# 三千樓花獲批 兩年最多

## 「遠水」撲救「近火」 兩盤樓花期逾20月

**香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署昨日公布9月批出4個樓花盤可以預售，涉及單位2,911伙，創2012年9月後兩年新高，當中更有兩個樓盤樓花期超過20個月，受惠於政府去年中推出的延長樓花期政策，反映政府於審批樓花賣樓的程序上明顯加快。面對政府近年積極增加土地供應，市民必須留意，土地由批出至推出市場的時間已經縮短，意味「遠水」已開始趕到撲救「近火」。**

政府去年6月同意將預售樓花期由20個月延長至30個月，初時市場仍須時間適應，但經過1年多時間，市場已逐漸適應，而政府亦適時加快審批程序，令本月樓花供應突然抽升。地政總署昨日公布9月批出4個樓花盤可以預售，涉及單位多達2,911伙，創兩年新高，而第3季合共4,528個單位獲批出售樓紙，同樣創下兩年來新高。

### 首9月已批逾萬單位

而總計今年首9個月，地政總署已批出10,075個單位， 比起去年同期7,166伙急升4成，同時亦是2004年同期的十年新高。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，數字顯示政府有決心加快樓花供應以紓緩供應不足的情況。

雖然批出預售樓花同意書並不代表發展商即時將項目推出市場發售，然而在土地供應的層面分析，本財政年度首三季政府賣地計劃所推出的土地供應合共已達16,800伙，已佔全年目標1.88萬伙約9成，預計明年首季仍會有土地推出，因此相信在土地供應增加的同時，發展商亦會積極推盤，以加快資金回籠，做到貨如輪轉。

劉嘉輝指出，剛批出預售文件的4個樓花盤，連同早前已獲批預售但尚未發售的項目約2,200伙計算，即使扣除剛於早前已推售的迎海．星灣御後，短期供應仍高達4,037伙。業內人士相信，市場大量一手新盤積存待售，或會令一手新盤售價受壓，日後推出的新盤開價相信會較克制。

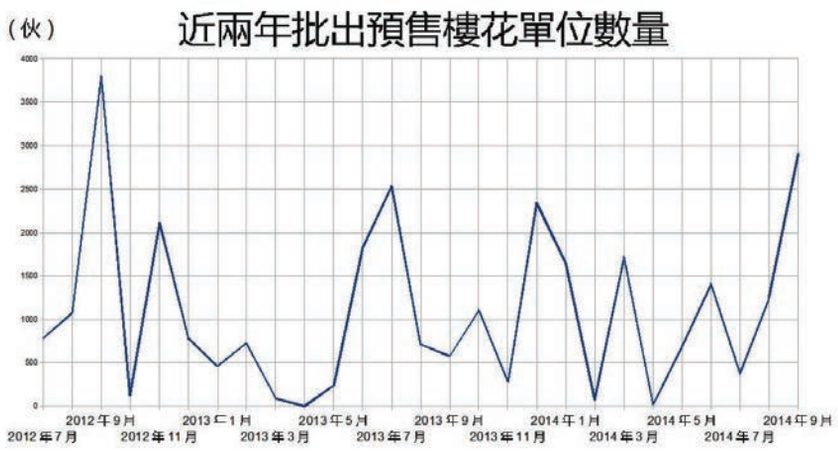
### 星灣御涉1092伙最多

剛於9月獲批預售同意書的四個樓花盤，分別為信置、嘉里及萬泰合作發展的九肚玖瓏山(973伙)、恒地、新世界及培新合作發展的烏溪沙迎海．星灣御(1,092伙)、會德豐地產旗下將軍澳The Parkside(591伙)、中國海外與市建局合作的西營盤星鑽(255伙)。四個新盤都屬長樓花期項目，樓花期由約18.7個月至26.8個月不等。

其中兩個樓花期超過20個月的樓花盤，為玖瓏山及The Parkside，其中玖瓏山於去年11月申請預售，用了10個月時間獲批賣樓，預計2016年6月31日落成，樓花期約22個月。The Parkside樓花期長達26.8個月，預計2016年11月30日才落成，項目今年2月才入紙申請預售，短短7個月時間就獲批准。

由於9月份只得太古旗下大嶼山嶼南道160號申請預售文件，涉及單位僅28個，而同期則批出2,911伙樓花預售，令9月份的待批單位數量急跌至6,485伙，相比8月份9,424個待批單位大跌31.19%，為今年4月以後的低位。另外，地政總署文件亦披露，華懋九龍塘延文禮士道項目，最新命名為「38延文禮士」，涉及134伙。

■9月獲批預售同意書的4個樓花盤，以烏溪沙迎海．星灣御提供單位數量最多。 資料圖片




## 長江製衣起酒店或告吹

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）**長江製衣(0294)與YGM TRADING(0375)昨聯合宣布，有關早年向政府申請九龍新蒲崗大有街酒店重建項目，相關地皮的重建或重新發展未必落實執行。

該等公司於通告中指出，長江製衣持有的新蒲崗大有街22至24號，地盤面積20,891方呎，以及YGM貿易持有的新蒲崗大有街20號，地盤面積5,223方呎，目前為該等公司之主要辦事處、廠房及貨倉設於有關地皮。於2004年8月13日曾公布獲香港城市規劃委員會發出批准及許可作酒店發展，由於該等公司於所示期間並無展開有關地皮的發展，已於2010年7月30日失效。

於2012年2月15日，該等公司重新向城市規劃委員會提交申請，以獲得規劃批准使用有關地皮作酒店發展。於2012年7月20日，城市規劃委員會就申請向該等公司發出批准及許可，有關批准及許可與2008年授出內容大致相若。

### 大有街補地價未釐定

該等公司目前正與相關政府部門商討容許有關地皮作酒店用途的新政府租約之條款及條件與若干待決問題。政府尚未釐定基本的發展條件和或需要補償的應付地價金額，因此，該等公司的董事就此未能作出任何估計。該等公司在這方面並無作出資本承擔。

雖然該等公司的董事正在考慮不同的可能性以發揮有關地皮的潛在價值，但尚未決定或釐定任何重建或重新發展有關地皮的具體計劃，該等公司亦並無與任何人士（與上述相關政府部門商討者除外）訂立任何磋商或協議或就此作出任何資本承擔。因此，有關地皮的重建或重新發展未必落實執行。

■長江製衣廠。 資料圖片

## 北角柏傲山單日沽51伙

■柏傲山昨早推售次批83伙，不少準買家到場輪候。

**香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、陳楚倩)**「佔中」發生後，樓市氣氛變觀望，港島區新盤北角柏傲山次批83伙及西半山瀚然新一批20伙昨日齊齊開售，銷情略為放緩，市場消息指，兩盤共售出53伙，其中柏傲山佔51伙，錄得零收票的瀚然只售出2伙。然而，發展商推盤步伐未放慢，新世界昨晚隨即公布加推柏傲山36伙，周日推售。長實於大埔嵐山II計劃日內開價，最快下周推售，而會德豐地產於將軍澳THE PARKSIDE 剛獲批預售樓花同意書，有關銷售安排正在部署中。

新世界及協成行昨早推售位於北角天后廟道柏傲山次批83伙，此批單位售價由1,690.8萬元至5,493.8萬元，呎價由23,004元至40,306元，收到約543個登記。美聯物業住宅部行政總裁布少明昨表示，由於「佔中」趨緩和，買家入市信心回升，昨日有客戶斥逾億元連環購入柏傲山第1座高層A室上下兩層共2伙單位。他認為，由於柏傲山每伙約2,000萬元，加上發展商於短時間加推，此批單位入票者以向隅客為主，80%客源來自港島區，以用家為主。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑昨指出，昨日有兩組客一次過買入2伙，客源方面，自用及投資比例約6比4。消息指，此盤已售出183伙，佔已推出單位85%，套現逾46億元。

### 加推36伙 周日開售

發展商昨晚公布再加推柏傲山36伙，實用面積596方呎至1,521方呎，售價由1,558.6萬至6,293.9萬元，呎價由25,992至41,434元，周六截止登記及抽籤日期，周日揀樓。

### 瀚然推售未見踴躍

太古地產於西半山西摩道瀚然新一批20伙，由於未有錄到收票，昨午以先到先得方式推售，記者昨午3時於太古城中心第4座地下售樓處外所見，場面相當冷清，只是間歇性有零星地產代理帶客參觀。消息指，該盤昨日只售出2伙。瀚然昨日推售的20伙，其中18伙售價由3,093萬元至4,389萬元，呎價由26,324至34,727元，另外2伙為重推的32樓C及33樓C室，已提價約3%。該盤至今已售出64伙。

### 嵐山II或周內開價

其他新盤方面，大埔嵐山II積極應戰，長實地產投資董事劉啟文昨表示，項目售樓書昨日已上載至一手銷售資訊網，明天將開放予公眾參觀兩房示範單位，有機會在兩、三日內公布首批價單，以2房戶為主，當中亦包括3房及「1+親」組合單位，預計最快在下周開售。

長實昨日開放嵐山II期經裝修的兩房兩廳示範單位予傳媒參觀，為第2座18樓D室，實用面積491方呎。該盤共提供279伙。

### 會德豐新盤批預售

會德豐地產位於將軍澳南唐俊街全新項目THE PARKSIDE，發展商昨宣佈項目已獲批預售樓花同意書，有關銷售安排正在部署中，詳情將容後公佈。

## 馬鞍山白石地月底招標

**香港文匯報訊（記者 顏倫樂）**政府第4季賣地計劃正式上馬，地政總署昨日率先對外公布第一幅登場地皮，為馬鞍山白石耀沙路地皮，將於10月24日招標，12月5日截標。市場對地皮估值由15.5億元至16.7億元，樓面地價介乎4,000元至4,300元。

根據地政總署資料，耀沙路地皮佔地約252,954方呎，可以地積比率1.53倍發展，最高可建樓面為387,504方呎，未有設限量條款。

美聯測量師行董事林子彬表示，近期區內已推售的兩幅地皮入標反應踴躍，雖然耀沙路地皮距離馬鐵站較遠，但部分單位望海景，規模亦適中，相信地皮會受市場歡迎。

## 「港中發展」旺角再申強拍

**香港文匯報訊（記者 顏倫樂）**由發展商「港中發展」持有大部分業權的旺角廣東道925至947號舊樓，繼日前就其中兩個地段申請強拍，最新再加入兩個地段，分別為937號及939號。兩地盤佔地2,056.4方呎，「港中發展」已收購其中80%業權，日後可建最高商住樓面約18,508方呎。申請人呈交的測量師報告顯示，地盤估值約7,192萬元。而連同日前兩個地段，四個地段合共未來可建樓面達37,015方呎。

## 寶翠園車位叫價350萬

**香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）**新地放售西半山名廈寶翠園200個私家車位推出拆售，最貴叫價達350萬元，金額夠買一個天水圍嘉湖山莊兩房戶。

新地持有的西半山名廈寶翠園400個車位，早前將其中200個私家車位推出拆售，市場人士估計，整批車位市值高逾12億元，料這是近年涉資最多的屋苑拆售車位活動。

■新地放售西半山寶翠園200個私家車位。 資料圖片

據了解，最貴的出售車位叫價達350萬元，倘以定價沽出，將打破屋苑今年中330萬元的車位造價紀錄。對比，嘉湖山莊樂湖居5座中層F室（實用面積449方呎）及景湖居7座低層E室（實用面積446方呎）最新以342萬元及315萬元成交，是次車位價值可見一斑。

## 北角錦平中心呎租28元起

**香港文匯報訊（記者 顏倫樂）**港島東舊區面貌亦不斷變化，錦平旗下商廈北角錦平中心最近獲批入伙紙，並開始招租，地下到3樓將會傾向用作教育用途，亦會有零售部分，意向呎租由36元起；至於5樓至20樓的寫字樓，意向呎租由28元起。

錦平中心樓高24層，總樓面約5萬方呎，錦平高級副總裁彭承輝表示，項目的最低3層會作零售用途，正與零售或教育行業的商戶進行洽租，其中地舖意向呎租約80元，至於5樓以上的寫字樓有20層，每層建築面積約1,943方呎，不少已租出，租客包括電訊、教育、服裝、資訊科技公司等。

問到最近「佔中」，他認為屬不幸的情況，希望盡快獲得解決，但對於錦平中心的招租影響不大。

## 購英學生住宅 近10%回報

**香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）**世邦魏理仕數據顯示，學生住宅的投資回報表現遙遙領先於其他資產類別，近幾年總回報率達9.6%。高回報率吸引私人及機構投資者投資學生住宅，新近英國Unite Group以約17億元收購Cordea Savills的學生住宅。至於亞洲銀行家俱樂部與Hill & Standard Developments合作，新近向香港投資者推出希麟花園(Shillings Yard)學生住宅項目。

該盤位於肯特郡坎特伯雷(Canterbury)，能切合鄰近大學學生的需要，據發展商介紹，坎特伯雷增長幅度比其主要競爭城市如倫敦、劍橋及牛津還要高。發展商表示，目前在香港推出該盤的第一期住宅，發售單位只有50個，預計即將舉行的展覽會上能售出第一期至少八成的單位。

## 美聯重申禁洩客戶資料

**香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）**日前有代理涉嫌將「學民思潮」成員黃之鋒的住址公布於社交網站facebook上，涉案代理公開道歉後，其所屬代理公司昨日亦作出進一步回應。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該公司嚴格遵守《個人資料(私隱)條例》及地產代理監管局的規定，一向實施嚴格的監控措施，防止客戶資料在未經授權或意外的情況下被查閱、處理、刪除、喪失或使用，規定員工只可為履行地產代理的責任下使用客戶個人資料。在讀取客戶資料方面，更設定重重權限，例如規定各區的前線員工，僅可讀取區內的客戶資料等。布少明重申，以客戶利益為依歸，絕不容許員工因任何理由侵犯個人私隱。