

殷然折實呎價2.58萬 重返一年半前水平 太地平13%賣西半山盤

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近期新盤銷情各異，西半山再有新盤加入戰團。太古地產昨日公佈推出堅道100號殷然首批50伙，平均呎價26,962元，以買1伙未計現金回贈折實平均呎價25,816元，比旁邊系內的瀚然平均成交呎價29,537元低約13%，重返一年半前瀚然首推呎價水平，582方呎2房折實入場費1,418萬元。



殷然首批單位資料

數目	50伙
實用面積	581至922方呎
售價	1,481萬至2,739萬元
平均呎價	26,962元
折扣優惠	5月15日或之前買入1伙及2伙分獲4.25%及5%折扣；7.5%樓價稅務現金回贈
折實價	1,418萬至2,622萬元*
折實平均呎價	25,816元*
扣回贈折實價	1,311萬至2,425萬元
扣回贈折實平均呎價	23,880元
*以買1伙折扣但未扣現金回贈	製表：記者 梁悅琴



太古地產住宅業務董事杜偉業認為，殷然價錢吸引，對豪宅及優質樓盤有信心。

太古地產住宅業務董事杜偉業昨表示，制定殷然價單時，考慮多項因素，認為價錢吸引，不評論其他樓盤銷售情況。他又指豪宅及位於優質地段的樓盤供應量少但需求大，樓價波幅亦相對較小，故對「殷然」的銷售充滿信心。

首批50伙最快下周推售

他指出，殷然首批50伙，實用581方呎至922方呎，定價1,481萬元起，平均呎價26,962元，買家於下月15日前購買1伙將獲售價4.25%折扣，購買2伙優惠增至5%，另提供樓價7.5%印花稅回贈。項目即日收票，會盡快公佈銷售安排，最快下周推售。

以價單計，此50伙的市值近10億元。

殷然位於堅道100號，樓高50層，提供197伙，實用面積由581方呎至1,007方呎，90%為2房戶，預計於明年5月31日落成。資料顯示，今年以來西半山已有不少新盤推售，其中1月恒地首推羅便臣道帝匯豪庭，當時平均折實呎價2.27萬元，換言之，殷然首推單位折實平均實呎價，比帝匯豪庭高約13%。

然而，由於殷然樓花期只有約13個月，而帝匯豪庭樓花期長達31個月，令帝匯豪庭開價水平變得偏低。而上月開售，預計於今年底入伙干德道敦皓，首批50伙折實平均呎價31,544元，比樓花期相差半年的殷然平均折實呎價高出22%。

此外，豪宅新盤交投旺，信置旗下灣仔驛滙第二期及大埔逸瓏灣I及II，推出復活節優惠於本周二結束，期間兩個項目共沽20伙，套現逾6.4億元。滙滙第二期推出68.8萬元折扣，優惠期間共沽11伙，套現逾3.6億元，平均每伙約3,272萬元。其中，第2座48樓D行政樓層單位更創下項目售價及呎價新高，折實售價5,624萬元，按面積1,311方呎計，呎價42,901元。

信置2盤復活節套逾6億

至於逸瓏灣I及II推出33.8萬元現金回贈，優惠期間共沽9伙，套現逾2.8億元，平均每伙約3,111萬元。

首季逾5千樓花批預售



嘉里何文田皓啟為首季最大的獲批預售樓花同意書規模項目。記者張偉民 攝

首季獲批出預售樓花新盤

發展商	樓盤	單位數量	批出日期
房協	綠怡雅苑	1,020伙	1月
新地	映卸	523伙	1月
中海外	海棠路62號	10伙	1月
嘉華、信置等	朗屏8號	912伙	2月
會德豐	ONE HOMANTIN	561伙	3月
新地	海天晉	628伙	3月
嘉里	皓啟	1,429伙	3月
陳氏家族	The Grampian	14伙	3月
總數		5,097伙	

資料來源：地政總署

製表：記者 顏倫樂

14年新高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價下跌，但今年仍有大批新盤排隊發售。根據地政總署資料，上月一共批出4個項目的預售樓花同意書，涉及2,632伙，為5個月新高。總結今年首季，該署一共批准8個新盤預售，涉及約5,097個單位，以同樣首季去計算，創下14年新高。若以過去半年累積計算，一共批出超過1.1萬個單位，新盤供應可說「水浸」。

上月份額佔逾半

地政總署上月共批出的4份預售樓花同意書，分別來自會德豐何文田ONE HOMANTIN（561伙）、新地將軍澳海天晉（628伙）、嘉里何文田皓啟（1,429伙）、陳氏家族九龍塘嘉林邊道The Grampian（14伙），合共約2,632個單位，按月激增1.89倍，創5個月新高。當中除The Grampian外，另外三個樓花盤已經開展銷售程序。

連同今年首兩個月批出預售的4個樓花盤，首季合共有8個新盤獲准預售，涉及約5,097個單位。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，雖然上季准售的樓花單位未及去年第四季的5,975伙，但卻較去年首季的999伙大升4.1倍，若以同樣首季去計算，更創下14年新高。

2新盤申請預售

雖然批出大量新盤預售，但上月地政總署亦接獲兩個新盤的預售申請，涉及約1,462伙，令待批單位數量於一萬伙的高位徘徊。據悉，現時待批預售的樓花新盤約9,999伙，按月下跌約10.44%，為10個月新低，

但劉嘉輝說，近年政府積極推地，發展商土地儲備增加，相信未來有不少項目將會申請預售樓花，故累積待批數字有望回升。

兩個新申請樓花盤，分別為建灝地產發展的啟德沐寧街1號及宏安與錦豐實業董事長楊奮彬合作發展的馬鞍山馬錦街地盤，涉及約822伙及640伙，同樣預計2018年底落成。

劉嘉輝指出，今年首季新申請預售樓花的住宅項目共涉及4,370伙，比起去年第四季2,279伙大幅上升約91.8%。而若以每年首季相比，則稍稍低於去年同期4,476伙，但仍創自2004年後的12年同期第2高。

另外，南豐屯門良德街3號地盤，約370伙，延長其預測落成時間3個月，料2018年8月底落成。寶聲集團、其士國際及市建局合作發展的土瓜灣浙江街及下鄉道交界項目，涉及約175伙，政府文件透露已命名為「津匯」。

油塘站通風樓擬建千伙



發展局局長陳茂波指，會繼續研究小蠔灣車廠等鐵路相關用地的發展。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府一直與港鐵積極探討現有及未來沿線車站和相關用地的發展潛力，以增加土地供應。發展局局長陳茂波昨日在立法會特別財務委員會上表示，與港鐵研究後認為，油塘站通風大樓土地上蓋發展住宅技術上可行，改劃土地用途後，連同毗鄰用地，可興建約1,000個住宅單位。規劃署下月將就改劃事宜諮詢區議會。

改劃下月諮詢區議會

陳茂波又指，大嶼山小蠔灣車廠等其他鐵路相關用地，政府會繼續與港鐵公司研究相關的規劃和技術事宜，待有關工作有具體成果後，再適當地交代進展。

他表示，於短中期土地供應方面，會繼續改劃合適的用地及適度增加發展密度，並會繼續就不同用地和地區進行土地用途檢討，務求善用已建設土地及周邊地帶。例如早前覓得的約150幅具房屋發展潛力用地，如能及時修訂法定圖則，當中大部分預計可於2014至15到2018至19年度的五年內推出，供興建逾21萬個住宅單位，當中逾七成為公營房屋。

改劃有關用地是達至十年總房屋供應目標的其中一個關鍵部分，截至今年3月

底，已就超過四成用地向城市規劃委員會（城規會）提交法定圖則修訂建議。在2016至17年度，計劃就40多幅用地開展法定圖則修訂程序，估計可提供約八萬個住宅單位。

陳茂波指樓價回落有序

對於近月樓價回落，陳茂波認為，是有秩序的調整，又指，樓價除了受供求影響外，亦要視乎經濟情況、內地環境及美國加息等，變數很多，並有疊加效應。他重申，政府會密切留意樓價發展，不適宜為樓價定下指標。

對於有議員關注市建局資助房屋項目「煥然壹居」價格調整緩慢，導致銷情冷淡，他不評論市建局定價，但強調港港土地供應政策不會受影響，仍按長遠房屋策略的建屋目標推行。

逸濤灣3房減242萬



筲箕灣逸濤灣近半年首錄3房單位成交。資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）二手市場再錄減價成交，利嘉閣施志剛表示，筲箕灣逸濤灣3座中低層D室易手，實用面積約860方呎，原業主開價1,650萬元，最終以1,408萬元成交，折合呎價約16,372元，為逸濤灣3房單位近半年首宗成交，累減約242萬元或約15%。原業主於2000年以637.8萬元購入上址，是次轉手物業升值逾1.2倍。

利嘉閣郭建民指出，沙田銀禧花園3座高層F室成交，實用面積約510方呎，原業主1月時間開價580萬元，終以市價525萬元易主，折合呎價10,294元，累減約55萬元或逾9%。

立坊刷1年新低

美聯陳曉昇表示，荃灣立坊低層9室，實用面積約為308方呎，原業主於1月以約450萬元放盤，其後減至約391.8萬元成交，折合呎價約為12,721元，創屋苑同類1年新低。

怡安泰結業 大鴻輝億二購入

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）本港四大裁縫店之一怡安泰將於本月底結業，消息指，其位於上環德輔商業中心地舖及樓

上12層寫字樓單位易主，作價約1.2億元，買家為大鴻輝興業，有關物業總樓面面積約1.5萬方呎，折合呎價約8,000元。

滬二手豪宅劈百萬出售



上海今年首季高端住宅市場成交872套，同比大增173%。資料圖片

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊、章蘿蘭上海報道）「3·25」上海樓市新政策實施後，二手房成交腰斬，二手房掛牌價紛紛下調。有消息稱，上海知名豪宅仁恒置地某業主，自降房價100萬元（人民幣，下同），從原先的3,600萬元調整到3,500萬元掛牌價，降價幅度約3%。

據信義房屋企研室監測數據顯示，「滬九條」落地新政前一日上海二手房成交量達4,400套左右，正式實施後一日成交量便出現大幅下滑到1,000套上下，降幅達77%。

隨着成交量銳減，二手房業主心態發生顯著變化，之前曾一日一跳漲的房東紛紛自降房價，據中介稱4月多數二手房房價已經回歸到1月、2月價格水平。

另外，據仲量聯行昨日發佈的報告稱，

今年首季上海市場情緒高漲，期內上海一手住宅成交量高達440萬平方米，為十年同期最高水平。當中，高端住宅市場成交872套，同比大增173%。截至一季度末，高端住宅庫存去化周期下降到僅8.4個月，遠低於2014年第三季最高峰時期30個月的去化周期。

首季一手成交十年最高

仲量聯行上海住宅部總監周靜表示，由於市場需求旺盛，開發商在今年前三個月裡大幅上調銷售價格。該行統計，一季度高端住宅市場一手均價環比大漲10.5%，至99,231/平方米。由於一手住宅市場新增供應有限，同期二手高端住宅市場均價環比也上升14%。