

# 九龍新盤借地王喊加價

## 君柏擬借售停推 南昌一號檢討開價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘)九龍區誕新地王後,各大發展商看好樓市前景齊出籠。長實地產投資董事黃思聰表明,馬頭角君柏有加價空間,餘下單位亦有可能延至明年才推售。恒地於長沙灣南昌一號及宏安於馬鞍山蒼晴將於今日齊齊公佈首張價單,前者已明言會因應新地皮檢討價錢。至於屯門細碼盤數萬有望下周上載售樓書,區內豪宅盤NAPA亦獲批售樓紙,趕月內推售。

長實及帝國集團合作於馬頭角君柏昨日發售首批46伙。長實地產投資董事黃思聰昨表示,由於九龍區誕新地王,昨日參觀君柏的示範單位人數比平日倍升,連日來亦有不少大家族參觀示範單位。他指,該盤提供大家族認購優惠,買家如介紹其直系親屬於120天內選購君柏,每個單位可獲售價1%至2%折扣或成交額1%至2%現金回贈,視乎連環購入的伙數而定。

他表示,龍翔道地皮創價新高售出,令集團對豪宅市道更樂觀及有信心,君柏再加推時有加價空間,且不急於推售;餘下單位有可能延至明年推售。

### 左岸收票超額9倍

其他新盤方面,中國海外發展於鴨洲南區·左岸今日下午開售首批30伙,昨午截止接受認購,市場消息透露,累收近300票,超額登記約9倍。

細碼盤繼續搶攻。恒基地產營業(一)部總經理林達民表示,長沙灣南昌一號最快今日開價,首批至少50伙,將以貼市價開售,包括兩房及四房戶,售價會參考同區海柏匯及西九龍區新盤,現時價約1.7萬元,亦會因應九龍筆架山地皮成交檢討價錢。

### 南昌一號今開價

他重申,集團於30個月前透過內部團隊及獨立顧問進行前期策劃,發覺區內有不少家庭的成員多,但負擔不起大銀碼單位,因而將該盤設計為400多方呎有三房,595方呎有四房。昨日於示範單位所見,595方呎的四個房及客廳廳間四正,可放置床,走廊天花已設有儲物空間。他指出,並非所有新盤都可做細單位,如山頂等豪宅區,不適合做細單位。

他指出,該盤有機會下周開售,並認為九龍筆架山地皮的成交價,連同建築費及20%合理利潤等計算,日後平均實用呎價

要賣逾3.8萬元,比現時包價更高。香港興業於屯門的雙窩最快下周上載售樓書,月內有機會發售,首批至少50伙。

### 雙窩下周上載樓書

香港興業銷售及市務助理總經理陳秀珍指出,該盤提供222伙,實用面積約由280方呎至500餘方呎,開放式及兩房戶各佔四成,一房戶佔約兩成,並設少量特色單位。由於屯門碼頭區一帶逾20年來未見有新樓盤供應,該盤難以鄰近項目作參考,但相信定價一定在同區二手之上。

陳秀珍指,系內九龍豪宅盤尚待批預售,倘能在季內獲批,集團將爭取於本季登場成為今年第二盤,項目實用面積約1,500方呎至3,000餘方呎,關鍵日期為2018年6月底。

會德豐地產發展昨表示,位於掃管笏路的NAPA已獲批預售樓花同意書,項目網站現已開通,有關銷售安排正在部署中。



恒基林達民(右)稱,若下月加息不多,年底前樓市成交將增加。記者梁悅琴攝

走廊天花設有儲物空間。記者梁悅琴攝

部分房間闊度狹窄。記者張偉民攝

南昌一號595方呎四房單位的客飯廳連開放式廚房。記者張偉民攝

## 住宅全年落成量或不達標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)差餉物業估價署昨日公佈,8月落成量共有804伙,累積今年首8個月共錄得9,532個單位落成,雖然較去年同期錄得頗大升幅,但相較全年的預測落成量目標18,203伙,只達標52.4%,與目標仍然差47.6%或8,671伙,相信餘下第4季難以

達到預期目標,全年落成量或未能達標。

8月落成的各類型單位中,以A類(實用面積431方呎或以下)及B類(實用面積431方呎至752方呎)單位增加最多,分別有265伙及438伙落成,合共703伙,佔8月落成量的87%。



長實地產投資董事黃思聰(左)表示,君柏加推有加價空間,且餘下單位有可能延至明年推售。記者梁悅琴攝



香港興業陳秀珍(右)指,樓市穩步上揚,未來兩個月樓價升幅相近,並認為現時樓價水平對不少人仍能負擔。記者蘇洪鏘攝

## 荃灣西站2大盤申預售



長實地產「灣畔」項目(上圖)及華懋「城畔」項目(下圖)啟動推售計劃。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)發展商積極推盤,上月再有4個新盤向城規會申請預售樓花同意書,共涉2,571伙,按月激增近4.7倍,包括兩個荃灣西站大型項目,分別為長實地產「灣畔」第3A期(1,436伙)及華懋「城畔」(953伙),由於同期只批出3盤約1,036伙,令待批預售的新盤單位按月增加約12%至14,152伙。

### 市場新增2571伙申預售

地政總署資料顯示,4個新申請預售樓花同意書的項目,最大型為長實地產荃灣西站「灣畔」第3A期,位於大河道100號,提供1,436個單位,預計2019年6月底落成,樓花期約32個月(即約兩年八個月)。據了解,灣畔第3期早於6月時已申請預售,涉及970伙,最快本季推售,第3期及第3A期合共單位數量2,406個單位。

華懋旗下荃灣西站城畔亦於上月申請預售,項目位於大河道98號,提供953個單位,預計2018年12月底落成。永

泰、萬泰旗下沙田九肚麗坪路68號,位於九肚山峰對面,上月亦申請預售,項目提供158個豪宅單位,預計明年11月落成。

另外,華置東半山翠輝台12號上月申請預售,提供24個豪宅單位,預計2019年9月底落成,樓花期長達35個月(接近3年),為目前待批項目中樓花期最長的新盤。上述4個新申請預售的樓花盤共涉及2,571伙,相比8月份只得1個新盤約454伙申請預售,按月大升4.7倍。

### 上月批准預售單位大跌

至於上月批出預售的新盤只有3個,包括長實元朗意花園(67伙)、麗新與帝國集團旗下將軍澳藍塘傲(605伙)、宏安與錦華地產旗下馬鞍山蒼晴(364伙),3盤合共1,036伙,相比8月批准預售項目達7個約2,595伙,按月下跌60%。總結第3季,政府一共批准預售單位共4,001伙,其間新申請預售的新盤單位共約4,266伙,新申請與批出情況大致平衡。

## 何文田Argyle招租每呎54元起

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)萬泰旗下租賃住宅項目何文田The Argyle即日起接受招租,實用呎租約由54元起,入場租金約2.3萬元起,租期可由6個月至2年不等。發展商昨日亦開放3個單位予傳媒參觀,包括一個標準戶及兩個特色戶。

萬泰總經理周國材介紹,該廈設22層住宅樓層,提供36伙,最高8層為一梯一

伙,6至20樓為兩房及兩房一套間隔,實用面積包括440方呎、645方呎及980方呎戶型。至於單位分為交樓標準及連傢俬,後者租金較高,有關傢俬市值在20萬元內,而頂層連天台單位租金有機會達10萬元。

集團早於2010年以約3億元購入該地盤,周國材透露,地價連同重建等使費集團共投資達7億元。



萬泰周國材(中)指,集團今次在何文田投資租收物業,主要是留意甲級商業項目有東移趨勢。記者蘇洪鏘攝

## 代理行市旺紛增人手

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)9月一手盤大旺,售出逾3,600伙,創10年新高,地產代理行及後勤團隊收入亦大豐收之餘,並擬增聘人手為本季業績拚搏。

中原地產住宅部於9月營業額達4.9億元,創下歷史新高。另一代理行利嘉閣,該行總裁廖偉強指,該行9月業績亦突破歷史新高,在旺市持續下,公司在年底前將增聘500人,並開設20間分行,希望未來數月業績再破紀錄。

此外,美聯物業住宅部於9月百萬分行數目創出121間的逾6年高峰,更宣佈派發花紅後勤團隊,其中新界區百萬分行數目多近60間,沙田豪宅瑞峰分行更榮登700萬分行,將軍澳新樓專組(2)及將軍澳康城分行亦晉身400萬分行之列。該行新界區董事張子存預期,本季樓市旺勢持續,重頭項目接力登場,為迎接龐大商機,將持續擴充增兵,務求搶盡市佔,更上層樓。

## 元朗逾8萬呎地叫價7千萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近來地價攀升,不少私人業主亦心雄推出地盤發售。韋堅信測量師行昨日指,受委託將以公開招標形式出售兩幅位於青山公路—元朗段的大型地皮,意向價合共約7,000萬元,截標日期為11月8日。不過,上述地皮目前的土地用途為「未決定用途」,業界指,買家要改作其他用途,例如住宅等,必先通過城規會,有一定難度。

### 用途「未決定」鄰近元朗站

資料顯示,這幅元朗地皮分成兩個部份,可研究合併發展,位置在小商新村以北,將以「現狀」交吉出售,地盤面積約81,686方呎,以意向價7,000萬元計算,每呎地價約857元。地皮位於博愛交匯處旁,鄰近元朗站,大概5分鐘至10分鐘路程。

該行認為,政府近年發展元朗以增加住宅供應,項目發展潛力龐大。又指出項目現時規劃為「未決定用途」,其中一個可考慮的發展方案為申請改作住宅發展項



是次發售的元朗地皮(紅箭咀)地理位置良好,但要改作住宅用途,必須先通過城規會。資料圖片

目,相信將受到發展商及投資者垂青。

據城規會資料顯示,地皮現址由於受到青山公路、元朗公路和青朗公路的影響,亦會受西鐵和興建中的元朗排水繞道的影響,因此劃為「未決定用途」地帶,強調將來發展必須以綜合方式規劃,因為零碎的發展或重

建計劃,會令環境變壞,有礙落實此處的長遠規劃意向,而未來的發展計劃亦須顧及西鐵路線和元朗排水繞道的影響。

而「未決定用途」地帶內任何私人發展或重建計劃必須取得城規會的許可,以確保不會對環境造成不良影響,以及提供足夠的基礎設施、政府、機構及社區設施和休憩用地等。同時,為使發展計劃的建築設計能夠呈現由元朗新市鎮過渡到郊鄉地區的特色,發展密度不單要顧及西鄰的市區式發展,亦要配合北面的郊野風貌。

### 黃竹坑商貿地今日截標

此外,黃竹坑業街及黃竹坑道商貿地皮將在今日截標,佔地約18,996方呎,可建樓面約284,945方呎,市場估值參差,介乎12.25億至22.8億元,每呎樓面地價4,300元至8,000元。由於投資金額適中,業界預期反應理想,但發展商需代政府興建藝術文化中心及辦公室,約佔10%樓面,政府將支付相關成本,但估計將增加發展期及一定成本,料將反映在出價上。

## 寫字樓買賣14個月新高

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日指出,9月寫字樓買賣合約登記錄123宗及23.34億元,宗數按月升51.9%,創14個月新高,結束連續12個月低於100宗的局面。至於金額則跌約八成,主要是8月錄得會德豐大廈及One HarbourGate東座巨額登記,總值達96.7億元,若將其扣除後,9月金額則按月升19.7%。金額亦連續4個月高於20億元,反映市況穩定。

從港九新界分區來看,只有新界區登記量及總值同樣錄得按月升幅。9月錄12宗及1.04億元,較8月的8宗及0.73億元上升

50%及43.3%。九龍區錄60宗及6.96億元,較8月份的37宗及56.36億元上升62.2%及下跌87.6%。若扣除8月份紅磡One HarbourGate東座的登記,9月九龍區的金額則按月下跌38.7%。港龍區錄51宗及15.34億元,扣除8月份會德豐大廈的登記,9月的數字按月升45.7%及1.1倍。

回顧上季,本港整體買賣合約登記錄295宗及160.78億元,宗數跟第二季的271宗相若,創下4個季度新高。受惠8月兩宗合共近百億元的登記,上季金額大幅上升約2.5倍,創出3個季度新高。