

東環2批預售 新盤燃戰火

9452伙申預售 發展商快馬推貨

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府近年大增供應，地產商亦相應提速推盤，務求貨如輪轉。上月政府批出3個新盤的售樓紙，總單位數量達2,040伙，創7個月新高，除已公布銷售部署的何文田天鑄及將軍澳峻瀝II期外，新地旗下涉及932伙的東環二期亦宣布取得售樓紙。雖然批出數量大增，然而同期新申請預售樓花項目亦多達4個，總數2,140伙，包括長實前元朗朗大盤(1,129伙)，相互抵銷下，上月待批單位反而微升0.9%至9,452伙。

新地旗下東涌東環二期項目由兩座物業組成，涉及932伙，設計與第1期類似，以一房至三房的中小型單位為主，實用面積約400方呎至700方呎。翻查項目一期今年1月的銷售情況，首批300伙以平均呎價不足1萬元作招徠，收到近1.4萬個登記，反應熱烈。最後，項目1個月內已全數沽清1,370伙。業界預料，若二期開價接近一期，勢掀另一波搶購潮。

新地逾千單位供發售

據了解，東環二期今年1月才剛入售樓紙，3個月已火速獲批售樓紙，項目預計落成日期為明年12月底。除東環二期外，新地上月還有何文田佛光街23號天鑄(256伙)獲批售樓紙，發展商已公布銷售安排，預計本月底前推售，兩週內將派發樓書。此外，長實將軍澳峻瀝II期(872伙)亦已獲批售樓紙，日前宣佈最快本周末或下周初上載樓書，本月內開

賣。
美聯：發展商相當積極
美聯物業首席分析師劉嘉輝昨表示，雖然上月3個大型新盤獲批預售，涉及2,060伙，按月急升2.04倍，創7個月新高；但同期亦有4個新盤新申請預售，單位數量達2,140伙，按月勁升4倍，一加之減下，待批數字按月反而微升0.9%至9,452伙。數字反映發展商加快申請預售樓花作賣樓部署，推盤意慾相當積極。
該4個新申請項目中，最矚目為長實前元朗朗大項目，涉及1,129伙，為目前所有待批預售的新盤中，涉及最多單位的項目，預計落成日期為明年12月底。該地盤2011年推出時附帶「限呎限量」條款，限建不少於960伙，其中至少800伙實用面積377方呎至431方呎，160伙實用面積431方呎至646方呎。新申請中尚有另一個元朗朗大盤，為新



■今年以來，新盤銷售成績理想，發展商銷售計劃加快，令待批樓花數字按月微升0.9%至9,452伙。

地旗下元朗東頭德業街項目，提供523伙，發展商並於文件內公布命名「映御」，估計2017年8月底落成。

元朗待批樓花全港最多

連同該集團區內滾存於待批預售的Grand YOHO Development 第1期(1,114伙)及峻瀝1A、1B、1C期(1,027伙)等，整個元朗朗大現時有多達4,145伙待批預售樓花，佔全港總數44%，暫為今年供應最多的地區。

至於其餘兩個申請預售新盤為恒地、新世界等烏溪沙迎海(第四期)及興勝創建旗下九龍嘉林邊道11號The Grampian，分別提供474伙及14伙，同樣預計明年3月底落成。

此外，嘉里擬於今年開賣的屯門掃管笏全新項目，提供1,100伙，政府文件顯示，其預計落成日期由2016年12月3日修訂為2017年12月底，延長一年。

青衣居屋呎價1.3萬 貴絕新界

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）近日股市及樓市雙雙牛氣衝天，居屋市場陸續出現癲價紀錄。據土地註冊處資料顯示，青衣青華苑華奧閣高層5室新近在自由市場易手，實用面積338方呎，登記成交價為450萬元，折合呎價13,314元，呎價貴絕一眾新界居屋，更料躋身全港最貴呎價居屋之列。

據了解，上述物業原業主於2012年以綠表價212萬元買入單位，及後申請解除轉售限制，及至今過轉手，物業賬面升值達1.1倍。不過，原業主分別姓梁及羅，而新買家亦姓梁，未知是否涉及內部轉手。

同屬新界區，屯門居屋翠寧花園造價亦錄新高，祥益地產林英傑表示，屋苑1座中層H室，實用面積592方呎，以410萬元自由市場價易手，折合呎價為6,926元，創屋苑歷史新高紀錄。

新葵芳花園4度破頂

至於私人屋苑紛錄高價成交，新葵芳花園近日連環破頂，中原地產許偉業表示，A座中層01室，實用面積418方呎，兩房間隔，單位放盤短短3天，迅速以525萬元沽出，折合呎價12,560元，屋苑於個半月內4度破頂，上址造價較10天前舊紀錄再多15萬元或2.9%。中原地產伍錦基則指，將軍澳南豐廣場5座低層B室，實用面積608方呎，三房間隔，以635萬元沽出，折合呎價10,444元，創屋苑同類型單位新高。

另外，中原地產蕭家權表示，西半山寶翠園6座極高層A室，實用面積907方呎，以2,150萬元單位連租約易手，折合呎價23,705元，成交價創同類新高。



■新葵芳花園 資料圖片

鴨脷洲地王改劃 業界料值64億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年透過改劃地皮，釋放多幅住宅用地發展潛力。其中一幅於鴨脷洲利南道土地，規劃署最近提交到南區區議會討論，建議提供1,500伙，預計最快明年可以納入賣地表。由於具港鐵概念且臨海，測量師預計地皮約值64億元，樓面地價可達8,000元以上，日後賣價可達每方呎2.5萬元。

利南道土地在新海怡廣場的西面，鄰近2016年開通港鐵的海怡半島站，兼享永久無敵海景。地盤面積約8萬方呎至9萬方呎左右，據文件顯示，建議由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」、「工業」及「政府、機構或社區」地帶，改劃為「住宅(甲類)」地帶，可建樓面約為794,383方呎，約可供1,500伙。

規劃署將按既定程序把修訂建議及議員和有關政府部門的意見一併提交城規會轄下的委員會考慮。如委員會同意有關改劃修訂，城規會將展示經修訂的大綱圖以供公眾查閱，為期2個月。

英皇購倫敦商廈收租

香港文匯報訊 英皇國際(0163)昨日宣布，剛以3,550萬英鎊(約4.19億港元)收購英國倫敦W1D2DW Oxford Street 25-27號整幢零售及辦公物業，預計於本月29日完成，集團意向作長線投資用途。

該物業為樓高8層(連同地庫)的零售及辦公用途樓宇，樓面面積約11,596方呎。英皇國際執行董事張炳強表示，該物業位於倫敦市主要購物樞紐，靠近歐洲大型百貨公司Primark及Tottenham Court Road地鐵站，並將受惠於2018年通車的倫敦橫貫鐵路(Crossrail)，連接倫敦希斯路機場，故相信該地段發展潛力非常優厚。長遠而言，集團對該物業日後租金升幅及資本升值抱樂觀的態度。

新加坡1房戶600萬入場

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）永泰亞洲委託中原地產來港銷售新加坡項目The Crest 嘉御苑約30伙，實用面積由614方呎至1,711方呎，間隔由一房至四房。本周末首推10伙，入場費約港幣600萬元，屬一房單位，實用614方呎至775方呎。在展銷會期間香港買家可獲15%稅務回贈及2位現場考察優惠。

中原地產項目(中國及海外物業)營業董事許大衛表示，The Crest 嘉御苑項目位於新加坡第3區查理士太子灣，相當於香港的灣仔區，周邊有多個國家領事館及重點學校。該項目與當地銀行合作推出最多八成按揭，全期利率約1.6厘，還款年期20年。至於當地政府每年須收取物業稅約15%，扣除後，料物業租金回報率約3厘。

中原地產亞太區住宅區總裁陳永傑表示，近期認購海外物業買家為有實力投資者，當中不乏近期股票賺錢的投資者。

趙國雄：樓價年內再升一成



■長實楊桂玲表示，大埔嵐山第I、II期已套現73億元。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）股市帶旺樓市，長實執行董事趙國雄昨表示，現時樓市氣氛比預期好，年初時曾預期全年樓價升10%，但首四個月已錄近10%升幅，反映經濟穩健，預期未來數個月樓價會再升5%至10%。

吼實康城商場發展權

對於港鐵日出康城第7期的每呎補地價金額創區內新高，趙國雄指，樓市持續向好，補地價上升亦合理。被問到集團會選擇商住方案抑或放棄商場，他指，集團當然希望能一併取得商場發展權，惟仍有待仔細研究招標條款。

被問到有關長和分拆的長地股份編號定為「1113」，趙國雄拒絕回應，僅指受證監會及聯交所條例所限，須待上市文件公布。



■新地雷霆(左)表示，集團已正式委託代理為何文田天鑄進行宣傳推廣。旁為胡致遠。

身兼泓富產業信託主席的趙國雄指，旗下寫字樓續租率超過70%，續租租金平均有逾20%升幅，整體出租率達98%。他表示，本港經濟向好令商業活動增加，加上寫字樓供應仍然不足，看好寫字樓市道發展，集團會留意併購機會，暫時未有特定目標。

柏傲山再加推10伙

長實營業經理楊桂玲表示，大埔嵐山第I、II期累售1,276伙，套現73億元，尚有74伙待售。目前，I期已有95%單位業主收樓，集團部署下半年出售I期車位，該盤有約240個車位。配合銷售計劃，楊桂玲指出，該盤新增車位優惠，購買I期指定4房戶可獲18萬元車位折扣，新價單周日生效，同日亦以先到先得形式推售6伙，包括4伙4房戶及2伙連平台天台相連

單位。是次4房戶除新增車位折扣及高達13%折扣外，亦可優先認購1伙開放戶單位。

其他發展商方面，新世界等於北角柏傲山樓盤昨日公布加推10伙，包括4伙第2座高層四房連雙套單位及6伙第3座高層1至2房單位，面積分別為1,324方呎及596方呎至716方呎。柏傲山此批單位將於下周一抽籤發售。項目已累售322伙，佔可售單位95%。

天鑄兩週內載樓書

另一方面，新地副董事總經理雷霆昨日表示，何文田佛光街項目第1期天鑄的售樓書準備中，料兩週內上載售樓書，冀能夠趕及本月底開售，昨日亦正式委託代理為樓盤進行宣傳推廣。

新地代理助理總經理胡致遠指出，天鑄包括249伙分層戶及7幢獨立屋，當中2房1套面積約900方呎，3房戶面積約1,050至1,070方呎，佔比最多的4房雙套單位面積由1,250方呎至2,020方呎。他又稱，項目採橫排式設計，令住戶間的私隱度增加，不會互望，而且3房及4房單位更設有加大露台。

恒基削減天匯優惠

近期豪宅交投轉旺，恒基地產昨日公布削減西半山干德道天匯的折扣，變相加價，包括將特別折扣由3%減至1%，同時向境外客回贈的買家印花稅(BSD)由成交價7.5%減至6.5%。

此外，東涌昇薈昨以1,471.5萬元售出第3座38樓及39樓C複式連天台戶，面積1,489方呎。至於旺角麥花臣匯售出4伙，大埔嵐山及灣仔薈滙各售出1伙。

新盤頻推搶客 二手登記遭殃

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部昨日指出，自踏入2015年後，發展商加快推盤，當中不乏過千伙單位的大型項目，而且定價貼近市價，搶盡焦點。再加上金管局在2月底收緊700萬元以下物業按揭成數，部分準買家因此延遲置業計劃，影響陸續浮現，二手住宅買賣登記宗數及成交總值均連續4個月錄得收縮，創自去年4月以來的13個月新低。

上月3037登記減20%

根據土地註冊處數據所得，4月全港僅錄3,037宗二手住宅買賣登記(數字主要反映3月中旬至4月上旬期間的市場實況)，較3月的3,784宗減少20%；期內物業成交總值約184.63億元，較3月份的241.65億元下

挫24%，減幅與登記量同步。

按住宅價值分類，在8個組別當中，共有7個組別報跌，其中以價值100萬元以下的物業組別跌幅最大，買賣登記宗數由3月的36宗，急挫36%至4月的23宗；至於價值介乎300萬元至500萬元物業，雖然為上月最多登記宗數的組別，但登記宗數按月亦減少22%至1,210宗，表現遜色。

按地區分析，由於將軍澳區多個新盤應市，搶佔市場購買力，拖累新界區二手成交宗數按月下跌26%至1,511宗，跑輸大市。至於十大活躍成交地區之中，共有8個分區買賣登記量報跌，減幅介乎12%至49%不等，其中荃灣及將軍澳區表現較為失色，上月分別累錄91宗及142宗二手登記，較3月挫49%及33%。

股市造好 港島豪宅旺場

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港島區住宅及地皮供應緊絀，物業向來有價有市，美聯昨日公布數據顯示，港島樓價今年首4個月隨大市升逾4%，期內註冊量及成交額亦按年同期錄得大幅增長。當中，2,000萬元以上的大額物業登記量按年大增逾倍達226宗，該行認為與近期股市造好而引伸的財富效應不無關係，預計今年該類物業註冊量可達1,200宗，創出3年新高。

整體註冊額增逾9成

根據美聯資料研究部數據，本年首4個月港島區樓價隨大市上升約4.6%，而期內港島區(包括愉景灣)二手住宅註冊量按年同期增長57.9%至3,467宗，涉及金額更按年同期錄得逾9成的增長，達317.5億元。

美聯物業港島區董事歐仕軒表示，港島區期內逾千萬二元住宅註冊量按年錄得逾倍的增幅，數據顯示港島區一手私樓在供應匱乏導致註冊量回落，但二手需求更顯強勁，預期在股市向好的利好因素下，港島區豪宅市場需求持續釋放，並有繼續追落後的趨勢，全年港島區逾2,000萬元一二手註冊量將可望超越去年，料達1,200宗，並創3年新高。該行同時預計，今年全年港島區樓價將有5%至10%升幅，當中豪宅更有望追落後10%至15%。

區內地皮近「零供應」

該行續指，港島區向來供應緊絀，今個財政年度新增16幅住宅用地，港島區為「零供應」，只有2幅滾存用地，當中有消息指一幅保留原有綠化地帶用途，即實



■美聯歐仕軒(左二)看好港島豪宅價格有10%至15%升幅。

記者蘇洪鏘 攝

際只有1幅赤柱黃麻角道的滾存地皮，進一步令港島物業更稀缺，而物業的長線投資價值亦可看高一線。該行高級區域羅文駒又透露，近日市場不乏「套股換樓」的情況，以他負責的區域所見，近期15宗的成交中，有2宗的買家均在股市得利而轉往樓市。而由於港島供應仍少，不少業主仍傾向惜售，價錢大多企硬。