

特區政府不同意標普觀點 強調樓市穩定發展

【大公報訊】標準普爾日前發表報告，指香港房地產供應過剩，導致住宅、商業及零售房地產價格自2021年底起同步下行，將削弱受評級發展商的信用實力，並會繼續打擊銀行業，特別是中小型銀行。

針對上述觀點，特區政府發言人表示不同意，指出去年底私人住宅單位的

空置率為4.5%，與2004年至2023年期間的長期平均數相同，租金亦持續穩健上升，數據反映目前住屋需求殷切。受惠於利率大致向下、經濟持續增長、更多人才到港，今年住宅物業市場應會穩定發展。政府會繼續密切監察市場變化，以審慎務實的態度致力維持住宅物業市場穩健發展。

至於非住宅物業，特區政府已推出措施穩定市場。發言人表示，考慮到寫字樓空置率近年處於高水平及未來幾年的供應仍相對充足，特區政府在來年不會推售商業用地，讓市場有空間消化現有供應。特區政府亦會考慮將部分原本可在未來數年推售的商業用地改劃作住宅用途，以及在用途上提供更多彈性。

就本地地產發展及物業投資貸款，特區政府同意標普就香港銀行有能力應對商業地產所帶來的壓力的觀點，指出香港銀行對本地地產發展及投資貸款的風險敞口，大部分是面向財務狀況較好的大型企業。至於本地中小型地產發展商及投資者的風險敞口，包括一些財政狀況較弱或資產負債比率較高的發展商及投資者，銀行早年已採取信貸風險緩衝措施，有關貸款大部分均有抵押品。

地產相關信貸風險可控

發言人認為，整體而言，本地地產發展及物業投資相關信貸風險可控，銀行沒有對任何單一借貸人過度集中，也採取了信貸風險緩衝措施應對。

上然入場費238萬 均呎低兩年前同區32%

設優惠吸豪客 買大單位可88萬入手開放式

新盤促銷

新盤供應量多，發展商紛紛促銷。萬科香港旗下大埔上然第1期首推81伙，入場費238萬，折實平均呎價11036元，較兩年前同區新盤開價低逾3成。值得注意的是，發展商特別引入一「家」一付款計劃，若認購3房及4房單位的買家同時選擇加購開放式單位，可享額外折扣，3房買家額外享140萬元折實樓價折扣，而4房買家則享150萬元折實樓價折扣。以最低88萬元加購1伙238萬元的開放式戶，變相慳150萬元，開放式戶呎價低至3548元，可以說平過公屋。



大公報記者 梁穎賢

▲周銘禧（左）形容上然開價屬放動價。旁為市場營銷與客戶關係部主管劉淑貞。

上然首推81伙，實用面積239至873方呎，包括8伙開放式、30伙1房、35伙2房、6伙3房及2伙4房單位；價單定價283.3萬至1207.3萬元，呎價10943至14960元，以即供最高16%折扣計，折實238萬至1014.2萬元，折實呎價9193至12568元。整張價單折實平均呎價為11036元，若計算一「家」一付款計劃在內，折實平均呎價為10688元。按入場開放式單位計算，折實價最低會變為88萬元。

首批半數單位僅百元印花稅

首批共有41伙、即半數單位的折實價低於400萬元，可受惠預算案推出100元印花稅優惠。萬科香港董事總經理周銘禧表示，上然首張價單屬「上然啟動價」，加推具加價空間。示範單位昨日開放予公眾參觀，今天開始正式收票，將於月內安排開售。

資料顯示，同區對上一個新盤為新地（00016）大埔白石角University Hill，2023年推出首批123伙，折實均價16288元。對比上然首批單位，變相賣平32%，為同區繼2014年10月嵐山Ⅱ期後，約11年以來大埔區最平新盤。

首批最平入場單位為第2座2樓B7室，屬開放式戶，實用面積248方呎，折實售價238萬元，折實呎價9597元。發展商為吸引大單位買家，創新引入一「家」一付款計劃，選購3房及4房單位的買家若同時加購開放式單位，相關開放式單位可額外獲

140萬（3房）及150萬元（4房）直減樓價，扣減所有折扣後，開放式單位售價只需98萬或88萬元，呎價低至3548元。

首張價單提供2伙4房單位，最平為2座2樓A1室，實用面積873方呎，折實價988.8萬元，呎價11326元，若加購1伙開放式，以88萬元計，即2伙合共1076.8萬元。至於3房單位有6伙，折實699.9萬元起，假設買家同樣加購1伙開放式，若以起步價98萬元計，2伙共涉資近800萬元。相關概念與長實（01113）於2014年推售同區嵐山時首創的「1+親」計劃相類似，大單位的買家可以優惠價購入毗鄰的開放式單位。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，上然開價較大埔白石角二手呎價低近兩成，亦是區內一手新盤首張價單自2014年嵐山後約11年新低價，大埔市中心內大部分私樓樓齡已逾30年以上，加上折實入場費由約238萬元起，約41伙可受惠新一份財政預算案調整印花稅至100元門檻，料可吸引大批上車客進駐。

美聯：單位租金回報料5厘

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，上然部分單位受惠百元新稅制，對項目有一定刺激作用，首批開價具競爭力，料銷情理想，首批單位有機會即日沽清，並有加價加推空間，單位租金回報約5厘。另外，項目推出一「家」一優惠，料吸引買家及投資客入市。

上然第1期小檔案

- 地址：馬窩路19號
- 座數：1座
- 單位總數：403伙
- 戶型：開放式至4房
- 首張價單伙數：81伙
- 實用面積：239至873方呎
- 即供折扣額：16%
- 價單定價：283.3萬至1207.3萬元（238萬至1014.2萬元）
- 呎價：10943–14960元（折實9193至12568元）
- 平均呎價：13137元（折實11036元）
- 預計關鍵日期：明年7月
- 示範單位地址：長沙灣肇如大廈
- 開放日期：即日

新世界九龍塘豪宅動工 涉110伙

【大公報訊】新世界發展（00017）旗下多個住宅項目將於今年內動工，其中九龍塘玫瑰街低密度豪宅項目，近日舉行動工儀式，提供逾110伙，主打3房至4房特色大戶。

是次動工儀式由該公司執行董事兼行政總裁黃少媚率旗下團隊舉行。黃少

媚表示，集團目前專注於地產本業，並積極推動各個物業發展項目，採取貨如輪轉的銷售策略。早前推出的啟德柏蔚森及北角皇都等新盤項目，銷售成績理想。集團未來會繼續加快物業發展，回應市場對優質物業的需求。

近日動工的九龍塘低密度豪宅項

目，位於傳統豪宅地段玫瑰街23至34號，鄰近大型購物商場，靜中帶旺，加上區內國際學校及知名大學等教育機構林立，能夠滿足市場對優質生活的追求。項目總樓面面積約11.7萬平方呎，提供逾110伙，主打3房至4房特色大戶，並設有地庫停車場。

上月新申請預售樓花僅213伙

【大公報訊】地政總署公布，上月新申請的住宅樓花單位只有213個，按月減逾78.4%，截至上月底止，待批預售樓花量回落至低於8000個，是13個月來新低。

地政總署公布的申請預售住宅樓花單位資料顯示，上月新申請是兩個細項目，分別是由太古地產（01972）發展的灣仔皇后大道東單幢樓，涉162個單位，預計2027年10月落成，樓花期長約

32個月。南豐集團發展的西貢窩美紅棉路8號低密度住宅項目，只有51個單位，預計今年11月落成。兩項目只有213個單位，1月份新申請預售的則有987個單位。

另外，該署於上月批出兩份住宅樓花預售同意書，分別是「新地（00016）天水圍YOHO WEST PARKSIDE」及由信置（00083）夥資本策略（00497）與港鐵（00066）合作油塘通風樓上蓋住

宅項目，為高雅里8號，提供748個單位，預計於2027年3月落成，樓花期長約25個月。兩個獲批預售項目共涉1273個單位，按月增逾1.1倍。截至上月底止，該署正處理22份待批住宅樓花預售書申請，共提供7862個單位，按月減1060個單位，是自去年1月份的新低。

此外，差餉物業估價署最新數據顯示，今年1月份的私人住宅落成量有1886個單位，按月減少66.2%。

天水圍盤均呎1.16萬 周日次輪推172伙

【大公報訊】一手氣氛熾熱。新地（00016）天水圍YOHO WEST PARKSIDE，落實周日（9日）次輪發售172伙，折實平均呎價11671元，發展商稱屬原價加推。

新地副董事總經理雷霆表示，YOHO WEST PARKSIDE以價單形式發售的119伙即日沽清，套現6億，約17組買家買入2至3伙，最大手一組買入3伙，涉資約1790萬元。因向隅者眾，即晚加推兩張價單共171伙。

20伙低於400萬

新地代理總經理胡致遠指出，該盤前晚一口氣公布3號及4號價單，各推118伙及53伙，兩張價單折實平均呎價約1.18萬元。同步上載銷售安排，落實周日次輪發售172伙，包括1至4號價單，折實298萬至約1057.4萬元，折實呎價9671至15858元，折實平均呎價11671元，屬原價加推。其

中近20伙折實價低於400萬元。

雷霆續說，近期整體一手銷情理想，加上股市爆升產生財富效應，對周日銷情有信心。系內啟德天璽，天第2期及西貢第1A（2）期SIERRA SEA部署下月接力上陣。新地代理執行董事陳漢麟表示，SIERRA SEA售樓紙可望短期內獲批，另外兩期住宅項目亦可已申請預售。

此外，嘉里建設（00683）牽頭的黃竹坑海盈山，加推5號價單涉45伙，實用505至678方呎，折實1038萬至2170萬元，折實呎價20561至32015元，折實均呎24282元。下周一（10日）推售105伙，當中73伙以價單形式發售，32伙招標。該盤1月至今售出105伙，套現12億元。同系朗天峰昨晚第三輪銷售，嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗表示，以價單形式推售123伙，截至晚上10時沽55伙，項目累售422伙，套逾17億元。



山東街重建項目收28份意向

【大公報訊】市建局的山東街／地士道街重建項目，將是本年度最後一個推出招標的項目，昨日共收到28份來自發展商的意向書，數量應是市區重建住宅項目中，約8年新低，局方將在短期內邀請合資格者參與入標競投項目合作發展權。該項目稍後邀請被篩選為符合資格的發展商及財

團，提交合作發展標書。

項目地盤面積約4.6萬方呎，可發展總樓面上限為約16.09萬方呎。市建局在住宅和非住宅地積比互換及總樓面不變之下，將住宅地積比率上限由7.5倍放寬至8.5倍，即增至約15.2萬方呎住宅樓面，預計可提供的住宅單位數目增80個至約380個。