

私樓潛在供應9.3萬伙新高

政府努力見成效 本季奔十萬伙

發展商上季發力賣樓，但政府決心增加供應，一手私人住宅市場未來三至四年的總潛在供應量依然有增無減，截至上季的積存量衝上9.3萬伙，繼續創新高，且是持續兩年半以來最長升勢。由於政府本季加快推地速度，本季潛在供應繼續奔向十萬伙目標，反映政府過去努力覓地增供見成效。

大公報記者 林志光

運輸及房屋局昨日公布的最新一手私樓供應數字，總潛在供應量上季增幅較首季略見放緩，由首季增5000伙，降至只增1000伙，但截至上季積存的未來三至四年可供銷售單位，仍達9.3萬伙，是政府2004年下半年開始公布有關數字以來的新高，亦是自2014年以來，兩年半間潛在供應從未出現季度回落的最長升勢，足反映政府過去努力覓地增供應的成效已達。以目前數字計算，未來四年的年均供應超過2.3萬伙，超出政府目標。而該9.3萬伙中，估計有6.47萬伙是實用面積少於753方呎的中小型單位，較首季增加1100伙，佔總供應量約70%。

數月內料額外增萬二伙

上季潛在供應新增量減少，應與政府上季賣地速度減慢有關，因安排於上季出售的多幅土地，要延至本季才截標。不過政府本季已重新加快步伐，相信總供應持續增加。該局預計未來數月再有17幅住宅用地轉為熟地，可額外提供約1.2萬伙新供應。

此外，上季施工的私樓項目11個，可

建單位料約2900伙，但上半年的私樓施工量卻大增1.62萬伙，較去年下半年的6300伙，急增1.57倍，不單超過去年全年1.42萬伙，還是政府2004年下半年有公布資料以來的半年新高，主要是新動工項目大部分為中型及大型樓盤，且隨着政府持續出售土地供私人住宅發展，預計未來的施工量維持在較高水平。

今年落成量或超萬八伙

上季有24個私樓項目落成，提供約5600伙，較今年首季增逾2.1倍，是2008年第四季以來30個季度的新高，令上半年私樓落成量升至約7400伙，較去年同期大增45%。不過，只及今年初差餉物業估價署預測的約40%，該署預測今年落成量達18203伙。

運輸及房屋局認為，落成量要視乎樓盤的數量、大小、天氣、物料供應、建築工人的供應量、發展商的商業考慮等因素，季度或年度之間的落成量有所變化，是物業發展過程中必然會產生的現象。隨着多個樓盤將於來季落成，預計未來的落成量將持續增加。

私樓租金升兩月累彈1.1%

【大公報訊】本港樓價經過兩個月反彈後，上月略為歇腳。不過，租金卻追落後，連升兩個月，累升約1.1%。最新中原城市領先指數CCL連升兩周後，本周暫見平穩。

差餉物業估價署最新資料顯示，私人住宅售價指數於四月及五月份出現反彈，累彈近1.6%後，升勢暫歇，與五月份一樣為275.7點，其中實用面積753至1076方呎（C類），及1076至1722方呎（D類）的中大型單位，錄得較大跌幅，各按月跌約0.4%及0.12%。

業內人士指出，差估署數字較為滯後，上月指數未能反映上月底英國脫歐公投後的市況，過去一個月樓市受有關消息影響，交投及造價均續見好轉，相信該等情

況於下月公布的最新樓價走勢可反映。

至於五月份回升的私人住宅租金指數，上月按月再升0.49%，兩個月累升約1.1%，最新報165.1點。當實用面積431方呎（A類）以下的小型單位，租金升幅繼續跑贏大市，兩個月累升近1.7%；然實用面積1076方呎以上的兩類（D及E類）大型單位，租金自去年10月開始持續受壓，至今仍未擺脫跌勢，上月按月平均跌0.63%，報142.3點。

此外，中原城市領先指數上周重新升破130點後，本周升勢稍緩，最新報130.47點，按周略少0.03點。其他七項的CCL分項指數各有輕微升跌，當中新界西CCL較有突破，按周急彈1.5%至117.31點，為25周新高。

13財團爭油塘臨海地

【大公報訊】樓市回暖，加上是本財政年度市區唯一臨海地皮的油塘商住地，成為搶手貨，昨日吸引最少逾18家發展商以獨資或財團方式入標競投，政府共收到13份標書。

該地毗鄰本港旅遊熱點鯉魚門的商住地，與港島東遙遙對望，享有鯉魚門海景，且是臨海而立，未來又有海濱長廊延向茶果嶺。因此，地皮雖非大型發展項目，且附近仍有不少工業活動，兼要為政府興建一個公眾停車場，但仍受發展商青睞，連近年少有投地的華懋集團，今次也獨資入標；國企五礦地產（00230）也罕有地參與今次競投。

其他入標熱門發展商也不放過難得奪海景地的機會，部分中大型發展商及內地發展商，不惜組團爭逐，如萬科置業海外（01036）再夥新世界（00017）及資本策略（00497）、信置（00083）夥嘉華國際（00173）及麗新發展（00488）、英皇國際（00163）則與佳明控股（01271）合作



▲佳明及英皇財團入標代表

，可見發展商非常重視此地皮。

業界相信發展商理性出價，不會過分進取，一般預料估值低於26億元，每呎樓面地價低於4600元。

此地地盤面積約11.33萬方呎，由於發展期間仍要繼續提供臨時公眾停車場設施，故要分期發展，令發展期延長，整個項目的完成期接近七年。此地分南北兩地盤，臨海南地盤高度限制為主水平基準之上80米，北地盤為主水平基準之上100米。

維景相連戶兩月兩破頂

【大公報訊】樓價反彈力強，將軍澳維景灣畔相連戶兩月兩破頂，一伙剛賣1380萬元，較兩月前1328萬元紀錄再升4%。

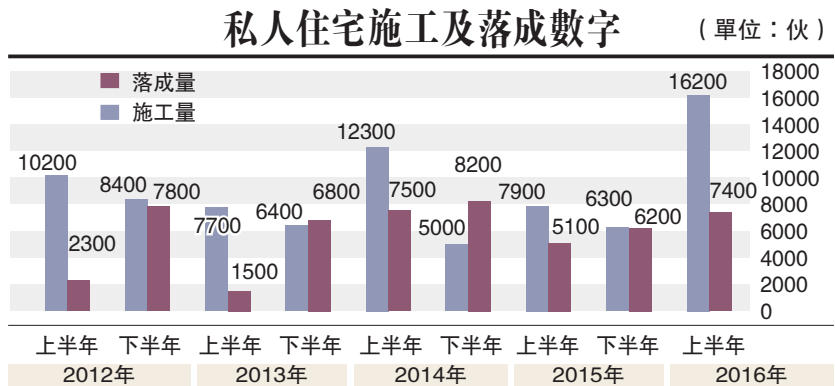
中原高級分行經理伍錦基表示，維景灣畔12座低層E及F室，為相連戶，實用面積分別554及550方呎，共1104方呎，向東北望內園景，剛以1380萬元易手，實呎1.25萬元。業主2002年以約260萬元購入F室，並於2007年以約270萬元購入E室，合

共530萬元，轉手帳面大賺850萬元，升值1.6倍。維景灣畔二期八座高層AB室相連戶，今年五月下旬賣1328萬元創當時新高，上址再闖上1380萬元，兩月升值4%。

利嘉閣首席聯席董事楊震霆稱，銀湖·天峰一座低層E室，實用554方呎，建築729方呎，原叫價680萬元，最後賣656萬元，實呎11841元，建呎8999元，創今年屋苑同類單位新高價。



▲由於政府本季加快推地速度，本季潛在供應繼續奔向十萬伙目標，反映政府過去努力覓地增供見成效



特首：排除萬難根治房屋問題

【大公報訊】政府過去多年堅決增加房屋供應得到回報，新一季度的未來供應量衝上9.3萬伙歷史新高，平均每年供應可逾兩萬伙，達至政府目標。行政長官梁振英樂見成效，昨日發表網誌稱，努力就有成績，並不會半途而廢，排除萬難根治長期存在的房屋問題。

梁振英在網誌表示，香港有大批大批的家庭要改善居住環境。本屆政府上任後一直迎难而上，增加供應。努力就有成績。政府不能半途而廢，一定要鏗而不捨，排除一切阻力，持續增加供應，為市民不斷改善居住環境，根治長期存在的房屋問題。

新地（00016）副董事總經理雷霆表示，現時一手市場為用家主導，近月新盤銷情理想，證明剛性需求強勁，六月及五月私樓售價指數大致相

同，亦說明政府增加供應下，令樓市平穩發展，此乃市民及社會所樂見，現時利率持續低企，本地經濟情況亦比很多外圍地區理想，市民置業信心強，相信要吸納未來供應問題不大，樓市仍然會平穩健康發展。

長實地產（01113）執行董事趙國雄指出，儘管未來供應再創新高，眼前經濟基調仍然非常良好，市場資金充裕，加息機會不大，市民對置業的意欲依然旺盛，樓市預期仍然會維持活躍。市場對優質樓盤吸納持續旺盛

會德豐地產常務董事黃光表示，未來供應再創新高，不過單以按季比較，增加數目不多，相信市場可消化，加上近期市況向好，大行紛紛調頭唱好，未來樓價或有機會回升約5%。

豐連入場費197萬 二手急封盤

【大公報訊】八月新盤大戰，南豐地產屯門豐連率先閃電開價，首批138伙折實最低消費197萬元，折實呎價7713元起，售價及呎價均是近年最便宜新盤，折實平均呎價8826元貼近二手，最快下周開賣。市場人士稱，入場費不絕今年新盤，或撼贏同區二手，部分業主即時封盤。

南豐發展地產部總經理鍾志霖表示，豐連首張價單涉及138伙，提供三項付款

首批單位138伙

該批單位定價249萬至808萬元，呎價9738至12892元，平均呎價11144元，折上折後樓價約197萬元至640萬元，呎價7713元至10210元，平均折實呎價8826元。

當中售價最廉為二座五樓H室，折實197萬元，呎價7789元，折實售價料是大埔嵐山II之後近年最廉新盤，不過豐連200萬元有找的單位亦只得上述「一千零一伙」；至於呎價最廉為一座五樓H室，折實售價232.9萬元，呎價7713元，同是嵐山II的7518元之後近年最廉。

豐連首批平均折實8826元，貼近同區二手屋苑。據中原資料顯示，附近海麗花園、盈豐園、寶怡花園及大興花園等，平

均實呎價由6680至7831元不等。

鍾志霖表示，是次限制一人一票，亦不排除引入限購令，今日起收票，每票登記費九萬元。銷售安排有待落實。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，豐連為2014年嵐山後首個低見「一字頭」新盤，較同區指標屋苑有逾10%折讓，料打贏區內二手。代理稱，同區二手即時封盤謀定後動，同區寶怡花園及盈豐園，各有放盤於豐連開價後封盤。

旗下多個新盤連環加價或創優惠的恒地（00012），最新馬鞍山迎海、御峰剛公布全新銷售安排，即時停售15伙，有指發展商正部署加價。

另一方面，新世界（00017）旗下旺角SKYPARK昨日推售新一批單位，首小時賣15伙，項目本月沽出101伙，打破上月銷售紀錄。該盤至今累沽263伙，套現逾15.3億元。



▲鍾志霖（左二）稱，豐連呎價貼近同區二手。旁為南豐董事及地產總經理麥一擎（中）、豐資源財務董事白敦六（右二）、南豐地產部高級經理陳彥群（右二）及南豐地產部副總經理鍾彩玲

豐連小檔案

地址	屯門良德街三號
座數	兩座
單位伙數	370伙
間隔	開放式至三房
實用面積	253至627方呎
每呎管理費	約3.97元
關鍵日期	2018年9月30日
首批價單伙數	138伙
定價	249萬至808萬元（折實197萬元至640萬元）
呎價	9738至12892元（折實7713元至10210元）
平均呎價	11144元（折實8826元）
折扣額20.8%	即供減10%、特別折扣額3%，另9%現金回贈作為印花稅補貼
銷售安排	有待開放
示範單位地址	九龍灣臨澤街八號傲騰廣場
開放時間	即日由11點至晚上7點（假日照常）