

半年申樓花 超去年總數

發展商推盤意慾高漲 上月新增2822單位

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨公布,6月共有7個新盤申請預售樓花同意書,涉及2,822個單位,單位數量創下21個月新高,而上半年新申請預售樓花單位數已達7,666個單位,較去年全年高出一成,反映發展商推盤意慾高漲。另外,同期批出的單位數量亦有1,400伙。值得一提是,其中獲批的高山道1號樓花期長達26個月,為第二個受惠政府放寬樓花期30個月措施的新盤。

據地政總署公布,新申請項目中有5個都屬於政府近年賣地的項目,反映政府近年積極推地、並放寬樓花期由20個月至30個月的成果已逐步浮現,多個大型樓盤估計亦於今明兩年逐步推出應市。業內人士指出,近期新盤銷情理想,但多數帶有置業優惠,反映發展商對後市看法保守,而為避免日後賣樓遇到的樓市轉勢風險,自然要加快推盤步伐。

東涌55A區 1406伙最多

5幅近年由政府賣出的地皮,最大規模為新地旗下東涌第55A區,涉及單位也最多,提供1,406伙,預料2016年9月底落成;其次包括嘉華將軍澳第66D1區(374伙)、新地何文田佛光街及忠孝街項目(256伙)、華懋九龍塘延文禮士道38號(134伙)及中海外鴨洲徑8號(114伙)。

其餘兩幅地皮,一為市建局「樓換樓項目」煥然居(484伙);另外,曾經待批達超過4年後撤回的卓能荃灣壹號九龍山頂(54伙),上月亦重新申請預售文件,項目預計明年12月底落成。

對於6月新申請預售樓花數目創21個月新高。美聯物業首席分析師劉嘉輝進一步指出,若以上半年累計,今

年上半年新申請預售樓花合共7,666個單位,數字已較去年全年6,937伙高出約一成。單位數目急升,除因個別項目規模較大之外,發展商積極推盤的意慾亦相當明顯。

高山道樓花期達26個月

另一方面,6月亦錄5個項目合共1,400個樓花單位獲批預售,包括兩幅首次披露批出預售樓花同意書的地盤,分別為南豐及永泰的紅磡高山道1號(173伙),以及嘉里九龍塘義德道1及3號(41伙)。前者屬遠期樓花項目,預計2016年8月31日落成,樓花期長達26個月,今年2月才剛申請售樓紙,僅3個月即火速獲批,可說完全受惠政府放寬樓花期的措施。

至於義德道項目預計於今年年底落成。其餘3個批准預售的樓花新盤,屬於現已在售由信置牽頭的逸瓏灣I及II,以及即將開售的香港小輪紅磡機利士南路及寶其利街交界地皮。

逾9千單位待批預售

劉嘉輝表示,扣除已推出市場的項目,目前仍有約3,126個單位為已獲批預售樓花但尚未發售的項目。雖然月內獲批單位不少,但新申請單位更



■本港上月有5個項目獲批預售,樓花單位合共1,400個。圖為逸瓏灣開售情形。張偉民攝

每月新申請預售樓花住宅數目



資料來源：美聯

多之下,令6月累積待批預售樓花同意書的單位數目續至9,412伙,按月再升約17.8%,並創7個月新高。若連同上述已批出預售樓花同意書但尚未發售的項目一併合計,共有12,538個單位。

天水圍2地收8標反應差

■揚言動用高至80億元在港投地的遠展,由朱寶林代表公司入標天水圍項目。顏倫樂攝



天水圍兩地檔案

地皮位置	天水圍第112區	天水圍第115區
地皮面積	812,682方呎	693,202方呎
地積比率	1.5倍	1.5倍
可建樓面	1,219,023方呎	1,039,802方呎
提供單位	1,330伙	1,140伙
業界估值	14.63億至33億元	12.48億至28.5億元
樓面地價	1,200元至2,707元	1,200元至2,741元
標書數量	4份	4份
入標財團	遠展、恒地、新地;	遠展、恒地、新地;
	信置及永泰財團	信置、嘉華及永泰財團
地皮負面因素	1.地底可能受溶洞大理石問題困擾 2.建築上須引入「靜音打樁法」,以減少對候鳥滋擾,或拖長工期,建築費亦上升逾倍。	

製表：顏倫樂



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)兩幅位於天水圍第112區及115區地皮(原為長者屋及社區設施用地)昨日截標,地政總署公布各收到4份標書,市場反應冷淡。測量師指出,雖然地皮發展具規模,但擬議的低密度住宅與周邊環境並不協調,加上建築難度相當高,既要克服溶洞大理石問題,又要用「靜音打樁法」保護環境等,增加成本控制。而且,政府已表明往後會繼續穩定推出土地供應,多間地產商因而放棄入標競投。

天水圍兩地可說是近年賣地市場上難得的大型土地,但因位處區份較偏遠,地價估值最低僅1,200元,即使一口氣競投兩地,估計涉及亦僅30億元左右,市場上多間財團都可應付有餘。然而,地盤建築上的多項條件,卻「嚇退」一眾地產商,理想城市集團企業估值部主管張聖典直言,對於昨日截標反應冷清並不意外。

低密度發展 賺極有限

張聖典指出,地皮位於天水圍,從地理位置上看,已給外界印象屬較偏遠的地區,生活配套亦有改善空間;另一方面,項目的地積比率1.5倍,規劃上建議發展中低密度住宅,樓層限制不多於10層,但區內公屋、私樓亦以高密度為主,發展中低密度住宅與地區發展並不協調,日後售價上無法訂得太高,增加發展風險。他又估計不少發展商為「試價」,不排除項目最後流標。

溶洞候鳥大增建築成本

除位置條件差,賣地章程更列明,地底可能受溶洞大理石問題困擾,增加發展難度及成本,更要用「靜音打樁法」,減低對候鳥

的滋擾。根據去年底房協回應傳媒時所指,當初於試樁期間,已發現建築成本較原預算上升逾倍,認為在財務上不符效益,才決定將地皮交還政府。

事實上,由於兩地皮工程方面的技術性原因,項目招標時間長達3個月,較一般多出約1個月時間。另值得一提的是,項目於城規上被劃入「綜合發展區」地帶,並且鄰近濕地公園,令發展商日後須就項目進行多項環境評估報告,更須呈交總綱發展藍圖,發展年期有機會進一步拖長,亦令發展商有更多考慮因素。

區內大業主長實無入標

地政總署昨公布兩地分別接獲4份標書,標書數量與早前超低價批出的大埔白石角科研路地皮相同,相當冷淡。而有份入標的財團,包括新地、恒地、遠東發展、信置等。其中信置分別以兩個合組財團身份入標競投,其中第112區地盤與永泰合組財團、第115區地盤與嘉華及永泰合組財團,其餘3間財團力競投。至於天水圍大業主長實則沒有入標。

遠展日前接受傳媒訪問時,才剛表示可動用資金約60億元至80億元投地,並希望重返香港市場,昨日「兌現諾言」獨資投地。遠東發展地產發展部總經理朱寶林表示,天水圍交通較屯門區方便,而且地積比率只有1.5倍,兼且屬於大型項目,擁有濕地公園景色,睇好發展潛力,今次出價算較為進取。

朱氏續說,雖然新界區供應較多,但仍有大量需求,相信近期樓價穩定可增強買家入市意慾,未來亦會將項目發展為約200萬元的上車盤,相信會吸引一定需求。

樓宇註冊半年升8.8%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)土地註冊處昨日發表今年上半年度統計數字顯示,上半年度送交土地註冊處註冊的所有種類樓宇買賣合約共34,189份,較去年下半年度上升8.8%,與去年同期比較則下跌12.5%。期內樓宇買賣合約總值2,124.9億元,較去年下半年度上升1.8%,與去年同期比較則下跌14.1%。

期內,樓宇轉讓契約共39,066份,較去年下半年度下跌3.8%,與去年同期比較亦下跌33%;轉讓契約總值1,971.3億元,較去年下半年度下跌16.6%,與去年同期比較亦下跌39%。

今年上半年度市民查冊的次數共2,171,679次,較去年下半年度上升1.1%,與去年同期比較則下跌7.2%。

逸瓏灣1日沽47伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤持續出擊,大埔逸瓏灣II、元朗漆柏及何文田逸瓏三盤合共165伙昨日齊齊推售,共沽出65伙。其中,大埔逸瓏灣II推售100伙,消息指沽出47伙,有買家斥逾2,560萬元連購第10座A及B室。另外,恒隆昨晚公布加推大角咀浪澄灣34伙。

買家2560萬連購2伙

據介紹,逸瓏灣I及II於於開售不足兩周沽逾600伙,為信置及嘉華套現逾60億元,買家以換樓客為主,佔約80%,20%為投資者。從昨早10時記者於奧海城二期樓處所見,有不少準買家到場登記,該盤於早上11時開售,其中一位買家李小姐早前已斥資640多萬元買入逸瓏灣一個高座2房戶,今次帶同母親斥資660萬元買入逸瓏灣II一個低座2房戶。

現住港島區的李小姐表示,自己已無上班,父母亦已退休,因此想一家人住在附近以便好好照顧。她覺得,此盤價錢合理,現時新樓賣1萬多元一呎已少,加上環境好,又近沙中線。她又相信,樓價不會跌,亦未必升得太多。

另一位買家陳小姐表示,是由市區換到大埔區,主要是朋友介紹,此盤價錢亦合理,相信樓價應該無得跌。現住大埔葉小姐以700萬元買入3房戶,不擔心樓價跌,對前景有信心。

傳瓏逾1億沽全層

豪宅新盤亦受捧,永義國際昨以貼市價推售的何文田太子道西313號瓏瓏首批15伙,首日沽出4伙,有一組來自港島區家庭組合以折實價1.1943億元買入該盤18樓全層3伙,即A、B及C室,實用面積分別為1,808、944、1,659方呎,呎價分別為2.72萬、2.72萬及2.69萬元。市傳買家為上市公司主席。另一伙售出單位為15樓B室,折實價2,440萬元。

另外,嘉華於荳竹坑惠福道9號的深灣9號第3座33及35樓A的複式戶昨日以折實價9,600萬元售出,實用面積2,314方呎,呎價4.1486萬元。

其他新盤銷售方面,新世界於洪水橋漆柏昨日推售的50伙,共售出14伙。尚嶺售出5伙、悅堤及昇蒼各售1伙。

浪澄灣加推34海景戶

一手市況向好,恒隆昨晚亦公布加推大角咀浪澄灣第7座34伙,實用面積由560方呎至863方呎,呎價由17,300元至22,670元,全部有海景,折扣優惠中10%至16%不等,並開始接受收票,於下周二上午抽籤安排揀樓次序及隨即揀樓。

紅磡城中匯下周開價

此外,由香港小輪發展的紅磡寶其利街121號剛於上周獲批售樓紙,負責銷售代理的恒基地產營業一部總經理林達民昨日表示,項目取名城中匯,共有95伙,主打400餘方呎細單位,昨晚已上載樓書,最快下周開價及開放設於美麗華商場的示範單位予公眾參觀。

林達民稱,下半年系內仍有4個至5個新盤推售,包括迎海3期、曉珀、御、福榮街及福華街項目等,相信期內樓價平穩發展。

香港小輪集團總經理何志盛表示,粉嶺逸峯已售出超過95%,餘下大部分屬特色戶,暫不會增加優惠,項目尚未取得滿意紙,預計今年底可收樓。

另據太古地產透過網頁公布,旗下的西半山蔚然及理然更改樓盤銷售地點,下周二起將於鯉魚涌太古中心四期地下發售。



■現住港島區的李小姐與父母各自買入逸瓏灣單位居住。張偉民攝

缺貨兼價硬 睇樓遇樽頸

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市踏入下半年首個周末,一手繼續「盤接盤」熱賣,連帶二手市場亦保持熱力,入市氣氛積極,惟不少二手屋苑盤源未及補充,加上業主叫價相對硬淨,本周末各區二手屋苑睇樓量窄幅回落,睇樓量維持平穩。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,根據美聯物業分行統計,本週六、日(7月5日及6日)15個指標屋苑預約睇樓量錄得約1,159組,按周微升1.6%,連升兩周後創7周新高。

樓市氣氛持續向好,二手睇樓量平穩有升,九龍區周末兩日預約睇樓量暫錄約450組,較上週末約441組,再升2%。新界區新盤攻勢一浪接一浪,樓市氣氛持續熾熱,本周末區內4個指標屋苑預約睇樓量橫行發展,錄得約309組。港島區4個指標二手屋苑預約睇樓量錄得400組,較上周末進一步增加2.6%。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,二手市場目前起盤短缺,加上樓價近期上漲不少,準買家預約睇樓意慾下跌。根據利嘉閣地產研究部數據估算,全港50個指標屋苑周末僅錄1,980組客戶預約睇樓,按周減少2.7%。

嘉湖睇樓量倒跌逾成

按地區劃分,利嘉閣港島區屋苑周末預約睇樓量較上周減少9.2%至約295組,三區之中跌幅最大,區內主要屋苑包括太古城、康怡花園、南豐新村及杏花村等,周末預約睇樓客量分別減少13%及20%不等。九龍區21個指標屋苑周末有860組客戶睇樓預約,減少2.8%,其中黃埔花園及淘大花園睇樓量下跌8%至10%,反觀麗港城客量則增加10%,相互對沖後整體客量跌幅輕微。新界區21個指標屋苑周末共有約825個客戶的睇樓預約,數量與上周齊齊,不過,細價屋苑如大興花園及嘉湖山莊的睇樓量卻錄得逾10%的跌幅。

CCL Mass 創逾1年新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府微調雙倍印花稅(DSD)後,換樓客湧現,加上新盤熱賣帶動二手市場,用家積極入市,推高大型屋苑樓價,二手樓價連升4周,中原城市領先指數CCL及中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass分別累升2.38%及2.86%,後者最新報121.42點,更創出51周新高。

樓價指數四連升

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,中原城市領先指數CCL最新報121.19點,創42周新高,按周上升0.03%,而中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報121.42點,更創出51周新高,上升0.24%。他稱,CCL Mass的升幅較CCL為大,反映微調DSD後,上車客及換樓客湧現,加上新盤熱賣帶動二手市場,用家積極入市,明顯推高大型屋苑樓價。

另一方面,該行認為,金管局7月2日五度向市場注

資162億元,反映資金流入,加上6月24日大澳居屋天利苑認購踴躍,顯示置業需求強大,兩大因素利好樓市,可望進一步推升樓價。

港島區表現獨跌

事實上,受荃灣新盤環宇海灣熱賣刺激,新界兩區樓價連升。新界東區指數報126.60點,連續2周創歷史新高,按周升0.88%,並連升3周共5.15%。新界西區指數報103.46點,創51周新高,升0.02%,並連升2周共3.03%。九龍區指數報119.85點,亦創26周新高,升0.78%。然而,港島區指數報130.21點,按周下跌0.47%。

昨天公佈的CCL亦是今年上半年結算,CCL上半年升1.78%或2.12點,CCL Mass上半年升2.73%或3.23點。分區方面,港島升4.83%或5.99點,九龍跌1.00%或1.21點,新界東升5.90%或7.05點,新界西升3.53%或3.53點。