

# 上月預售樓花批637伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日公布5月預售樓花同意書批出情況,共批出637個單位。由於同期只得英皇旗幟下屯門小欖冠發街「冠發街8號」申請預售,僅涉及14伙,拖累全月待批數字按月跌6.59%至8,829伙。

## 英皇小欖別墅申請預售

冠發街8號共有14間別墅,總建築面積約3.9萬方呎,每幢別墅實用面積約2,700餘至4,000餘方呎,地政總署文件顯示,預計落成時間為2016年6月1日。按照發展商的計劃,項目今年底取得入伙紙,將以現樓形式於第四季推售。另外,地政總署文件顯示,中國海

外九龍塘又一村項目,剛命名為「海棠路62號」。至5月共有3個新盤獲批預售樓花同意書,合共637個單位,但按月急挫69.1%,創3個月新低。獲批樓花盤包括已經開賣的百利保與富豪旗幟下朗洪水橋尚築(170伙),及早前公布獲批預售的新世界與市建局旗幟下旺角SKYPARK(439伙)。

太古地產的大嶼山南岸WHITESANDS亦獲批預售,提供28幢洋房,預計12月15日落成。據了解,洋房面積介乎1,950方呎至2,590方呎,屬3房、4房設計,每幢均有前後花園,部分設有私人泳池。WHITESANDS已於2月取得入伙紙,現正布置兩間示範屋,發展商計劃於下半年以現樓形式推出市場。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,雖然上月新申請項目只得1個,但多個新盤於過去數月已申請,因此若以今年首5個月累計,單位高達6,630伙,比起去年同期4,844伙高出約36.9%,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。

## 全港待批樓花近9千伙

反觀獲批售樓紙的樓盤,累計今年首5個月只有3,696伙,數目比起去年同期4,147伙少約10.9%。劉嘉輝表示,由於現時待批預售的樓花單位仍然高達8,829個,若能加快批出,將有助加快一手供應,紓緩二手缺盤的情況。



■洪水橋尚築為5月3個獲批預售樓花同意書的新盤之一。資料圖片

# 公屋均價244萬 15年新高

## 德田邨2年升近4倍 業主付SSD出貨



■藍田德田邨一單位錄得罕有額外印花稅(SSD)成交,涉款僅7萬餘元。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價升浪早已由私人屋苑蔓延至公屋,位於藍田的公屋德田邨一個低層戶,業主持貨逾2年間升值近4倍離場,即使賠上樓價一成的特別印花稅仍有賺。事實上,據代理行統計,5月平均每宗二手公屋成交價高達244萬餘元,創下有記錄以來近15年的歷史新高,印證着公屋的「癲價大時代」。

藍田德田邨一單位近罕有錄得額外印花稅(SSD)成交。世紀21聯誠謝寶昭表示,有關單位位於德敬樓低層戶,實用面積約230方呎,在綠表市場以76.8萬元成交,折合呎價約3,339元。原業主於2013年4月以15.9萬元買入單位,持貨至今轉手不足3年,需付樓價一成的SSD,涉及7萬餘元。但扣除稅項及使費後,原業主仍有賺離場。

### 上月買賣40宗升17.6%

據中原地產數據顯示,今年5月二手公屋買賣合約登記錄得40宗,總值9,772.2萬元,創下近4個月新高,較4月的34宗及7,661.0萬元,分別上升17.6%及27.6%;5月公屋登記金額是創今年1月1.34億元後的4個月新高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,數字反映用上車入市需求強勁,刺激二手公屋交投上揚。二手公屋樓價向升,帶動高價公屋成交越來越多。5月平均每宗二手公屋成交價錄244.3萬元,較4月的225.3萬元上升8.4%,是創2000年9月有記錄以來的近15年歷史新高。

### 2單位列「十貴公屋」

整個5月,價值300萬元或以上的二手公屋買賣登記錄得8宗。金額最高的是黃大仙下邨龍達樓28樓的單位,成交價錄405萬元,兼創歷年新高。觀塘翠屏北邨翠榕樓9樓的單位,成交價錄380.0萬元,亦登上全港「十貴公屋」之列。沙田恒安邨恒月樓20樓的單位,成交價錄得360.0萬元。從屋苑來看,沙田恒安邨、藍田興田邨及沙田博康邨5月各錄4宗登記,分別總值1,072.0萬元、871.8萬元及855.0萬元。黃大仙下邨、觀塘翠屏北邨及深水埗李鄭屋邨,各有3宗,分別總值925.0萬元、856.7萬元及745.0萬元。

天價公屋今年月月有出現,日前黃大仙下邨便再出現「4球」及呎價破萬的單位。龍康樓高層2室,實用面積428方呎,以成交價400萬計算,折合呎價達9,346元。至於同區黃大仙鳳德邨鳳樓一個高層戶,日前就以365萬元成交,呎價高達10,458元。

# 億京駿業街商廈去貨三成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)起勁九龍東政策下,區內陸續有新商廈供應以饜市場需求。億京旗下觀塘駿業街56號商廈項目,自上月開售至今已沽出約三成樓面,套現約18億元,平均成交呎價約1.2萬元。億京發展項目策劃經理黎裕宗昨日預計,項目入伙後寫字樓部分呎租約31元至32元,每年升幅可達5%。

該廈樓高35層,屬商場及寫字樓綜合項目,當中地下至2樓、11樓至18樓為商場樓面,涉及樓面約1.07萬方呎,提供約101個舖位,面積由447方呎至3,220方呎不等,可供發售的單位平均呎價約1.09萬元起。而20至39樓為寫字樓樓面,有124伙可供發售,平均呎價約1.03元起。黎裕宗透露,已售出的單位以舖位佔多,反映區內對零售樓面需求較顯著;倘該廈單位悉數沽清,可套現約55億元。

### 九龍東3項目套現38億

集團於九龍東有不少項目,創業街項目已套現逾11億元,成業街項目已套現近8億元,加上這次的駿業街項目,合共套現約38億元。另外,旗下沙田石門安群街3號項目,寫字樓部分已售出逾九成樓面,商舖部分則售出約一半;而毗鄰的安群街1號項目,寫字樓及商舖均售出約八成。

### 天水圍酒店獲財團洽購

至於下半年,集團將會推售新蒲崗大有街3號項目樓花及天水圍項目。後者料於第三季取得入伙紙及滿意紙,當中涉及20萬方呎的商舖樓面擬拆售,每伙面積約由200方呎至1萬方呎不等,意向呎價4萬元起,暫未錄成交。至於酒店部分涉及約340個房間,現正獲4間至5間財團洽購,每間房意向價不低於300萬元。



■億京黎裕宗(左三)與美聯黃子華(右二)簽署駿業街項目獨家代理合約。記者蘇洪鏘 攝

# 萬科購深圳爛尾樓

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)記者從萬科深圳分公司獲悉,該公司為收購深圳爛尾樓正順廣場項目專門成立專項小組,陸續完成協議談判、融資方案等籌備工作,並通過萬科集團的相關決策及審批程序,目前已經完成對外談判與協議簽署工作,拿下該項目。

### 快速啓動 快速周轉

萬科認為,該項目地理位置優越,是羅湖區資源優勢比較大的區域,具有較大的商業價值可以挖掘。此外,正順廣場為在建項目,屬於能快速啟動、快速周轉的項目,項目商業辦公用地屬性,也符合萬科「城市配套服務商」的轉型定位。

### 正順廣場停工14年

正順廣場位於深南大道與文錦南路交接處,由東、西兩座39層高的塔樓組成。現東塔樓用途為酒店+酒店式公寓,西塔樓為寫字樓,並配有7層商業裙樓和4層地下停車場。項目由新世紀建設發展(深圳)公司開發建設,自1993年動工,2000年停工至今,被戲稱為「奢侈的黃金爛尾樓」。

萬科表示,在接手該項目後將發展成深圳羅湖核心區唯一可售的高端城市綜合體。

# 越秀地產上月賣樓增25%

香港文匯報訊 越秀地產(0123)昨宣布,5月公司錄得合同銷售金額約24.42億元(人民幣,下同),同比上升25%,環比上升35%;合同銷售面積約22.99萬平方米,同比上升44%,環比上升42%。

今年1月至5月,公司累計合同銷售金額約81.51億元,同比上升9%;累計合同銷售面積約75.62萬平方米,同比上升29%。累計合同銷售金額約佔2015年合同銷售目標人民幣248億元的33%。

公司指,根據公司今年的推盤節奏,1月至5月的合同銷售情況,符合管理層預期。

### 萬科企業首5月銷售847億

另外,萬科企業(2202)同日宣布,5月公司實現銷售面積165.1萬方呎,銷售金額206.7億元(人民幣,下同)。今年首5個月,公司累計實現銷售面積707.1萬方呎,銷售金額847.6億元。

# 曉蒼加推 高層戶加價18%



■天鑄無改動示範單位。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)上車盤熱賣,發展商隨即大幅加價。恒基地產於馬頭角曉蒼昨日加推7伙價單,當中1伙高層單位比低一層同面積單位,售價高出18%,此批單位位於下周一即場登記抽籤揀樓,連同贈最高折扣14.44%,188方呎折實入場460萬元。至於信置及嘉華於將軍澳帝景灣可望月內獲批售樓紙,隨即上載售樓書及推售。

根據曉蒼價單顯示,昨日加推7伙分布於3A、3D、22B、23B、25B、26B及27B,實用面積由188方呎至438方呎,售價由537.8萬元至1,153.1萬元,連同贈最高折扣14.44%。每個登記人只限1份購樓意向,每份意向只可買1伙。其中27樓A室開放式單位,實用面積202方呎,售價540.3萬元,呎價2,674元,較之前推出的價單,只低1層的26樓A室售價454.8萬元及呎價22,515元,大幅高出18.7%。

### 帝景灣有望本月開售

信置營業部聯席董事田兆源昨表示,將軍澳

帝景灣料短期內獲批預售樓花同意書,屆時將上載售樓書及開放示範單位,本月有機會開售,首批至少推出110伙。

他透露,帝景灣提供536個單位,由7座低密度住宅組成,近60%為2房戶,實用面積約490方呎至600方呎,約25%為3房戶,實用面積約350方呎至460方呎,少量的4房戶,實用面積約1,070方呎至1,180方呎,及佔約10%為特色戶,包括連平台、天台及花園戶。

他指出,該盤預計明年11月底落成,項目亦設有約7萬方呎樓面的商場,配合前臨海濱長廊,將引入特色食肆,準備招租。

### 天鑄料下周開價開售

此外,新地於何文田項目第1期天鑄的示範單位昨日首度曝光,單位為第6座21樓A室無改動示範單位,實用面積2,018方呎。發展商已派發樓書,料下周公布開價及開售。

# 蔡少芬2634萬買元朗盤



■蔡少芬以呎價15,548元購入兩層獨立屋。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)雖然樓市熾熱不少置業人士卻步,不過仍無阻城中名人入市部署。市場人士指出,近期活躍於內地演藝事業的藝人蔡少芬,最新以約2,633.9萬元購入新地旗下元朗爾巒一間獨立屋,單位實用面積1,694方呎,折合呎價15,548元。

### 南灣錄126萬蝕讓

然而有人歡喜有人愁,鴨脷洲南灣錄得掛手成交個案,涉及7座高層A室,實用面積1,186方呎,作價2,050萬元易手,折合呎價17,285元。原業主於2010年以約2,176萬元買入,持貨5年後沽貨,賬面掛手約126萬元。

# 港人海外置業增近三成

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)港人買海外物業趨勢持續,中原地產總經理(新加坡)許大衛昨日表示,該行錄得今年港人海外置業的成交宗數較去年同期有近三成的增長。現時平均每月港人海外置業成交逾百宗,主要為日本、新加坡、馬來西亞及澳洲等物業。內地房地產亦備受港人歡迎,平均每月宗數100至200宗,較受青睞地區為鄰近的中山及珠海等地。

中原最新調查所得,考慮購入新加坡物業的客戶佔三成,而去年該行錄得港人購買獅城物業的成交金額及宗數均以倍數增長,買家主要認為坡元持續低水,八

成物業可造低息按揭,再加上近日股市交投暢旺,資金充裕,增加買家海外置業的意慾。

許大衛續指,近兩月新加坡豪宅市場活躍,創下多宗巨額成交,海外買家主要來自香港及內地。現時中原新加坡分行繼續增聘人手。

### 獅城樓盤稅務優惠吸客

另外,該公司獲新加坡聯合工業公司委託作全球獨家代理售夢雅軒,售價由120萬坡元(約逾690萬港元)起,最低呎價折合為9,600港元,另設有特色戶。發展商將於本週在金鐘舉行推介會,現場認購設15%稅務優惠,名額為10個。



■中原地產許大衛(左二)表示,近兩月新加坡豪宅市場活躍,海外買家主要來自香港及內地。記者陳楚倩 攝

# 東半山物業整幢標售

香港文匯報訊 第一太平戴維斯獲業主委託為獨家代理以招標形式出售東半山宏豐臺10-10A號,7月21日截標。項目為一幢3層高共提供6個單位之住宅物業連地下停車庫,地盤面積合共約6,140方呎。1樓至3樓的每個單位實用面積約1,301方呎至1,362方呎,總建築面積約11,790方呎。大廈於近年已完成大型翻新工程。

第一太平戴維斯住宅物業發展及投資部董事何家威表示,未來豪宅供應極為有限,此地段的豪宅於市場實屬優質珍貴。

近日東半山的成交相當活躍,如早前傲視的5,146方呎單位以逾3.686億元易手,每方呎為71,636元,可見此區為不少投資者及居家愛戴,物業適合長線投資或重建用途。