

►發展局局長黃偉綸表示，政府下季將推出四幅私人住宅土地以招標方式出售

大公報記者麥潤田攝



政府下季推四住宅地涉2630伙

【大公報訊】記者林志光報道：政府公布新一季度賣地計劃，發展局局長黃偉綸昨表示，政府下季將推出四幅私人住宅土地以招標方式出售，兩幅啓德地，以及大埔及大嶼山長沙各一幅，料可興建約2630個住宅單位，若連同私人發展及重建項目的供應在內，預計約可供應3360個住宅單位。不過，連同剛公布的下季（財年第

三個季度）賣地計劃在內，本財政年度首三個季度總推地建屋供應量仍不足萬伙，僅及全年目標約55%。

首三季供應9840伙 僅達標55%

他指政府在上半個財年已招標出售六幅住宅地，共可建2350個單位。若加上港鐵（00066）已為油塘通風樓、黃竹坑站第三期及何文田站第二期三個項目發展權進行招標，料可提供約2700個單位；市建局亦推出深水埗通州街及元州街兩個市區重建項目合作發展權招標，料可建470伙，和私人發展及重建可供應約960個單位，連同下季供應，本財年首三個季度總土地供應料可興建9840個單位。

政府在過去數個年度的土地供應策略，均在開首盡量多推土地，以確保全年供應能達標，但本財年卻似乎「放軟手腳」，下季既沒有鐵路上蓋及市區重建項目供應，首三個季度更竟不足一萬伙，僅及全年目標1.8萬伙的約54.7%。

黃偉綸稱，政府早前雖然將九幅私人住宅地轉為公營房屋發展，但並不表示不重視私樓的供應。政府會視乎其他土地供應來源及市場情況，持續推售合適的私人住宅用地，以維持穩定而平穩的私樓土地供應，第四個季度（即明年首季）應會多推土地出售。

此外，在提供經濟用地方面，繼上季售出一幅於粉嶺工業用地後，政府下季會推售一幅位於啓德4C區的商業暨酒店用地，以回應業界需求。該地總樓面約61.25萬方呎，會提供340至570間酒店房。政府計劃在下一季推售一幅位於啓德的商業／酒店用地，以回應商業樓面面積的殷切需求。

政府下季度推出的五幅住宅及商業地，啓德區佔其三，且每幅估值均約70多億至90多億元。另大埔地皮則會加入特別條款，要求發展商興建一家有100個宿位的安老院舍。黃氏指，政府會繼續物色適合土地，提供更多安老設施，透過賣地條款要求私人發展商興建該等福利設施。

2018年第四季政府地皮資料

地皮	地段	用途	面積 (方呎)	可建樓面 (方呎)	估值 (億元)
大埔優景里與博研路交界	大埔市地段244號	住宅(丙類)	354136	949385	50至60
啟德第4B區2號地盤	新九龍內地段6575號	住宅(甲類)	97393	594095	77至89
啟德第4C區3號地盤	新九龍內地段6551號	住宅(甲類)	117930	648617	85至97
大嶼山長沙嶼南道	丈量約份332約地段765號	住宅(丁類)	28977	11591	1.5至2
啟德第4C區5號地盤	新九龍內地段6547號	商業／酒店	102064	612472	74至85

二手雪上加霜 業主「啃辣」止賺

施永青料樓價年底前跌10%

本港加息周期正式啟動，令積弱的二手樓市陷入冰封，昨日加息後劈價盤主導大市，惟買方仍抱觀望態度。投資者為免夜長夢多，寧付「辣稅」沽樓止賺，元朗尚悅、天水圍柏慧豪園及屯門錦華花園均出現額外印花稅（SSD）成交，持貨均不足兩年。地產界認為，雖然今次加息幅度溫和，對樓市影響有限，惟在貿易戰等利淡因素下，第四季樓價料有下行壓力。

息魔重臨

大公報記者 林惠芳

銀行昨日宣布加息後，元朗尚悅即錄得劈價成交。中原副分區營業經理簡偉雄表示，有業主擔心加息後樓市會繼續轉差，即減價止賺，成交單位是尚悅13座高層K室，實用面積434方呎，月初原叫價650萬元，到日前買賣雙方議價至600萬元，惟銀行昨天宣布加息，業主需要一口氣多減18萬元才能打動買家，終以582萬元沽貨，累計減幅逾10%，呎價13410元，較樓下中層同室單位早前造價還要低13萬元。據了解，原業主於2016年12月以460萬元買入，持貨只有一年多，計及付樓價10%的SSD、釐印費及佣金等使費後，帳面只賺約40萬元，賺幅約8%。

粉嶺名都連減五口價易手

中原區域聯席董事藍浩然表示，粉嶺名都亦有業主於加息後減價沽樓，成交單位為6座中層B室，實用面積399方呎，原開價550萬元，於加息後連減五口價以529.8萬元沽出，減幅約3.7%，呎價13278元。原業主持貨滿三年，帳面賺114.8萬元或27.7%。

由於本港加息勢在必行，有投資者於加息前偷步沽樓。市場消息透露，柏慧豪園1座極高層B室，實用面積496方呎，日前以612萬元賣出，呎價12339元，較銀行最高估值690萬元低78萬元或11%。據了解，原業主持貨僅約一年半，扣除SSD、釐印費及佣金等開支後，帳面只賺約31萬元或約6.3%。

屯門錦華花園也有投資者付SSD沽樓，消息指，該屋苑B座低層6室，實用面積330方呎，叫價550萬元，業主憂加息後市況會更靜，日前減價至515萬元沽出，減幅

約6.4%，賣方持貨約一年，扣除SSD等使費後，淨賺約96萬元。

緻藍天叫價勁減170萬

事實上，新盤貼市價散貨，加上貿易戰等因素影響，二手已積弱多時，昨日加息的消息令買家更趨觀望，即使業主劈價10%，買家仍不為所動。祥益地產區域董事袁思賢表示，屯門海翠花園2座低層A室，實用面積609方呎，兩個月前原叫價650萬元，早前降至595萬元，昨天進一步劈至580萬元，雖然呎價不足一萬元，惟暫時仍未獲承接。

此外，美聯營業經理林志堅表示，本港銀行加息後，將軍澳即晚連錄最少六宗減價放盤個案，減幅介乎4至11%，當中包括日出康城緻藍天1座低層RB室，實用面積942方呎，由1550萬減至1380萬元，勁減170萬元或11%。

下半年註冊量或跌30%

中原集團創辦人施永青認為，美國第八次加息，香港才第一次跟加，而且只是加一半（八分一厘），反映聯繫匯率之下，港元依然強勢，港元資產值得繼續持有。他相信，真正對樓市構成影響的是中美貿易戰，料二手交投仍持續淡靜，年底前樓價跌幅10%內，但不會以「跳崖式」急挫。美聯物業首席分析師劉嘉輝謂，利率走勢只是影響樓市的其中一項因素，反而現時外圍環境充斥利淡氣氛，貿易戰令樓市由旺轉靜，估計下半年二手住宅註冊量僅約1.85萬宗，較上半年約2.71萬宗下跌逾30%，第四季樓價料回落約2至3%，全年升幅收窄至10%。

加息前走貨 愉景新城逾千萬元沽

【大公報訊】記者林惠芳報道：儘管長達十年的低息年代結束，但個別買家對樓市仍投下信心一票，以1010萬元破頂價購入荃灣愉景新城，為屋苑樓價首度升穿千萬元大關。

美聯首席聯席區域經理梁仲維透露，愉景新城5座高層A室，實用面積659方呎，三房間隔，望內園景，最初叫價1050萬元，本周三晚加息前夕以1010萬元易手，為屋苑樓價首達千萬元。據了解，該名買

家為外區客，今次入市作自住用途。原業主持貨約九年，獲利640萬元或逾1.7倍。

何文田亦有業主無懼加息，不惜賠訂再反價放盤。消息透露，何文田半山壹號一伙頂層單位，實用面積1137方呎，叫價3300萬元，早前減至2900萬元賣出，惟業主有感售價太低，於本周三加息前夕決定撻訂，賠訂及佣金等料損失約100萬元，單位現已重新放售，叫價3500萬元，較成交價高出600萬元或20.7%。

中原年內添20分行 擴軍300人

【大公報訊】記者梁穎賢報道：高鐵香港段正式通車帶來無限商機，中原地產早着先機於西九龍區增添高鐵站商舖據點，藉此吸納內地客；同時睇準新盤海量殺

入，一手成交必主導大市，該行年內再添最多20間分行，招兵最多300人，主攻新盤集中的重點區域。中原現約有420間分行，代理人數約5000人。

◀元朗尚悅有投資者於加息後即付辣稅沽樓止賺

▼粉嶺名都有業主於加息後減價賣樓

加息後二手私宅減價放盤個案

單位	實用面積 (平方呎)	開價 (萬元)	最新叫價 (萬元)	減幅
將軍澳峻瀝二期1座高層B室	511	788	730	7.4%
東涌映灣園10座中層C室	563	745	700	6.0%
東涌映灣園16座中層D室	718	845	828	2.0%
馬鞍山新港城F座高層5室	519	890	860	3.4%
鰂魚涌康蕙花園2座極高層D室	538	1100	980	10.9%
將軍澳日出康城緻藍天1座低層RB室	942	1550	1380	11.0%

發展商如常推盤 市價開賣

【大公報訊】記者梁穎賢報道：最少10間本港銀行跟隨美國加P，加幅最少0.125厘起，比預期加0.25厘為低。多個發



▲楊聰永表示，海傲灣推售步伐不受加息影響

展商強調，加息無礙推盤步伐，會按照既定計劃市價推盤。

九建（00034）旗下油塘新盤海傲灣馬不停蹄軟銷，市務及銷售部總經理楊聰永表示，本港加息幅度八分一厘較預期為少，反應樓市屬正面，海傲灣絕不因而調整推盤步伐，會市價推售，樓書可望於周內上載，下周開放示範單位及開價。

華懋銷售部總監吳崇武表示，今次加幅輕微，若年底再加息料加幅相同，意味全年加息0.25厘，對市場影響不大，亦無阻集團推盤意欲，旗下元朗新盤朗城匯，如無意外會照舊於10月中出擊，開賣部署如火如荼。

信置（00083）營業部聯席董事田兆源表示，本港銀行是次加息只為0.125厘，調

整幅度溫和，較市場預期少，預計樓市會繼續平穩發展。旗下兩個重點新盤大埔白石角逸瓏灣8及觀塘凱匯，照原定計劃於10月取得預售樓花同意書後連隨推出，並會以市價推售，絕無因加息調整賣樓部署。

恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，銀行加息比預期輕微，對樓市無影響，公司將會如常推盤，稍後推售項目會以市價開賣，定價不會受加息影響，有意考慮提供按揭優惠。

此外，萬科置業（香港）旗下屯門上源，已上載銷售安排，鐵定10月1日發售347伙，周六截票。

萬科香港業務部副總裁（市場營銷）周銘禧表示，截至昨天累積收近3000票及錄逾一萬參觀人次。

業界籲政府放寬按揭成數

【大公報訊】記者梁穎賢報道：息魔殺到，本港最少10間銀行加P，為香港銀行逾12年來首度加息，惟個別加幅輕微。發展商認為加息後利息仍處低位，息口非買家置業的主要考慮因素，首期不足才是置業關鍵，籲政府可放寬按揭成數。

新地（00016）副董事總經理雷霆指出，是次加息幅度輕微，對樓市影響不大，本港各大銀行仍積極爭取按揭貸款，供樓利息與過去多年比較仍然是歷史低位，加上租金上升因素，目前按揭利率仍然有利置業。

長實地產投資董事郭子威表示，本港

銀行一如所料跟隨美國加息，但個別加息幅度僅0.125厘，反映現時本港市場資金充裕。利息方面，由於本港仍處低息周期，相信加息對樓價影響不大；相反，調整利息後，可以掃除市場短期不明朗的因素，並預期本港樓市於去年底前，會處於平穩局面。

嘉華國際（00173）營業及策劃總經理（香港地產）溫偉明稱，近期市況受貿易戰影響有所放緩，料貿戰後樓市可於明年初重拾升軌。加息輕微對供樓負擔未見劇增，而息口非置業人士考慮因素，反而首期不足才是影響，籲政府可放寬按揭成數。



▲溫偉明預料貿易戰後，樓市可於明年初重拾升軌