

啟德發展區年內供應4000伙

五盤海量供應 冰封東九二手市場

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 面對樓市辣招及美國步入加息周期，發展商無有怕，2017年依然是「新盤年」，粗略統計有逾3.3萬伙在今年內推售。當中最受市民歡迎的市區盤，焦點落在啟德發展區，以近日開價新盤為例，每方呎近兩萬元水平，地價及樓價隨之水漲船高。據本報統計，啟德發展區今年內至少有5新盤推售，供應近4,000伙，市場預計東九龍一帶之二手交投或因而被進一步凍結。

去年底由於連環出現港府「加辣」、美國加息等負面因素，一眾發展商謀定後動，令多個新盤未有如市場所預期於去年底推出，包括多個啟德區住宅項目，致令積壓至今，搶客戰一觸即發。本報統計，短期內啟德區5盤有機會於短期內推出，合共涉及3,924伙供應。

啟德1號(II)最快本周推

所謂行船爭解纜，上周由中海外發展的啟德1號(II)於2017年首周率先開價，成為啟德區今年首個開價的新盤。該盤首張價單125伙，折實平均呎價達17,589元，較半年前項目第一期首張價單高出兩成，預計最快本周推售。

嘉匯或延至農曆年後售

區內另一地主嘉華國際，旗下沐寧街7號項目早於去年已命名為嘉匯，原定於去年底前推出，最新消息指或延至農曆年後才推出。項目共提供900伙，主打一房及兩房戶型，佔樓盤七成。同時，保利置業旗下項目，近日已獲命名為龍譽，合共有930伙。另外，建灝地產旗下項目近日亦蠢蠢欲動，會德豐位於第1H區3號地盤的樓盤則仍待批預售，有望趕及於今年參戰。

然而，有市場人士指出，雖然啟德區內供應不絕，但要注意，樓價指數不斷破頂反映樓價歷史高位水平，而政府樓市辣招持續，在樓價續破高位下政府會否再出招仍屬未知數。同時，美國加息周期已到，市民現階段入市是否適當時機，在預期息口上升之勢形成下，按揭供款又能否負擔，入市時還是要考慮各方因素。

學者：樓價難長期維持高位

啟德住宅地連環被搶高，令同區發展商雄心定價開售，效果立竿見影，不過有學者認為區內地價不會無止境地上漲。城市大學建築科技學部高級講師潘永祥指，今明兩年本港市況仍存不明朗因素，美國加息潮在即，而本港整體經濟仍面臨壓力，對本港影響至深的內地經濟仍有隱憂，包括中資在內的發展商，中長線而言未必能夠越趨越貴。

他又指，雖然發展商定價迫上地價升勢，不過二手住宅卻未有緊隨一手抬幅幅度，交投量仍然在低水平，反映發展商目前「博博吓」。以往有新盤開價，將帶動同區二手交投並利好樓價，反觀今次開價卻對同區未見有大影響，值得留意；加上未來4年有逾9萬伙私樓供應，無疑將對樓價及租務市場構成壓力。

■啟德發展區今年內至少有5新盤推售，供應近4,000伙，市場料東九龍一帶之二手交投或因而被進一步凍結。 資料圖片



今年內啟德區料推出之新盤

項目	提供單位(伙)	最新動向	發展商
啟德1號(II)	624	已開價並接受收票	中海外
嘉匯	900	最快農曆年後部署	嘉華
龍譽	930	上周正式命名	保利
沐寧街1號項目	822	料短期內推出	建灝
第1H區3號地盤	648	待批預售	會德豐
總供應量：	3924		

製表：記者 蘇洪鏘

啟德區住宅賣地記錄

地皮位置	可建樓面(方呎)	成交價(億元)	樓面呎價(元)	中標財團	中標時間(月/年)
第1H區1號	418235	22.7	5428	中國海外	6/2013
第1H區2號	462045	22.7	4913	中國海外	6/2013
第1I區1號	519794	29.1	5600	建灝地產	2/2014
第1I區2號	551343	29.3	5330	嘉華國際	2/2014
第1I區3號	600836	39.2	6530	保利置業	2/2014
第1H區3號	413015	25.2	6101	會德豐	5/2014
第1K區3號	654602	88.3	13500	海航實業國際	11/2016
第1L區3號	397967	54.1	13600	海航實業國際	12/2016
第1K區2號	574259	58.7	10220	嘉華國際	12/2016

製表：記者 蘇洪鏘



■德福花園



■啟德1號(I&II)外觀。

啟德區售出9地 中資佔逾半

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 內地游資四竄，不少資金湧入本港物業市場，啟德區地皮近年成為中資爭相吸納的目標，去年底有中資連環以高價投得區內地皮，讓市場譁然。而目前已售出的9幅啟德地中，就有5幅成為中資企業囊中物。據了解，本季內尚有兩幅啟德地分別截標及推出招標，勢將成為區內地價指標之一。

去年底，海航集團先以88.37億元投得啟德第1K區3號地，每呎樓面地價竟高達1.35萬元，高市場預期上限87%外，該樓面地價甚至貴過同區新盤啟德一號(1)對上一次開售時部分單位的呎價，即「麵粉貴過麵包」，並同時創啟德及東九龍樓面地價新高，成「雙料地王」。惟高處未算高，12月海航再下一城，以逾54億元中標啟德第1L區3號地，每呎樓面地價達13,600元，「自我突破」再膺「地王」。

地王的誕生爾後地盤的新指標，最新標出的第1K區2號地盤，由嘉華以每呎樓面地價10,220元投得，成為區內第3幅每呎樓面呎價過萬元的地皮。

今財年尚有兩地待標售

資料顯示，今個財政年度尚有兩幅啟德住宅地有待標售。其中啟德第1L區1號地皮將於下周五(20日)截標，項目地盤面積78,771方呎，可建總樓面為425,361方呎，料將提供669伙，有測量業界估計平均每方呎樓面地價為8,500元，地皮估值為36.2億元。

此外，今個季度則將推出第1L區2號地皮，可建樓面面積約55.1萬平方呎，料提供約860伙，市場料每呎樓面地價由1.1萬元起跳，地皮估值介乎60.6億元至66.1億元。



■圖為啟德區附近的樓盤越秀廣場。 資料圖片

新盤單日沽51伙

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 今年首個星期，雖然陸續有大盤開價，但首個星期六卻未有新盤開售，仍然靠貨尾盤撐起大市。恒隆地產旗下西南九龍浪澄灣推出第一座58個單位，截至下午7時售出共43個單位，平均呎價港幣18,915元。連同其他新盤銷售昨天共沽出51伙。

逾八成單位獲認購

恒隆地產旗下西南九龍浪澄灣早上10時開始公開發售，截至下午7時共售出43個單位，平均呎價港幣18,915元，套現港幣4.9億元。浪澄灣自去年12月初推出第一、二座發售，迄今共售出344個單位，合共套現逾港幣37億元。該盤昨天延續自去年底進行多輪「啞牙齊式」銷售，日前截收逾400票，以超額認購逾6倍之勢，推出58伙，截至昨夜7時已有至少八成單位獲認購。

同日，恒地旗下4個市區盤(何文田加多利軒、土瓜灣迎豐、大坑馬路、鴨脷洲倚南)，日前調高售價後於昨天合共發售21伙，即日亦錄承接，當中倚南錄「一客兩食」個案。

至於今年已開價的首兩個大盤收票持續，消息指，啟德區啟德1號(II)連日來已累收逾800票，按首批125伙計，超額認購逾5倍，發展商早前指，項目最快於本周推售。至於新地旗元朗Grand YOHO第2期昨天單日收約百票，連日來累收約500個認購，按首張價單166伙計，已超額逾兩倍。

啟德高價賣地扯高市區樓價

特稿

樓價地價衝天飆升的時代，啟德發展區離不開討論焦點，去年區內地皮每呎樓面地價達1.36萬元，讓市場譁然。再者，上周啟德新盤折實每呎均價達1.7萬元開價，發展商甚至不認同定價連取，可預見的是未來區內地價及樓價亦隨之水漲船高。市民要捱貴樓之餘，代理也要想法子促銷。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，市

場置業需求大，對市區樓需求尤其殷切，啟德區未來將打造成全新都會核心，為本港樓市的重要新地標。與去年底獲中資高價投得鄰近之地皮麵粉價逾13,000元比較，日前開價的啟德1號(II)首批單位差距不大，預期東九龍一帶二手交投量勢被凍結。

鄰近二手交投量勢被凍結

事實上，近年一手樓主導物業市場，新盤交投量節節攀升。據利嘉閣地產研究部

統計，綜觀2017年全港預計將有91個全新一手私宅項目、合共33,891伙可供發售，數量較預測2016年的30,220伙增加12.1%，創下12年來的新高，惟實際推出數量則視乎市況及發展商的部署，初步估計較貼近實際的推盤量約為18,500伙，較去年實際推盤量約1.56萬伙增加18.4%；而一手私宅買賣登記宗數則可望增加21%至約2萬宗水平，勢再創2004年後的13年高位。

新盤紛出招搶佔市場客源

該行續指，2016年底先後有政府為樓市加辣及美國加息等利淡因素，因而窒礙了原先熾熱的一手市場，惟經過前後約兩個月的靜市後，踏入2017年發展商已重新部署出擊，預期新盤可透過不同優惠條款及靈活付款方式，以減輕辣招及息口趨升的影響，從而繼續搶佔二手市場的客源。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

屯門公屋租金貴過嘉湖

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 加辣後無阻用家入市，屯門公屋錄租賃個案，呎租逾廿元貴過天水圍嘉湖山莊。祥益地產陳秀春表示，屯門山景邨景美樓中層2室，實用面積296方呎，日前獲外區客以7,500元承租，以實用面積計算呎租25.3元，屬稍高於市場價成交。如以同類型單位的市價約235萬(自由市場價)作計算，該單位的租金回報達3.8厘。翻查市場資料，目前嘉湖山莊一般呎租約21元至22元水平，反映今次山景邨租金貴過私人屋苑。

馬鞍山中心715萬沽 創年高

優質戶更屢錄高價成交。世紀21奇豐物業胡佩碧表示，該行促成馬鞍山中心大單

位成交，單位為1座高層E室，實用面積609平方呎，3房(1套)間隔，座向東南望開揚遠景，成交價715萬元，實用面積呎價11,741元，創該屋苑成交價近一年新高。據了解，原業主於2007年1月以230萬元購入物業，持貨10年至今沽售，賬面獲利485萬元離場，單位升值逾2.1倍。

入伙多年的大角咀「貨尾盤」浪澄灣昨天新一輪推售，亦帶動屋苑二手及租賃個案。利嘉閣鄭運就稱，市場新近錄得浪澄灣7座中層C室二手成交，實用面積約563方呎，以860萬元成交，折合呎價約15,275元。原業主在2013年11月，以約790.8萬元購入上述單位，如今「額印刑滿」轉手，賬面獲利69.2萬元，升價近9%。

上月二手成交量按月跌逾三成

香港文匯報訊 香港置業行政總裁李志成表示，據土地註冊處資料顯示，去年12月錄得6,967宗整體物業註冊個案包括一、二手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位，較11月的8,618宗按月跌約19.2%。而二手住宅註冊量方面，表現跑輸大市，12月錄3,259宗二手住宅註冊，較11月的4,749宗按月跌約31.4%，惟預料1月二手將進一步回落至約3,000宗水平。

12月註冊數字主要反映11月市況，11月份政府推出新辣招，冷卻物業市場，大多數準買家都選擇採取觀望態度，故一二手交投同錄跌。由於12月經歷美國加息，而月尾正值聖誕佳節，節日氣氛濃厚，故預料1月二手註冊量將回落至

3,000宗水平。

逾500萬元類別跌幅最大

若以金額劃分12月之二手註冊，4個金額類別全部錄得下跌。當中以500萬元以上至1,000萬元的註冊跌幅最明顯，12月共錄1,013宗，比11月的1,602宗按月跌約36.8%；其次為1,000萬元以上的註冊，12月共錄337宗，較11月的515宗按月跌約34.6%；300萬元以上至500萬元的註冊共錄得1,344宗，按月跌約29.9%；而300萬元或以下為錄得最低跌幅的類別，12月共錄得565宗，按月跌約21.0%，由於4個金額類別全部錄得下跌，故帶動二手住宅註冊量按月急跌。