



港府賣地審時度勢

新季僅推一幅小型住宅地



發展局局長甯漢豪。馮瀚文攝



大圍美田路住宅用地是新加入賣地表的住宅地，預計可提供約360伙。

大圍美田路住宅用地位置圖

【香港商報訊】記者陳薇報道：特區政府公布新一季（10至12月）賣地計劃，招標出售大圍一幅小型住宅地及一幅洪水橋多層產業用地。大圍住宅項目位於美田路，預計可提供360伙，連同港鐵將重推東涌東站第1期與私人發展及重建項目，料今季合共提供約2200伙；計入首兩季供應，本年度首三季合共提供約6470伙，約為本年度供應目標（13200伙）近五成。

甯漢豪：不排除本年度未能達標

發展局局長甯漢豪表示，今年經濟環境市況疲弱，又有減息等因素，首三季供應佔目標約五成，是審慎務實做法；本年度仍有一季時間，預料屆時將與目標收窄，惟不排除本年度未能達標。

她又指，當局手上有土地和賣地主導權，惟政府審時度勢推地，賣地涉及私人投資，難免受經濟環境和市場氣氛影響，因此並不會只看一年數字，過

去連續4個年度均達標，涉及6萬多伙，較目標5萬多伙為多。

大圍美田路住宅地新加入賣地表

大圍住宅地位於美田路，鄰近美松苑及美城苑等，在2月份政府公布賣地計劃時並無包括在內。甯漢豪解釋，因當時未完成技術評估，完成有關工作後，考慮到市場對首兩季沙田住宅地反應相當正面，而發展商對規模較小、配套成熟的用地投地意欲較大，因此認為在今季推售該地較適合。

另外，港鐵公司（066）亦計劃於今季推出東涌東站（第一期）項目，預計可提供約600伙。港鐵曾於2023年10月為該項目招標，當時規模為1200伙。因應市場反應，港鐵這次將項目拆細在本季推售，再次招標時會另行公布詳情。

今季私人重建項目有3個項目，涉約1230伙。其中，一個比較大型的項目為古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段的原址換地申請，項目位於粉嶺北。

至於工業用地方面，政府短期內推出一幅位於洪水橋的多層現代產業大樓用地，佔地8公頃，有關用地會繼續沿用「雙信封制」招標。甯漢豪稱，在聽取市場人士意見後，修改了部分招標條款，包括地積比率由7倍降至5倍、移交政府的樓面由三成調低至兩成，以及延長招標時間至明年首季截

標等。甯漢豪補充，本年度至今大約27億元地價收入，並未反映全年情況和正在跟進的個案。

不急推地令樓市增添壓力

對於港府新一季賣地計劃，團結香港基金副總裁兼研究部聯席主管葉文祺表示，在現時市況偏淡背景下，推出中小型規模住宅地皮，反映當局傾向採取較為審慎保守的策略，以維持私人住宅土地供應穩定。他留意到，若綜合本年度首三季私人住宅土地供應，政府主導的來源佔約四成，其餘私人主導的來源則佔約六成。這顯示，市場參與者在現時市況下仍有意欲釋放私人土地儲備的發展潛力。

「特區政府可算是審時度勢配合市況。」中原測量師行執行董事張競達表示，再沿用上兩季方式，只推一幅位於成熟地區面積較細地皮，減低流標風險，亦可起到刺激市場作用。現時樓市已步入減息周期，刺激樓市作用料會逐漸顯現，令樓價止跌回穩，令市場信心回升；相信亦會增加發展商投地信心，屆時政府再增推土地屬合宜做法。至於大圍美田路住宅地，他說，地皮周邊發展成熟，加上區內新供應少，規模投資適中，具一定吸引力。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮則指，新季只推一幅較細地皮，反映當局依然審時度勢，不急於推地而令仍在整固中的樓市增添壓力。是次計劃推出之大圍土地位於成熟發展地區，對大中小發展商均有吸引力，相信在市場氣氛陸續好轉下仍會受市場歡迎，料較易成功售出。

第三季(10至12月)私宅土地供應

來源	可建單位
政府招標出售 大圍美田路住宅地	360伙
港鐵將重推東涌東站 第一期拆細項目	600伙
私人發展及 重建項目	1235伙
總數	約2200伙

CCL 跌穿 136 點 未反映利好因素

【香港商報訊】記者韓商報道：反映本港樓價走勢的中原城市領先指數 CCL 最新報 135.86 點，按周跌 0.97%。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀昨指出，這是 9 月 19 日美聯儲公布議息結果前一周的市況，市場憧憬減息，二手樓市觀望氣氛濃厚；受部分買家議息前搶先入市平價筍盤影響，CCL 終止 2 周連升，向下跌穿 136 點水平。惟減息後，樓市轉趨正面，加上股市造好，新盤收票反應熱烈等利好因素出現，短期整體樓價指數可望於 135 到 137 點之間窄幅爭持。

今年樓價累跌 7.71%

本周 CCL 創逾 8 年（423 周）新低，重返 2016 年 8 月底時的水平，2024 年至今已累跌 7.71%。該指數較 2021 年 8 月 191.34 點的歷史高位跌去 29%，較 2024 年 3 月撤辣前的低位 143.02 點亦跌 5.01%。

至於啓德天璽·天第一期超額認購 141 倍、首輪價單發售 204 伙，以及中銀香港（2388）本周宣布推出定息按揭計劃等，對於本地二手樓價之影響，須到 10 月下旬公布的 CCL 指數中才可反映。

分類指數方面，大型屋苑 CCL Mass 報 136.30 點，按周跌 1.04%，亦結束 2 周連升。CCL（中小型單位）報 134.90 點，按周跌 1.06%，連升 2 周後亦現回落。CCL（大型單位）報 140.57 點，按周跌 0.57%，連跌 2 周共 1.47%。上述 3 個指數齊創逾 8 年新

低，CCL Mass 及 CCL（中小型單位）均重返 2016 年 8 月底水平，CCL（大型單位）重返 2016 年 9 月底水平。

四區樓價三跌一升

至於四區樓價，呈現三跌一升。港島 CCL Mass 報 132.23 點，按周跌 1.45%，連跌 2 周共 2.42%，創 2014 年 7 月底後逾 10 年新低。九龍 CCL Mass 報 133.74 點，按周跌 1.80%，結束 2 周連升，創 2016 年 8 月底後新低。新界西 CCL Mass 報 126.26 點，按周跌 1.67%，指數於 2016 年 10 月底水平徘徊。新界東 CCL Mass 報 150.03 點，按周升 1.88%，連跌 6 周後反彈，指數繼續處於 2016 年 11 月中低位。

以正式買賣合約日期計，2024 年第三季 CCL 跌 4.20%，自 2023 年第二季起連跌 6 季累跌 19.26%。分區來看，第三季 CCL 港島跌 5.83%，九龍跌 5.06%，新界東跌 1.81%，新界西跌 3.54%；分房型看，第三季 CCL Mass 跌 4.32%，CCL（中小型單位）跌 4.51%，CCL（大型單位）跌 2.75%。



天璽·天已收 2.9 萬票超購 141 倍，勢成今年票王。資料圖片

資金直撲啟德豪宅 天璽·天超購 141 倍

【香港商報訊】記者王丹丹報道：當港股賺錢效益來臨，部分資金「改換頻道」直撲啟德豪宅。昨日，新地（016）啓德天璽·天首輪銷售截票，經核數後共接獲 29161 個購樓意向登記，若以項目周六價單推售 204 伙計，超額認購高達 141 倍，勢成今年票王。如此高的收票，不僅創下啓德區紀錄，更是 2013 年一手新例實施後首輪最旺的全新盤。

同日，新世界（017）夥拍遠東發展（035）開發的啓德柏蔚森單日連沽 17 伙，並錄得大手客戶資逾 3700 萬元購入 8 伙進行投資。發展商表示，柏蔚森系列 4 天連沽 35 伙，套現逾 2.1 億元。

另有信置（083）與中電合作發展的何文田豪宅 ST. GEORGE'S MANSIONS，最新沽出 3 座 11 樓 A 室，實用面積 2087 平方呎，成交價達 8850 萬元，呎價 42405 元。據悉，ST. GEORGE'S MANSIONS 這種 4 房僅剩 4 伙，其

康城 PARK SEASONS 5 號價單 454 萬起

會德豐及港鐵（066）合作的港鐵康城站日出康城 PARK SEASONS 加推價單 5 號，涵蓋第 2B 座共 69 伙單位，折實呎價 14059 元起，折實售價 454 萬起，最快下周進行新一輪銷售。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，價單 5 號包括 69 個標準單位，戶型涵蓋 38 個 1 房、31 個 2 房。今批單位實用面積由 314 至 537 平方呎，折實售價由 454.1 萬元至 802.7 萬元。以折實金額計算，55% 單位低於 500 萬元，全數單位低於 900 萬元。該批貨預計可套現約 4.4 億元（售價計），折實約 3.87 億元。

此外，南豐及港鐵合作的將軍澳日出康城 LP10 亦上載全新銷售安排，以招標形式推出 1 伙，為 LP10 第 2A 座 37 樓 A 室，實用面積 1521 平方呎，招標日期為下周二（8 日）上午 11 時至 12 時。南豐集團香港地產處執行董事許謙讓表示，本周六起，參觀南豐集團旗下任何現正發售的一手住宅物業，可獲贈 100 元 AIRSIDE 商場電子現金禮券。

碼上看

港股昨演大逆轉 摩通一天內 41 億掃貨



掃碼睇片

一粥麵李錦記合辦 千人品嘗煲仔飯



掃碼睇片

美公布「想要的非農數據」 美股美元齊漲



掃碼睇文