

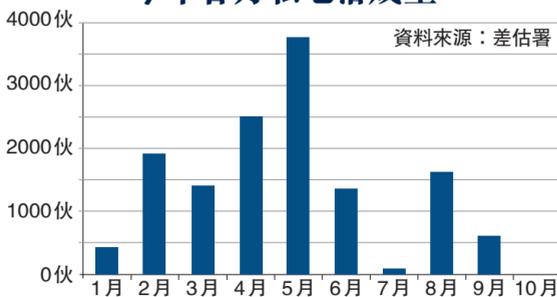
# 私樓落成量 10月僅1伙

## 新屋供應大落後 全年達標欠7000單位

差餉物業估價署最新數字顯示，10月私樓落成量只有1伙，較上月大幅減少，首10個月累計落成量僅13,685伙，僅佔全年目標20,854伙之約66%，換言之，餘下兩個月至少要有約7,000伙單位落成才勉強達標。有測量師認為，本來私樓落成量就難以達標，今年新冠肺炎疫情更令問題進一步惡化，估計全年實際落成量不足1.6萬伙。

■香港文匯報記者 黎梓田

### 今年各月私宅落成量



### 近5年落成數字與預測數字相差

年份	落成數字(伙)	預測數字(伙)	與預測相差
2015	11,296	13,290	-15%
2016	14,595	18,200	-19.8%
2017	17,791	17,122	+3.9%
2018	20,968	18,130	+15.6%
2019	13,643	20,415	-33.2%
2020	13,685*	20,854	-

\*臨時數字 資料來源：差估署

製表：記者 顏倫樂



差估署昨公布的《香港物業報告(補編)》顯示，10月只有1伙私樓落成，為E類面積1,722方呎的大型單位，其餘各類單位未有新增落成。相比9月錄得608伙私樓落成，10月數字無異是大幅插水下跌，而今年首10個月累積有13,685伙落成，僅佔全年目標20,854伙的66%，距目標尚欠7,269伙，業界預計最終全年僅錄約1.5萬至1.6萬伙落成，全年恐怕難以達標。

### 政府拓地困難 供地不斷縮

政府近年覓地艱難，加上新房策下也影響未來數年的私樓落成供應。自去年發表《長遠房屋策略》進度報告、局方調整公營房屋供應比例，由以往的6:4改成7:3以來，但由於土地就僅眼下這麼多，政府只能拆東牆補西牆，不斷下調每年私宅土地供應目標，這也影響落成量。

例如，2018年私宅土地供應目標為1.84萬伙，自從政府調整公營房屋供應比例後，2019年相關供

應目標就只有1.35萬伙，而2020年及2021年亦分別僅1.29萬伙及1.354萬伙，可以看出明顯變化。事實上，以私樓平均3至4年建築期來看，今明兩年的落成量本應是高峰，不過今年因為疫情，所以令落成量進度緩慢，積壓項目預計明年落成，而落成量將會因應私宅土地供應目標減少，於數年後持續下滑。

### 私樓不達標 公屋更難達標

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚估計，今年餘下時間已不多，加上疫情影響，照這個進度推進的話，能夠達到全年落成量目標的七成已是「了不起」。不過即使政府定下供應目標，唯私樓落成量幾乎每年無法「兌現」，這將會成為樓市以至民生一個很大的問題。

張翹楚指，在公私營房屋比例為7:3的情況下，私樓不達標，公屋更難達標，估計在未來會造成很大供應斷層，加上新市鎮例如古洞北等發展進度緩



泓亮張翹楚

今年餘下時間已不多，加上疫情影響，能夠達到全年落成量目標的七成已是「了不起」。



仲量聯行曾煥平

私宅落成量「一直都追唔到」，發展商已看見當中短缺問題，因此最近新盤開價仍然進取。

今年首10個月私宅累積有13,685伙落成，僅佔全年目標20,854伙的66%。

資料圖片

慢，「明日大嶼」即使拍板，也要等至少10年。因此，他對於中短期私樓供應感到悲觀，並估計今年實際落成量可能只有15,800伙，為全年目標的75.8%。

### 受制經濟轉差 樓價也難升

仲量聯行香港主席曾煥平同樣認為今年私宅落成數字不可能追得上全年目標。他指，過去每年的私宅落成量大部分低於目標數，大約保持在1.8萬伙左右，加上今年情況特別差，遇上疫情導致政府部門在家工作，審批工作停頓，間接造成滯後，料今年落成量不會超過去年落成量。

對於樓價的影響，曾煥平指雖然供應不足，但需求亦因經濟轉差而減少，因此樓價不會有太大波動。他補充，由於私宅落成量「一直都追唔到」，發展商已經看見當中的短缺問題，因此最近的新盤開價仍然進取，期望明年私宅落成量不達標的問題可以改善。

## 尚悅·天城月內招標推售



沙田九肚富豪·山峯分層戶以4,159.44萬元售出。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 新冠肺炎疫情第四波嚴峻，但無阻發展商推盤。恒地旗下尚悅·天城已接近現樓，計劃月內招標推售，最快下週開放現樓示範洋房。恒基物業營業(一)部總經理林達民表示，項目現時已獲批滿意紙，買家最快可於明年

新春前收樓。林達民指，買家口味轉變，以前較喜歡市區樓，要求交通方便，但現在更多要求低密度和綠化，對銷情有信心。因應疫情，售樓中心將會實施更嚴格防疫措施，包括準買家及代理人上限2人等。

### 沐泰街7號料明年開賣

同系其他項目也按序推售，林達民表示，啟德沐泰街7號項目分3期發展，合共提供約1,200伙。當中，第1期約479伙已取得預售樓花同意書，標準單位面積約186至889方呎，另有特色單位。由於第一、二期有協同效應，會留待2期批出預售批文後才推出1期，料最快明年上半年開賣。

至於屯門青山灣帝御系列，8月推出市場至今，兩期合共售約960伙，套現逾46億

元。當中，2期帝御·星濤正部署第4輪銷售，有機會下週內進行。

### 本木單日售出30伙

此外，恒地旗下佐敦本木昨晚6時展開次輪銷售，涉及32伙，此前累收338張票，超額認購約9.5倍。截至昨晚9時30分暫售出30伙。發展商稱不排除短期內加推。

另外，百利保及富豪酒店合作的沙田九肚富豪·山峯，新近透過招標售出一個分層戶，單位為第3座1樓B室，屬四房四套間隔，望山景，面積1,962方呎，連車位以4,159.44萬元成交，折合呎價21,200元，買家成交期720日。百利保執行董事兼首席營運官范統表示，縱使近日疫情嚴峻，仍然無阻買家對優質豪宅的需求，長遠睇好香港樓市，展望明年交投能持續暢旺。

## 美團染藍在即 單日彈4.64%

香港文匯報訊(記者 岑健樂) 恒指公司上月公布季檢結果，恒指成分股增至52隻，變動將於下週一起生效。美團(3690)下週一正式身藍籌股，基金昨日追貨，美團收升4.64%報288.6元，成交達155.63億元。不過，同樣成功「染藍」的百威亞太(1876)及安踏體育(2020)則表現疲軟。百威亞太昨收27.05元，跌2.17%；安踏體育收報110.6元，跌1.78%。

### 滙控渣打有望獲准派息

資金炒作復甦概念，令殘股大翻身，過去一個月股價升近30%的滙控(0005)再有消息跟尾，高盛預料英倫銀行下週五將允許滙豐及渣打(2888)恢復派息，市場料恢復派息消息會成為股價催化劑。滙控昨收報43.75元，升0.35元或0.81%；渣打則收報50.5元，跌0.1元或0.2%。

至於大市表現方面，恒指昨日表現反覆，昨早高開83點後，一度掉頭向下，最多跌76點，低見25,652點。午

後恒指成功收復失地，其後更以全日最高位收市，收報26,835點，升107點或0.4%，成交逾1,722億元。

個別股份表現方面，多隻科技股表現良好，阿里巴巴(9988)昨收報264元，升6.6元或2.56%。小米(1810)昨收報25.35元，升0.05元或0.2%。京東(9618)昨收報339.4元，升8元或2.41%。網易(9999)昨收報137.8元，升1.8元或1.32%。不過重磅股騰訊(0700)昨則逆市下跌，收報588.5元，跌0.5元或0.08%。

金利豐證券研究部執行董事黃德几昨接受香港文匯報訪問時表示，雖然近期大市表現良好，但他認為部分傳統經濟股如滙控，其股價已累積一定升幅，再大升的空間不大，加上美國總統特朗普在卸任前或會繼續出招打壓中國企業，為股市帶來不明朗因素。因此，他預期港股短期內波動不大，恒指初步支持位在20天線(26,474點)，阻力位則是11月25日的高位，即27,040點。

## 按證定按壯膽 CCL見企穩

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 按證公司的定息按揭試驗計劃宣布延長後，進入第二週，買家入市誘因增加，樓價開始有企穩跡象。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報175.54點，按周僅微跌0.08%。中原分析指，樓價跌幅雖然收窄，但展望樓價將於現水平反覆爭持，而第四波疫情爆發的影響將於未來數週開始反映。

CCL最新報175.54點，按周微跌0.08%。大型屋苑領先指數CCL Mass報178.86點，按周跌0.01%。CCL(中小型單位)報176.33點，按周跌0.04%。三大整體指數同樣連跌2周，分別累跌1.15%、1.36%及1.31%。

### 第四波疫情影響未反映

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，定息按揭試驗計劃宣布延長後第二週，樓價

上周同樣跌逾1%，今周分別僅跌0.08%至0.01%，走勢有回穩跡象。近七周計，三大整體指數出現三次齊升，三次齊跌，走勢反覆，但沒有轉勢向下的訊號。今周指數尚未反映第四波疫情爆發，展望樓價於現水平反覆爭持，將於未來數週開始反映。

該行指，CCL(大型單位)報171.41點，按周跌0.29%，連升2周後回軟。近5周豪宅樓價企穩於171點水平，等待突破上升。豪宅未有受惠於定息按揭，並不受其影響。

四區樓價指數兩升兩跌，各區樓價反覆上落。九龍樓價指數報175.32點，按周升0.72%，結束連跌2周。新界西樓價指數報164.31點，按周升0.44%。

至於港島樓價指數報181.70點，按周跌1.19%，連跌2周共2.46%。新界東樓價指數報186.85點，按周跌0.23%，連跌2周共1.29%。



CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)同樣連跌2周。 資料圖片

## 粉嶺工業地招標售

香港文匯報訊 地政總署昨日公布，將公開招標出售位於新界粉嶺安樂門街、安全街與安居街交界的粉嶺上水市地段第268號用地。招標於12月11日開始，1月8日截標。

該地地盤面積約4,028平方米，可作工業、倉庫及附屬辦公室、研究所、設計及發展中心、貨物裝卸及貨運設施等，最高樓面20,140平方米，不包括將由買方按照賣地條件所興建的公眾停車場樓面面積。

綜合市場資訊，地皮估值介乎6.5億至9.54億元，預計每方呎樓面地價約3,000至4,400元。

## 證監諮詢引入投資者實名制

香港文匯報訊 證監會昨日就有關為港股引入投資者識別制度(又稱「實名制」)的建議，展開為期3個月諮詢。有關建議制度預期最早於2022年實施。根據建議的投資者識別制度，持牌法團及註冊機構必須向數據資料庫提交客戶的名稱及身份證明文件的資料，這將有助證監會識別發出證券交易指令的投資者的身份。

### 歐達禮：提高投資者信心

證監會行政總裁歐達禮昨指，有效和及時的市場監察，是維護香港證券市場廉潔穩健的關鍵所在。他認為，建議的投資者識別措施將令本港的市場監察更加穩固，並能提高投資者的信心，這對香港作為領先國際金融中

心的發展，至關重要。

建議的規定將在交易層面上，適用於在聯交所上市或買賣的證券的自動對盤交易指令，以及須向聯交所匯報的非自動對盤證券交易。證監亦建議為聯交所上市的普通股及房地產投資信託的場外證券交易，另外引入一個證券交易匯報制度。

目前，聯交所使用的交易系統只能取得關於交易所參與者的資料，而非下單客戶的身份資料。根據建議的制度，每項自動對盤證券交易指令及須向聯交所匯報的非自動對盤證券交易將須輸入每名客戶獨有的券商客戶編碼。這讓證監會在有需要時，能夠將交易指令或交易與儲存在數據資料庫的客戶身份資料及券商客戶編碼進行匹配。