

現樓貨尾量衝破逾萬伙 42季新高

業界料發展商減慢建築避空置稅負擔

發展商過去一季雖然積極促銷私人住宅現樓貨尾單位，可是面對不斷有新樓落成下，截至上季止的現樓貨尾累積數量，終上衝逾1萬伙，為約十年半的季度新高，業界預計此或導致發展商減慢建築進度，以減輕被徵收空置稅的負擔。誠然，截至上季止的已批土地待動工的單位量達3萬伙，按季升約36.4%，為7個季度新高。

大公報記者 林志光

運輸及房屋局公布最新推算的一手私人住宅供應數字顯示，雖然未來3至4年的總供應量已連續5個季度維持有9.3萬伙水平，但當中的待售樓花及現樓單位分布出現明顯變化。面對政府即將推出私人住宅現樓空置稅的壓力下，儘管發展商已積極促銷現樓單位，但貨尾量自2017年第3季升至約9000伙，並維持7個季度後，終在上季突破1萬伙大關，此創自2008年第四季1萬伙後的十年半季度新高。

未動工增至3萬伙連升4季

2008年第四季因爆發世紀金融海嘯，導致本港樓價急跌，整體住宅交投也按季跌約三成，令一手私樓貨尾量當時也按季急升25%。然而，今年第二季整體樓市交投仍活躍，導致貨尾上升的原因，應是上季落成入伙的單位大增，約有4800伙，按季急升3.8倍。雖則發展商期間仍積極賣樓，據運房局數字統計，該季售出約900多個貨尾單位，但未售貨尾仍超過1萬伙。

另一方面，該局數字顯示，已批土地卻未動工的單位量已連升4個季度，上季更較今年首季急增8000伙至3萬伙，是自

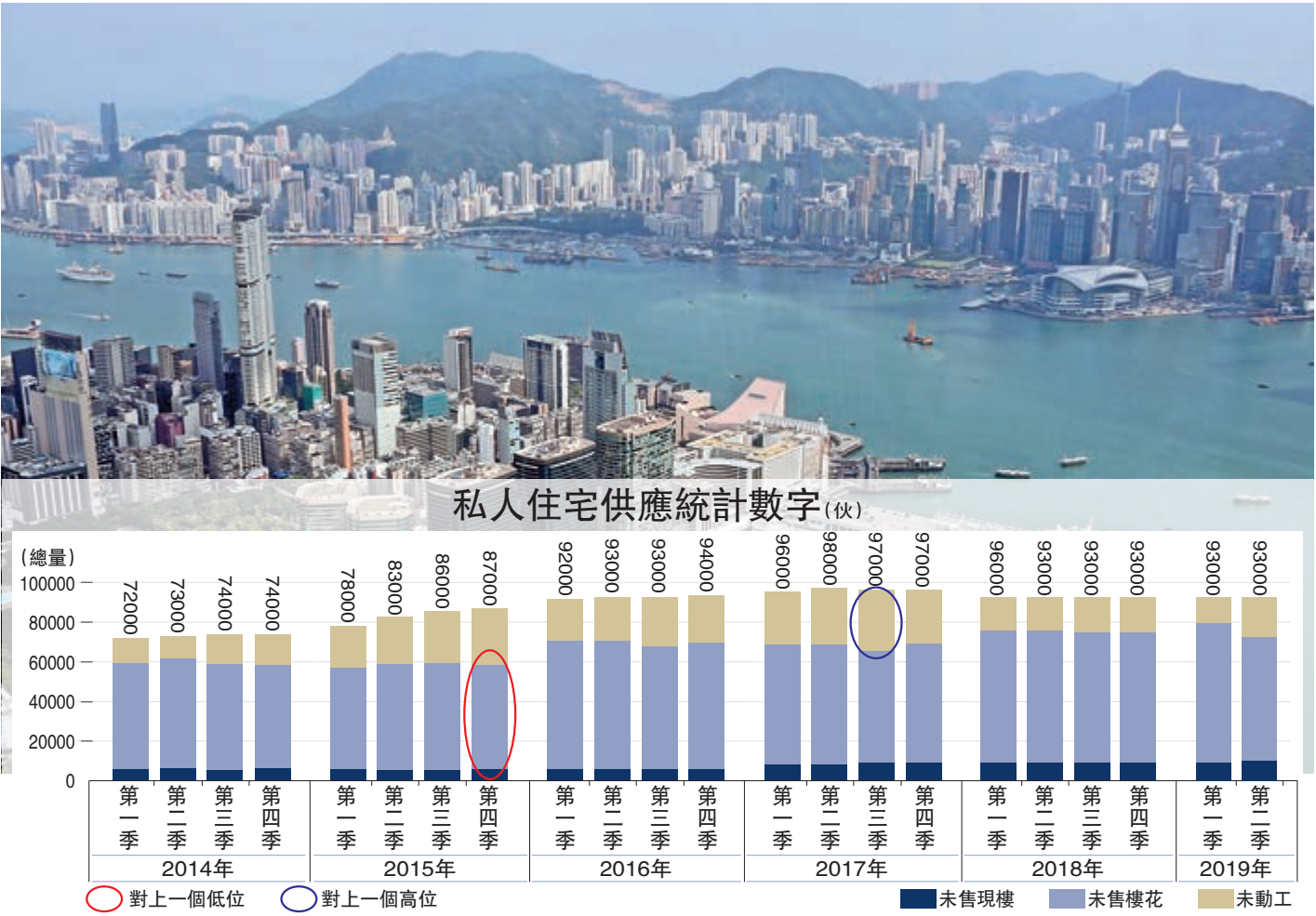
2017年第3季3.1萬伙後的高位，或反映發展商有放慢起樓速度的趨勢，避免將來會累積過多現樓貨尾單位。不過，亦因為大量單位未開始動工，加上上季有不少新盤落成，令上季建築中而未售出的樓花單位，按季劇減9000伙，至約5.3萬伙，為14個季度新低。

差估署料今年落成逾2萬伙

雖則今年上半年的私樓落成量只約5800伙，按季跌約60%，然而，差餉物業估價署預測今年有逾2萬伙落成；仲量聯行估價部資深董事謝偉鴻亦認同此預測量，並分析稱若目前市場氣氛持續及前景欠樂觀，即使空置稅尚未經立法會通過，發展商在估計日後新盤銷情困難下，或會減慢新發展項目的建築進度，以減輕支付該額外稅項的負擔。

趙國雄直言發展商無拖工

對於房屋供應前景，長實（01113）執行董事趙國雄直言，發展商並沒有拖慢建築工程，而且獲批預售書後便盡快賣樓。



上季私樓施工量僅1700伙兩年低

【大公報訊】記者林志光報道：運房局指出，上月底止的未來3至4年一手私人住宅總供應仍維持9.3萬伙，當中實用面積少於753方呎的中小型單位佔約7.37萬伙，為整體約79%。

而且預計未來數月將有6幅住宅可轉為熟地供應，約共提供5600個單位。隨着政府持續有序地增加房屋供應，相信未來3至4年的私人住宅預計供應量仍將維持在較高水平。

地政總署昨日便正式安排屯門景秀里與景峰徑交界的細住宅地招標，下月23日截標。

屯門景秀里地招標估值2億

該幅細地的面積約11386方呎，可建樓面約37574方呎，預計約可建100個住宅單位，市場估計地皮約值1.8至2億元。

此外，運房局數字顯示，今年上半年的私人住宅施工量只約4000伙，較去年同期急跌72.6%，較去年下半年則微增200伙。上季的施工量只約1700伙，為7個季度新低，按季則跌約26%。

美聯物業指出，過去4個季度的施工量均未偏低，合共只約7800伙，以往曾出現連續數季偏低情況，要追溯至2008年第四季至2009年第三季，其間只共有7200伙，不過，由於目前未動工數字偏高，相信下半年施工量將見回升。

華昌工廈申寬地積比至11倍

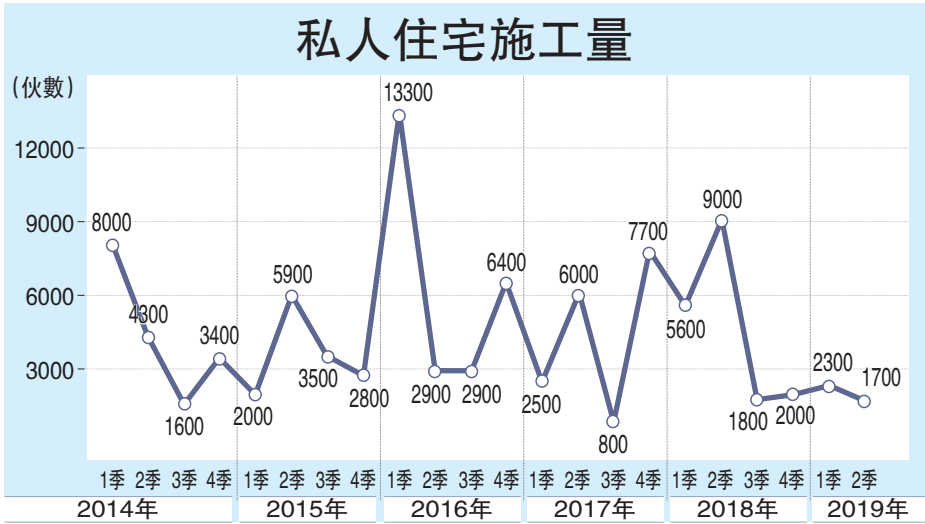
【大公報訊】記者林志光報道：政府重啟的活化工廈政策，令不少業主趁機增加所持工廈的重建樓面。其中由「紡織大王」方鏗家族所持的葵涌葵榮路20至24號華昌工業大廈，地盤面積約1.7萬方呎，現向城規會申請放寬地積比至11.4倍，擬重建為1幢21層高新型工廈，可建樓面約19.4萬方呎。

另邊廂，安保控股（01627）與盈信控股（00015）早前收購觀塘勵業街7號萬順工業大廈，現亦要求放寬高度及密度限制，重建為1幢32層高商廈。該工廈地盤

約1.1萬方呎，可建樓面約15.9萬方呎，地積比達14.4倍，高度為主水平基準之上約125.9米。

至於由小發展商持有的元朗七星崗村附近一幅約4.1萬方呎農地，現擬興建6幢3層高洋房，可建樓面約1.66萬方呎。

此外，新世界（00017）或有關人士，過去兩個月已收購香港仔新明大樓共10個單位，涉資約6500多萬元。而太古地產（01972）或有關人士收購的鯽魚涌多寶樓及大豐樓，早前再斥約1.8億元，共購入20多個單位。



陳廷驊孫女8300萬購碧苑雙破頂

【大公報訊】局勢動盪無損名人入市意欲。南豐集團創辦人陳廷驊孫女張添珞，斥8300萬元買入西半山碧苑大廈一伙，呎價近3.1萬元，雙創項目新高；另上水石湖墟及新豐路兩個連閣樓地舖，由區內著名龍豐藥房老闆謝少海以1.55億元購入。

根據土地註冊處資料顯示，西半山碧苑大廈中高層B室，實用面積2691方呎，連同一個車位，於上月底以8300萬元易手，實呎30844元，成交價及呎價

同創項目新高，買家為南豐集團創辦人陳廷驊孫女、亦即是南豐榮譽主席陳慧次女張添珞（CHEUNG KAREN TIH LOH）。

資料顯示，張添珞是次買賣需支付15%稅款涉1245萬元，意味張繳付雙倍印花稅（DSD），入市總成本高達9545萬元。

龍豐藥房1.55億掃上水兩地舖

上址原業主早於1989年以4100萬元

購入，持貨30年帳面獲利4200萬元，物業升值逾1倍。

此外，土地註冊處資料顯示，上水符興街49號及新豐路87號兩個相鄰連閣樓的地舖，早前以1.55億元易手，登記買家為豐駿集團有限公司，註冊董事為謝少海，是龍豐藥房老闆。

資料顯示，新豐路舖位現時由連鎖化妝品店莎莎租用；而符興街49號地下則租予藥房。上述兩舖均由同一位業主早於1968年時購入。

樓價高位爭持 CCL微彈0.26%

【大公報訊】社會緊張氣氛未有緩和跡象，樓價走勢也反覆上落。反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL，回落兩周後反彈0.26%報189.43點，4大指數全線報升，中原料樓價繼續高位爭持。

局勢惡劣，樓市獨善其身未受影響。CCL連跌兩周後反彈，最新報189.43點，按周升0.26%。另反映大型屋苑領先指數（CCL Mass）報191.18點，按周上升0.3%；中小型單位報189.47點，按周上升0.27%；而大型單位報189.26點，按周上升0.18%，4大指數全線報升。中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指，樓價將會繼續在高位爭持兼窄幅上落，CCL繼續企穩於190點上下。

至於4大分區指數，亦連續兩周錄得三升一跌。黃良昇指，九龍本周最新報187.56點，按周升0.08%，連升3周，反映啟德新地王有利九龍區樓價上升；新界東報202.27點，按周升1.10%，同為連升3周；港島結束兩周連跌，最新報198.27點，按周升1.76%；不過，新界西則按周下跌1.61%至169.67點。

中原區域營業經理伍庭輝表示，屯門大興花園二期2座中層H室，實用面積419方呎，2房間隔，上月放盤叫價590萬元，自元朗暴動事件後，業主怕波及樓市，故

減87萬元或近15%，以503萬元沽貨，呎價1.2萬元。原業主2013年6月以282萬元購入單位，持貨約6年，帳面獲利221萬元，物業升值約78%。

灝景灣賣轉租每月3.1萬

個別賣盤轉租。中原地產青衣城分行區域營業經理陳輝麟表示，受政治因素影響，青衣區買賣成交淡靜，租務市場亦只錄得零星成交，個別業主見市況靜局，轉賣為租。其中灝景灣2座高層H室，實用面積826方呎，三房套房連儲物房間隔，業主原本叫價1500萬元放售單位，但見近期市況淡靜，買賣盤乏人問津，決定改為放租，新近以3.1萬元租出，呎租37.5元。據悉，業主於1997年中以760萬元一手購入，持貨22年，回報高達4.9厘。

中原城市領先指數 (CCL)統計			
指數	本周公布	與上周比較	與上月比較
CCL	189.43點	+0.26%	+0.85%
大型屋苑	191.18點	+0.30%	+1.31%
大型單位	189.26點	+0.18%	-0.30%
中小型單位	189.47點	+0.27%	+1.08%
港島	198.27點	+1.76%	+5.17%
九龍	187.56點	+0.08%	+0.03%
新界東	202.27點	+1.10%	+1.16%
新界西	169.67點	-1.61%	-1.00%



長實愛海頌及波老道下月雙龍出海

【大公報訊】記者梁穎賢報道：本港局勢已趨緊張，整體樓市表現暫未受巨大衝擊，發展商照計劃推盤。長實（01113）下半年3盤排隊出擊，涉2413伙，其中長沙灣愛海頌及西半山波老道21號第1期，有機會下月雙龍出海，將軍澳日出康第8期部署尾季壓軸亮相。

長實集團執行董事趙國雄昨日出席美聯開行活動時表示，雖然社會氣氛極度惡劣，推盤部署暫時未受影響，集團下半年3盤排隊出籠，涉約2413伙。其中海壇街愛海頌及西半山波老道項目第1期，下月有機會左右開弓；而第3盤項目為日出康城第8期，安排第四季壓軸出場，項目待批預售樓花同意書。

長實助理首席經理（營業）何家欣表示，其負責銷售的愛海頌，總共876伙，主打2至3房單位，2房佔7成，鎖定家庭換樓客為主要對象，目前正待批預售樓花同



▲趙國雄（中）指，集團下半年三盤出擊。旁為何家欣（右）及美聯物業住宅部行政總裁布少明

意書，最快有機會下月推售。

同時，長實地產投資董事黃思聰指出，波老道號項目總數181伙，會以現樓形

式發售，第1期已取得入伙紙，目前待批滿意紙。項目主打4及5房大單位，預料可於短期內推售。

對於近日樓市湧現負面消息，如啟德地呎價回落及有新盤煞停銷售等，趙國雄指出，受中美貿易戰短期難見談判有良好結果影響，相信對近期市況會有影響，未來多月樓市會反覆上落。又指啟德區近年土地供應源源不絕，而剛批出的地塊，屬區內質素較遜的一幅，價錢略低是合理，集團亦有入標，可惜價錢差少少，希望下次可收復失地。

此外，一手住宅物業銷售監管局最新數字顯示，該局上半年接獲582宗查詢，較去年同期631宗少約7.8%。同期收到31宗新盤投訴，同比17宗急增逾82%，當中以失實陳述／或傳布虛假或具誤導性資料類別佔最多，共錄13宗，比例約42%。