

# 新地4個月沽千伙

## 套逾142億 本財年售樓快達標

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地昨日齊推售何文田天鑄2期新一批50伙及元朗映御新一批30伙。豪宅盤天鑄2期繼續受捧,消息指,售出42伙,而中小型住宅盤映御沽8伙。總結今年以來短短4個月,新地賣樓態度進取,連番推售7個新盤及貨尾盤,至昨晚已售出1,002伙,套現逾142億元,跑贏同行,連同去年下半年的113億元售樓收入,新地於近10個月的售樓收入已達255億元,接近本財政年度的售樓目標。



天鑄2期準買家等候揀樓。



元朗映御昨早開售,準買家到場報到。記者張偉民攝

### 今年以來新地售出住宅單位

樓盤	售出單位	套現
何文田天鑄2期	215伙	逾90億元
將軍澳海天晉	約377伙	逾30億元
元朗映御	約331伙	約13億元
元朗峻巒1A	62伙	約4億元
堅尼地城Imperial Kennedy	10伙	約2.19億元
元朗爾巒	6伙	約2.13億元
九龍站天璽	1伙	0.74億元
合計	1,002伙	逾142億元

製表:記者梁悅琴

事實上,新地副董事總經理雷霆於今年初已預言,由於去年底及今年初市場恐經濟前景差及加息陰霾,令樓市交投量突減,今年一手樓市或不及去年。至2月26日的新地業績記者會上,雷霆更突爆要削減本財政年度售樓目標15%,一改其去年曾表明有信心完成財政年度320億元目標,指出樓市轉淡下,亦要調整策略。換言之,新地截至今年6月底的售樓目標降至介乎272億元至288億元,而去年7月至12月,新地於本地住宅合約銷售額只有113億元。

### 財政年度目標削15%

面對逆市,新地於今年2月底農曆年後積極推盤,先後推出7個新盤及貨尾盤,包括

元朗映御、何文田天鑄2期、將軍澳海天晉、元朗峻巒1A、堅尼地城Imperial Kennedy、元朗爾巒及九龍站天璽。最矚目是何文田三個新盤大戰下,天鑄2期以低於1期約10%價格推售突圍而出,伙伙數千萬元亦接近次次沽清,至昨晚累售215伙,套現逾90億元。面對如此佳績,難怪雷霆日前揚言看好天鑄2期前景,有可能要暫時「封盤」。

天鑄2期昨日下午及晚上推售新一批50伙,分佈於第1、2、3、5座,包括4個特色戶,平均呎價約3.2萬元,即供呎價2.8萬元,屬原價加推,實用面積由994方呎至2,278方呎,定價由2,583萬至1.05億元。消息指,昨日A組(包括買2伙及指定1伙)共售出10伙,當中有3組大手客各買入2伙,

而第5座25及26樓C複式戶亦已售出,單位實用面積2,130方呎,定價9,448萬元。

相比之下,其主要對手之一長實今年以來只推售元朗朗廷、元朗世宙及紅磡維港、星岸三個新盤及貨尾盤,至昨晚合共售出逾200伙,套現約19億元。

### 毅然40伙下周三售

此外,太古地產於西半山堅道毅然昨公佈銷售安排,盡推第3張價單的40伙於下周三發售,維持大手優先揀樓安排,惟限制A組(大手客可買2伙)出售不多於12伙,整批40伙價單定價1,508萬元至3,247萬元,價單呎價24,686元至36,248元,市價約9.29億元。

此外,新世界及協成行合作的北角柏傲

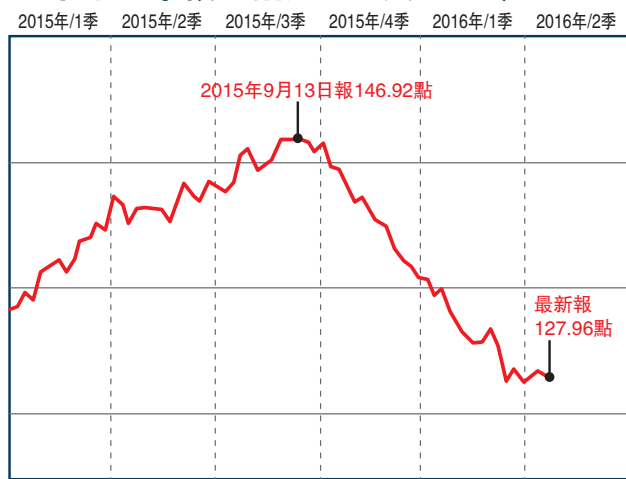
山昨公佈加入備用一按安排,下周二起生效,一按最高按揭成數為樓價70%,貸款年期最長為25年,按息為首3年P-2%,其後P-1%。

### 柏傲山增備用一按

信置等大埔天賦海灣、濶明、天賦海灣及海鑽,天賦海灣昨加入備用一按,一按最高按揭成數80%,貸款期最長25年,首兩年P-2.25%,其後為P,同時推出買家印花稅現金回贈(相當於70%買家印花稅),或置業有禮現金回贈(相當於成交額的7.5%)。此外,大埔逸瓏灣I及逸瓏灣II昨日沽出2伙,包括逸瓏灣I的第1座9A,面積2,003方呎,折實價3,865萬元,及逸瓏灣II第7座16B,面積1,730方呎,折實價3,221萬元。

# CCL 結束兩周升市

## 中原城市領先指數CCL去年至今走勢



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓價指數連升兩周後再回跌,中小型住宅樓價跌幅明顯。中原城市領先指數CCL報127.96點,按周跌0.3%,結束兩周連升。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報128.52點,按周跌0.36%,而CCL(中小型單位)報126.92點,按周跌0.42%,同樣結束兩周連升。近六周四大整體指數均三升三

面,反彈回升,仍有待觀察其餘三區樓價走勢。

### 港島樓價連升3周

新界東CCL Mass報134.18點,按周升0.87%,結束2周連跌。新界西CCL Mass報113.92點,按周跌2.42%,結束兩周連升。九龍CCL Mass報122.97點,創89周

跌,樓價走勢持續窄幅徘徊,是止跌回穩的格局。

以分區指數計,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,港島CCL Mass最新報138.71點,創7周新高,按周升0.57%。港島樓價連升3周共3.7%,是自2015年8月底之後,近七個月以來首次。港島樓價能否帶領CCL突破反覆橫行的局

面,反彈回升,仍有待觀察其餘三區樓價走勢。

### 周末預約睇樓客升

另據美聯物業分行統計,本周末兩日(23日及24日)預約睇樓客錄得約710組,按周升約2.7%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,港股本月表現突出,適逢新盤銷情暢旺,甚至不乏有項目極速沽清,在股樓皆旺之情況下,買家入市意慾正面,帶動一二手成交,除上車客繼續出動擡起細價樓市場,豪宅亦轉趨活躍,整體樓市氣氛回暖,料本月成交量將進一步上揚。

至於利嘉閣地產研究部數據估算亦顯示,全港50個指標屋苑共錄1,570組客戶於本周末預約睇樓,較上周末的1,565組微升0.3%,連升四個星期,逐步收復失地,慢慢追貼去年7月股災前1,700組的高位。

# 恒地大角咀工廠申變住宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒地旗下大角咀大志工廠大廈去年曾申請將工廠改作辦公室用途並獲批,但恒地剛改變商廈計劃,向城規會申請改為住宅發展,最新方向擬建2幢樓高26層的綜合用途住宅(包括2層地庫及1層平台),地積比率修訂約8.4倍,提供商住總樓面約227,417方呎,供應中小型單位共約588伙,平均單位面積約343方呎。

該工廠現時總樓面約24.74萬方呎,去年申請全幢改裝商廈,總樓面與現有工廠樓面相若。換言之,今次恒地改變計劃,重建住宅亦只是較之前商廈計劃的樓面少約2萬方呎,預計項目2019年完工。

### 東匯路項目捲土重來

另外,同系錦上路站以北的東匯路地皮,佔地約27萬方呎,去年申請興建52幢屋,但被城規會以綜合發展區(CDA)應作整體規劃拒絕申請。恒地捲土重來,最新申請文件中列明項目可分期發展的可行性,其中申請人持有地皮會作第一期發展,維持興建52個單位的計劃,周邊兩個非申請人持有的地盤,則分別建10幢屋及7幢屋,整個CDA總樓面約10.81萬方呎,共提供69幢洋房。

### 東涌擴建遇反對聲音

城規會早前修訂東涌市中心的大綱圖,以及落實兩份東涌區「分區計劃大綱草圖」,包括東涌擴展區及東涌谷分區,諮詢期內分別收到58份、27份、37份申述,不少居民反對東涌擴建,亦有環保團

體關心該區的保育問題。另外,規劃署文件顯示,該署於西貢白沙灣物色到一幅面積37,803方呎的「政府、機構或社區」(GIC)用地,打算改劃作「住宅(丙類)4」用地。

### 白沙灣GIC地擬建住宅

項目地積比率擬1.5倍,覆蓋率40%,可建樓面約56,705方呎,建築物高度最多6層(地庫除外),假設每個單位約753方呎,單位總數約96伙。今次改劃將會諮詢區議會,之後再交城規會考慮,最快有機會本財年內推出招標。



大角咀大志工廠大廈已獲批改作辦公室用途。資料圖片

# 天晉II希爾頓均錄蝕讓



將軍澳天晉II期面積約693方呎單位以835萬元轉手。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)面對樓市下滑,有新晉屋苑業主趁持貨滿3年沽貨,不惜蝕手套現。美聯劉卓豪表示,將軍澳天晉II期1B座高層A室,實用面積約693方呎,作價835萬元,折合呎價約12,049元。原業主於2013年2月一手購入,作價約847.43萬元,是次轉手蝕約12.43萬元,估計連同佣金及釐印等使費需共蝕逾30萬元。

### 希爾頓中心辣稅40萬

沙田希爾頓中心錄連稅蝕售個案,美聯趙晉銘表示,涉及C座低層3室,實用面積約為427方呎,作價約400萬元成交,折合呎價9,368元,創屋苑一年新低水平。原業主於2013年8月以約370萬元購入上述物業,持貨不足3年,是次轉售扣除特別印花稅SSD的40萬元稅款後,連同其他使費

料蝕約30萬元。馬鞍山天宇海業主持貨5年僅能平手離場。世紀21奇豐物業程子健表示,該屋苑3A座高層A室業主,實用面積956方呎,作價1,040萬元成交,折合呎價10,879元。原業主於2010年以984.8萬元購入上述物業,持貨逾5年期內僅升值約5%。

### 南豐新邨造價重返3年前

鯽魚涌老牌屋苑南豐新邨三房戶造價最新返回3年前,中原袁廣達指,該屋苑10座中層D室,實用面積516方呎,原業主3月放盤,叫價630萬元,最終以569萬元將單位易手,折合呎價11,027元,成交價返回2013年水平。原業主於2012年以520萬元買入,持貨4年升值僅9%,但扣去律師費及交易佣金等費用,實際賺約17萬元。

# 市建杉樹街項目招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市區重建局大角咀杉樹街/橡樹街需求主導重建項目昨日正式招標。消息人士指,招標條款中列明,賣樓收益達8.6億元或以上就需要分紅,分紅比例最多50%,而最令發展商猶豫的是項目須預留最低5層共25個單位,交還市建局作「樓換樓」,有發展商明言要仔細計數後才決定是否入標。另外,去年11月流標的青衣細山路地皮,昨日亦正式招標,5月27日截標。

### 29個財團獲邀入標

大角咀杉樹街/橡樹街項目為市建局至今推出的第三個需求主導重建項目,早前收到30份意向書。市建局昨日公佈,將邀請其中29個財團入標,截標日期為5月26日。據局方資料,項目地盤面積8,256方呎,預計提供合共69,675方呎樓面,住宅樓面佔61,936方呎,提供115個單位。另有7,739方呎商業樓面。

消息人士指,招標條款中列明,賣樓收益達8.6億元或以上就需要分紅,按照商住總樓面69,675方呎計算,即每方呎售價約12,343元以上,就須與市建局分紅。首個3,000萬元分紅20%;第2個3,000萬元分紅30%;第3個3,000萬元分紅40%,若超過9,000萬元,即賣樓收益達9.5億元以上,分紅就達50%。

條款中亦特別提到,單位面積最少要在260方呎或以上,並至少一半單位(約57伙

至58伙)面積要在480方呎以下。此外,今趟須預留最低5層共25個單位,交還市建局作「樓換樓」,由市建局作最終決定,涉及樓面約10,455方呎。

### 25單位須預留樓換樓

麗新發展高級副總裁潘銳民表示,項目規定有部分單位要預留作樓換樓,故公司對項目要再計數,才能決定是否入標。另一有被獲邀入標的發展商則指出,項目所處的大角咀屬舊區,雖然有不少重建地盤,但仍須時間重建,配套亦有待完善,故對項目興趣一般。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示,項目預料以中小型發展商競投為多,因地皮面積小,投資額及風險較低,也有一定面積商業部分,總發展成本約6億元至7億元,住宅以小型單位為主,建成可賣每呎1.2萬元或以上。

### 細山路地皮估值跌25%

另一方面,曾流標的青衣細山路地皮昨日亦招標,地皮基本參數並未改變,5月27日截標,可建總樓面約474,182方呎。理想城市集團企業估值部主管張聖典表示,中標財團須要為項目後方近60萬平方呎山坡進行維修,加上市況下調,該行估值僅14.2億元,每方呎樓面地價3,000元。翻查資料,該行去年10月預測樓面地價約4,000元,短短半年估值下調25%。

# 天匯億元大宅買家曝光

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)西半山天匯新買家身份曝光,據土地註冊處資料顯示,該度高層A室上月以逾1.16億元成交,登記買家為禹成貿易有限公司,公司董事為白麗莎(BAI LISHA)。按物業實用面積2,476方呎計算,平均呎價47,091元。

### 皇九錄內部轉讓

另據土地註冊處資料顯示,中環「樓王」皇后大道中9號全層以3.96億元登記,物業樓面約13,721方呎,折合呎價28,861元。新買家與舊業主的登記地址同樣為皇后大道中9號,疑為公司內部轉讓。



西半山天匯高層A室上月以呎價47,091元易手。資料圖片

# 鄉村首季買賣 歷史新低

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日指出,3月新界鄉村屋宇二手買賣合約登記錄得87宗,總值3.15億元,較2月升64.2%及65.8%,創三個月新高。不過,今年第一季相關二手買賣合約登記僅錄209宗,總值7.54億元,較去年第四季跌28.7%及31.0%。宗數創1995年第三季有紀錄以來按季歷史新低,而金額創2009年第一季後的七年新低。

以金額分類,第一季價值四百萬元以上的新界二村屋買賣跌幅最多,錄51宗,按季下跌42.7%。