下1.8萬伙目標的77%，缺口高達4,150伙。對於市場擔心私宅地減少或扯升樓價，發展局局長黃偉綸昨坦言是為配合公私營房屋七三比例而削減私宅土地供應，並認為要更宏觀審視供應，未來3至4年潛在一手私宅供應仍處於高水平，目前的安排反映政府最新房屋政策。

政府下季將推出4幅住宅官地及1幅商業官地，分別位於啟德、大嶼山、元朗。市場對這批土地估值介乎約330億元至約370億元。另外，港鐵亦會推出日出康城11期招標，涉及1,650伙；市建局會推出觀塘恒安街及大角咀槐樹街兩個重建項目，提供210伙。計及來自私人發展及重建項目的約230個單位，下季度總私宅土地供應合共3,950伙。

下季將推出的5幅官地資料

地皮位置	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	市場估值(億元)	每呎樓面地價(元)
住宅地				
啟德第4B區1號地盤	103,151	722,060	93.87–97.48	13,000–13,500
啟德第4C區2號地盤	105,164	641,502	115.47–128.3	18,000–20,000
大嶼山長沙嶼南道	221,738	88,695	6.2–11.53	7,000–13,000
元朗大旗嶺	12,045	42,157	2.1–2.32	5,000–5,500
非住宅地				
啟德第4C區4號地盤	115,110	863,327	112.23–130	13,000–15,000

註：估值來源為美聯、中原、普縉 製表：記者 顏倫樂

下財年目標大削至13800伙

值得留意，財年首3季可提供單位約9,900伙，連同第4財季亦不過13,850伙，相比今年初訂下的18,000伙目標差距甚遠。黃偉綸昨解釋，《長遠房屋策略》2018年周年進度報告中的公私營房屋新供應比例已作出調整，由以往的六四比調整為七三比，如果政府於計算下季度賣地時不把相關因素計算在內是「不切實際」。

此外，他指，過去3年私人房屋土地供應維持每年可近2萬伙水平，而未來3至4年一手私宅供應約有9.3萬伙，亦是一個相對較高的水平，因此減少下季度供應是合適。而下一個財年，政府會根據長策建議，將年度私宅土地供應目標調整為13,800伙。

未來公營房屋短缺挑戰更大

相對於私宅單一年度供應未達標，黃偉綸認為公營房屋的短缺面對更大挑戰，因為調整為七三比後，公營房屋供應變相需求更大，現時尚欠了6萬多伙才達標。為了增加短中期供應，政府進行了多項措施，好像今年6月政府改撥9幅私宅地作公營房屋之用，合共可提供約10,600伙，未來不排除會再撥私人地做公營房屋。

此外，當局亦正計劃提升公營房屋用地的發展密度，將最高住用地積比率由現行最多增加兩成，至最多增三成。政府亦擬透過土地共享先導計劃增加短中期供應，發展局在明年內會提出相關建議。其餘短中期土地來源還包括改劃土地增加供應等，早前政府已覓得可進行改劃的210幅土地，至昨天已完成或開展的土地有140多幅。

短期市況無礙長遠造地步伐

近期樓市下跌，問到會否因此調整土地供應步伐。黃偉綸指樓市最近的確呈跌勢，但政府不打算透過改變土地供應來調控樓價，因為樓市受多方面因素影響，好像資金流向、香港經濟情況、息口走勢等，土地供應只是影響因素之一。他指，造地時間動輒8年，甚至12至13年，政府不會因短暫市場價格變化而改變造地步伐，否則只會令香港「永遠走不出土地不足的困局」。

問到山頂文輝道豪宅地9月流標後的去向，黃偉綸表示未有重推時間表，但會參考過去幾年流標後重推的安排。商業用地方面，下季將推售一幅位於啟德的商業及酒店用地，預計可提供約86.33萬方呎樓面，及可提供約480個至800個酒店房間。

測量師：好淡消息相抵 影響樓市小

拆局

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府大減私人住宅土地供應，市民都非常關注將會怎樣影響私樓市場。普縉集團企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典認為，最近樓價正處下跌周期，如果政府於此時再推出大量土地，會對樓價構成壓力，政府於下季只推出4,000伙，力度溫和，可望在現市況下減輕市場衝擊。再者政府亦不希望流標再次出現，故今次安排可謂巧妙因應市場環境作出應變而推地。

調整公私比例最佳時機

資深測量師張翹楚則認為，私宅土地供應減少雖然對樓價有正面作用，但目前經濟及樓市前景未明朗，相關利好因素於現市況下影響不大，形容現時樓市處於「陣痛期」，相信是最適當時機去調整公私營房屋比例，因為正面與負面消息正互相抵消，對樓市不會帶來太大衝擊。

張翹楚又指，政府之前已表明會調整公私營房屋供應比例至七三比，雖然私宅土地供應削減，但同時間公營房屋供應則上升，認為現時要更宏觀去看香港土地供應情況，例如十年供應45萬伙是否能達標。

未來兩年私樓供應高峰

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，今年推地步伐緩慢，估計是因政府注意到未來兩年是供應高峰期。據該行估計，明年「貨尾加預售」的新盤供應約27,000伙至28,000伙。此外，未來3至4年供應又會「達標」，相信政府衡量各因素後，決定留「彈藥在手」，等「土地供應政策」有最終結論後再作部署。

林浩文反而較擔心4年後的土地供應，希望政府可盡早制定時間表及政府持續性、加快做各項目的可行性及技術性研究，以保障香港長遠的土地供應。他續說，今年地價已下跌約10%，料明年仍會向下調整約5%至10%。

堅持造地維持私樓供應

美聯測量師行董事林子彬指出，隨政策改變及公私營地比例修改，未來供應或出現較明顯落差，影響長遠私樓供應量。由於短期潛在供應仍算充裕，料土地供應減少未會對樓市帶來太大的即時影響，惟長遠而言，供應減少將影響4至5年後的私樓供應量，建議政府仍要盡力造地，追回供應量目標，長遠紓緩樓市壓力，否則會影響樓市健康。

中原測量師行張競達表示，本財年土地供應未達標，反映政府覓地遇困難，需要更多時間尋覓土地及出售地皮，加上政府為增加公營房屋的土地供應，年內已將9幅私樓用地撥作公營房屋，包括安達臣道及啟德區地皮，令私樓用地變少，相信政府需加大力度覓地，以維持私樓供應。

熱度減退 凱滙208伙截收1500票

香港文匯報訊(記者 黎梓田)信置牽頭發展的觀塘凱滙今天(29日)開售第四輪208伙二期單位，並於昨日下午2時截票，發展商表示項目累收逾1,500票，超額認購逾6倍。據觀察，該盤由首批單位開售至今，市場購買力正逐步被消化，項目首三輪截票數分別為約7,700票、5,000票以及3,300票，超額倍數分別約14.8倍、12倍及8.8倍，每輪票數拾級而下，第四批入票量相較第三輪更減少約一半；同時，發展商已減少推售數量，顯然購買力已轉弱。

信置營業部聯席董事田兆源表示，旗下觀塘凱滙截昨日下午2時截止收票，累收逾1,500票，以周六發售208伙單位計，超額認購近6倍多。至於銷情，田兆源指，準買家對項目各類戶型都感興趣，料是日銷售情況反應熱烈。

二手方面，綠置居恒常化後首個項目開始接受申請，購買力回流資助房屋，其他上車門檻較低的屋苑受到波及，其中馬鞍山居屋錦豐苑錄得大幅減價成交，有2房戶業主於自由市場放盤半年仍無人問津，近日劈價「1球」以620萬元售出；而屯門寶怡花園也錄得首置客以510萬元入市2房戶，累積減價達一成半。

已補地價居屋單位入場門檻較私人市場略低，向來備受追捧。世紀21奇豐物業鄭達昌表示，新近錄得馬鞍山錦豐苑成交，單位為D座低層13室，實用面積539方呎，採2房間隔。單位原開價720萬元，放盤6個月，最終以620萬元(自由市場價)沽出，累減100萬元，減幅約14%，實用呎價11,503元。至於二手私樓，祥益地產黃文樂表示，屯門寶怡花園日前錄得一宗區內首置客成交個案，所錄成交單位為1座高層A室，實用面積480方呎，採2房間隔，日前獲區內首置客垂青，而且原業主增加議幅，累積減價達90萬元或15%，上述買家遂便決定以510萬購入上址作自住之用，實用呎價為10,625元。

凱滙首四輪截收票數摘要

截票日期	銷售輪次(伙數)	截收票數	超額倍數
12月28日	第四輪(208)	1,500	約6倍
12月22日	第三輪(338)	3,300	約8.8倍
12月17日	第二輪(383)	5,032	約12倍
12月12日	第一輪(488)	7,758	約14.8倍

樓價指數連跌13周 累挫6.55%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)中美貿易戰陰霾滿佈，導致市民入市信心下跌。中原地產昨發表中原領先指數CCL報告，最新報174.37點，按周跌0.21%，自高位連跌13周共6.55%。不過，新界西樓價止跌回升，新界西CCL Mass報158.56點，按周升1.09%，結束9周連跌，報告分析認為，新一批居屋攪珠後，向隅客回流二手市場，帶動新界西樓價止跌回升。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，CCL最新報174.37點，按周跌0.21%，連跌13周共6.55%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報175.81點，按周跌0.11%，連跌13周共6.94%。CCL(中小型單位)報174.05點，按周跌0.18%，連跌17周共8.00%。CCL(大型單位)報176.00點，按周跌0.37%，連跌3周共0.87%。

報告指，CCL Mass及CCL(中小型單位)同創該指數最長連跌紀錄，CCL是2008年11月之後的最長連跌。而三大整體指數齊跌13周，同樣為歷史最長齊跌紀錄。

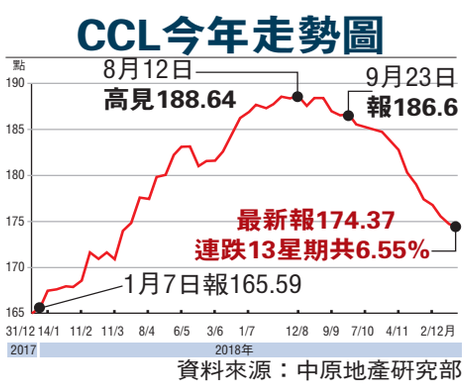
全年升幅收窄至約5.66%

事實上，2018年全年CCL呈「先升後跌」之勢，指數由年初的165.02點(1月1日計)，上升至全年高位的188.64點，升幅達14.3%，但受到貿易戰、房策六招以及加息等多重利淡夾擊，樓價回調，CCL錄得連續下跌，至今最新報174.37點，較高位下跌約7.56%，而全年升幅收窄至約5.66%，

四區樓價兩升兩跌。新界西CCL Mass報158.56點，按周升1.09%，結束9周連跌。黃良昇提到，居屋攪珠後，向隅客回流二手市場，新界西樓價結束9周連跌，按周升1.09%。四區樓價先後中止連跌，4周前為港島，上周為九龍，今周為新界西。但新界東樓價繼續下跌，是今次整體樓市止跌的關鍵。現時新界東連跌17周，創該區最長連跌紀錄，並帶領整體大市向下。

黃良昇又指，觀塘凱滙掀起熱賣潮，九龍CCL Mass報172.87點，按周微升0.03%，連升兩周共0.03%。港島CCL Mass報182.36點，按周跌0.13%，跌幅持續收窄。新界東CCL Mass報181.04點，按周跌2.00%，連跌17周共13.30%。

而三大整體指數同樣跌幅收窄。前周計，CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)分別跌0.69%、0.77%及0.75%。上周分別跌0.49%、0.58%及0.57%。而今周分別跌0.21%、0.11%及0.18%。相信未來樓價走勢持續向下，但跌幅時大時小，有別於早前持續擴大的局面。2019年次季，CCL目標為160點兼且止跌。

萊坊：港第三季樓價升幅全球第七

另一方面，萊坊昨日發佈2018年第三季《全球城市住宅樓價指數》，該指數追蹤全球150個城市一般住宅市場的樓價表現，當中44個城市位於亞太區，排名榜的首10位，6個為亞洲城市，包括西安(排第一)、印度的阿赫梅達巴德、海德拉巴、班加羅爾、香港(排第七)和蘇拉特，當中4個為印度城市。