



# 新盤推售減慢 4個月零申請

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市近月交投大跌，發展商亦不敢輕舉妄動，推盤逐步顯著放慢。據地政總署昨日公布資料，9月份未有住宅項目申請預售文件，已持續4個月「零申請」。而上月則只批出香港興業旗下愉景灣第14期津堤的售樓紙，涉164伙，目前滾存的待批預售單位跌至7,763伙，屬於8個月以來的新低。

## 津堤獲批預售 料下周軟銷

據了解，地政總署自5月起就再未接獲住宅項目的預售申請，剛好樓市亦於年中

開始轉壞，反映發展商面對樓市逆轉，將推盤速度放慢。而上月僅得1份住宅項目獲批預售，為香港興業旗下愉景灣津堤，提供164伙。據悉，發展商最快下周率先開放示範單位予代理參觀，擬先推售的第1座，意向呎價由1.1萬元起。

## 待批預售單位減至7763伙

市場最近流傳屋苑部分單位平面圖，1座1層兩伙設計，A及B室面積同約2,000呎，以4房雙套房設計。津堤另有複式戶，位於第1座高層，面積約3,000呎。此

外，地政總署公布，截至9月底，待批的住宅單位預售樓花同意書申請共有18份，涉及7,763個單位。待批的商業單位預售樓花同意書申請則有3份。

該署同時公布，第3季發出4份預售樓花同意書。其中2份屬住宅單位，另外2份則屬商業單位。除津堤外，獲批的住宅項目為嘉華、信置及南豐合作發展的香港仔惠福道深灣9號，涉及單位411伙。兩個商業項目則包括億京旗下敬業街55號皇上皇廣場，涉182個單位，以及恒基地產旗下柴灣利翠街24號商廈，提供122伙。

# 觀望施政報告 周末睇樓跌8%

香港文匯報訊（記者 蔡競文）《施政報告》下周三揭盅前，觀望氣氛瀰漫二手市場，不少準買家暫緩入市，睇樓意慾大減，拖累指標屋苑周末睇樓客量持續滑落。據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑只有約1,805組客戶預約在本周末睇樓，較上周末下跌7.9%。然而，上車客及租客睇樓比例較上周末分別上升0.6及0.8個百分點，至20.7%及28.0%。

## 新界區睇樓量急跌11%

利嘉閣地產何家健指出，《施政報告》公佈前夕，用家觀望氣氛極濃，相信未來一周屋苑二手交投仍然疏落。

按地區分析，港、九及新界屋苑周末預約睇樓量全線下跌，新界區跌幅尤為顯著。新界區21個指標屋苑只有590組客戶預約，較上周末急跌11.3%，其中珀麗灣預約睇樓量急跌60%最厲害。

港島區方面，9個指標屋苑只有385組客戶預約睇樓，較上周末急跌9.4%，太古城、康怡花園及藍灣半島預約睇樓量分別下跌14%至33%，嘉亨灣及海怡半島睇樓量則持平。

九龍區20個指標屋苑周末只有830組客戶預約睇樓，較上周末下跌4.6%，影響較輕微。利嘉閣地產余美寶表示，雖然今周末人氣氣欠佳，但亦無阻用家四出「執貨貨」，麗港城睇樓量按周增加20%。

# 豪宅受捧 深灣9號夜銷77伙

## 內地客佔約4成 發展商再加推62伙

香港文匯報訊（記者 周穎）香港仔黃竹坑深灣9號昨日傍晚開售，雖然近期股市大波動及樓市氛圍疲弱，但無礙這個以戶戶向海為賣點的豪宅盤銷情，市場估計首批77個單位可望售罄，估計買家中有30%至40%為內地客。配合股市回穩，昨日再兩度加推，涉及單位62個，平均呎價19,167元，包括首次推出的一房複式單位。項目累積推出151個單位。

由嘉華、信和及南豐合作發展的深灣9號昨日正式開售，市場消息指出，由於不少單位已於早前預留，昨日只是正式簽單，因此估計，全日77個單位可以售罄。

## 周啟邦夫人及王晶睇樓

市傳周啟邦夫人及導演王晶昨日到場睇樓。另外，股市回升，發展商打鐵趁熱，昨單日再加推62個單位，平均呎價19,167元，包括首次推出的一房複式單位，單位主要位於第8及9座，該批單位最快下一週一開售。項目合共累積推出151個單位。

嘉華國際執行董事呂耀華昨日表示，目前股市回穩，香港始終地少人多，加上深灣9號位置理想，項目以貼市價開售，而過去幾日加推單位屬於原價加推，有信心可悉售首批全部77個單位。估計整個項目售罄可套現近200億元。

## 信和：股市回穩有助銷情

他坦言，項目年初及年中推售，售價已經差好遠，現價較意向價已經低一大截，差幅超過雙位數，股市回穩，對市場氣氛有幫助，市場反應較預期好，未來會傾向惜售，及跟市況部署調整，會預留部分單位明年發售。

信和置業執行董事黃永光認為，近日股市回穩，相信對第四季豪宅市場有正面作用。直言早前若非股市波動，買家都不會以此筭價購入優質單位，現時是入市好機會。

## 嘉華：三買家各斥逾億掃貨

嘉華國際董事（營業及市場策劃）陳玉成表示，目前有2至3名買家分別大手洽購3個單位，以面積2,323平方呎大單位為主，每名買家涉及的資金達1.2億至1.3億元，買家來自內地及本地。而昨日買家中，估計內地買家比例達30%至40%。

睇樓的黃太認為，售價屬於貴，外圍市況波動，影響入市決定，因為都擔心樓價下跌，暫時未定是否入市。

而居於薄扶林的張小姐表示，計劃購入面積2,323平方呎大單位，因呎價合理，作投資用途。



▲深灣9號首日開售，吸引大批買家到場參觀示範單位及揀樓。

香港文匯報記者張偉民 攝

## 深灣9號位置圖



■深灣9號開售，三大發展商巨頭到場打氣。左起嘉華陳玉成、南豐黎學良、嘉華呂耀華、信和黃永光及田兆源。

香港文匯報記者張偉民 攝



■睇樓的黃太認為，售價偏貴，擔心樓價下跌，暫時未定是否入市。

香港文匯報記者張偉民 攝

# 領凱加推20伙 提價3.5%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）長實發展的將軍澳日出康城領凱，昨正式加推20個單位，由於發展商銷售已近達標，計劃逐步提價，昨日加推的新一批單位，平均加幅就達3.5%，分佈於第9至11座的3至4房，建築面積平均呎價5,987元，加推單位將於3日後，即下一週一推出發售。

## 銷售目標加至700伙

長實地產投資董事黃思聰表示，新推的20個單位，可望山景及園景，建築面積平均呎價約5,987元，若以即供A的付款方式計算，可有6%樓價扣減，平均呎價跌至5,627元。據悉，項目早前已沽出逾600伙，達到發展商的銷售目標，故長實再調升目標至700伙，並因應情況調整售價，新推的20伙全部加價，加幅約3.4%至3.7%。

據了解，是次推出的單位包括第9座的RD室，間隔4房連主人套房，面積約1,326呎，其他分別是第10座的LC室及第11座的LA室，全為3房連主人套房，分別享有山景或園景。

## 最高呎價6292元

新價單顯示，新推單位中呎價最低為11座9樓LA單位，約5,583元；最高呎價為10座42樓LC單位，約6,292元。3房戶



■將軍澳日出康城領凱，昨落實加價3.5%。

售價由536.5萬至611萬元，4房戶售價由814.4萬至832.9萬元。領凱由3座大廈組成，單位數目共1,168個，主打單位面積由約800至約1,300呎，最大單位更逾2,200呎，全為3或4房單位。

# 長實恒基項目未獲城規通過

改裝作辦公室用途，地盤面積13,639呎，改裝涉樓面約204,408呎。

## 樂聲大潭道項目申請覆核

另外，樂聲電子旗下大潭道45號，佔地約32,390呎，早前向城規會申請略為放寬地積比率及上蓋面積限制，以興建7幢洋房，但遭城規會否決，昨呈交覆核。信置中環士丹頓街20至26號，剛向城規會呈交進一

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）長實九龍亞皆老街204號住宅項目申請放寬高限，以及恒基北角京華街14至30號申請興建商廈，昨日均未獲城規會通過。城規會認為亞皆老街項目放寬未有強力理據，而且會樹立壞先例，故不予放行，而恒基的京華街項目，則因為發展參數高出原來的規劃大綱太多，遭城規會否決。

另外，屯門青山山地段第23號（部分）新合里3號，現規劃為工業用途，業主昨申請將現址28層高大廈，

步意見，除美化街景外，亦將4樓的隔火層改作平台花園。

## 南灣坊校舍擬重建18層

淺水灣南灣坊23號香港國際學校小學低年級校舍現址，申請重建一幢18層高的全新校舍暨幼兒教學中心，並附設教師宿舍，提供70個單位。另外，城規會昨修訂牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖，把位於大業街和偉業街的3塊用地由顯示為「道路」改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，又把位於彩禧路的一塊用地由「住宅（甲類）」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映現時情況及土地界限。

# 樓價指數雖升 未反映股災

香港文匯報訊（記者 蔡競文）中原城市領先指數CCL在調整後再度重返高位。CCL最新報99.80點，是13周以來最高，並且是97年後近14年以來第三高，僅低於今年6月5日的100.72點及7月3日的100.29點。CCL連升二周共1.7%，本周升0.60%，上周升1.05%。

然而，值得注意的是，今年9月19日銀行第五度加息，9月22日全球股市大幅波動，將引發新一輪調整，有待下周(10月14日)公佈的CCL才會開始反映。昨日公布的數據中有約九成的交易是在2011年9月12日至18日簽臨時買賣合約，即反映9月6日賣將軍澳地第二周的市況。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，今年首次樓價調整是由銀行首三度加息引起，當時CCL調整8周，之後又重返高位，其間更二度衝破一百點，曾登上今年高峰100.72點。及後，政府壓抑樓市未停，CCL又調整18周，直至最新CCL又再度逼近一百點高位。環球股市波動，政府針對樓市，銀行調升H按息率……樓價卻在二次調整後均能重返高位。料新一輪的調整，將令樓價在高位反覆，調整幅度有限。

## 新界東指數 97後新高

在分區大型屋苑指數方面，四區指數全部錄得上升，新界東的走勢最強。港島最新報110.65點，按周升0.66%。九龍最新報95.34點，按周升0.43%。新界東最新報95.03點，為九七後新高，按周升2.99%。新界西最新報77.85點，按周升0.53%。