新盤供應陸續有來 恒地7盤涉1600單位

長實追落後 今年擬推2000伙

香港文匯報訊（記者蘇洪鏘、梁悅琴）政府數年前增加土地供應，新盤陸續於市場推售。長實及恒地昨一同公佈今年推盤大計，兩大發展商今年於香港將有11個住宅新盤推售，共提供3,391伙。此外，中國海外開啟德1號II次批122伙昨晚截票，消息指，累收1,320票，超額登記9.8倍。

■恒地營業(一)部總經理林達民(中) 梁悅琴 攝

■長實今年計劃在港推出逾2000伙發售，前排中為集團執行董事趙國雄。 蘇洪鏘 攝

去年未有大型住宅項目發售的龍頭地產商長實，今年決定以「石破天驚」的速度急起直追，計劃年內將推出6個全新盤，共2,065伙，當中以元朗意花園為今年頭炮，至於規模最大為涉970伙的荃灣西海之戀第1期。長實執行董事趙國雄預計，今年樓市仍平穩發展，上落波幅在一成之內。

年內推6新盤 意花園打頭炮

集團去年多個項目未如預期推出，趙國雄表示，去年多個項目獲批預售的時間與預計有落差，拖緩推盤步伐，今年盼以「石破天驚」的速度推盤。今年預計可推出的全新盤，包括馬鞍山星漣海（454伙）、北角油街項目（378伙）、荃灣海之戀第1期（970伙）、南區淺水灣道90號項目（11伙）、元朗意花園（67伙）、中環嘉咸街項目（185伙）。

集團稱，洋房項目意花園將成為今年「頭炮」，而嘉咸街項目則料於年中推出。至於已開售的樓盤，包括紅磡維港．星岸、馬頭角君柏、以及元朗娉廷，3盤合共尚有約229伙餘貨可售。集團於內地及海外亦不乏樓盤推售，旗下於北京、上海、廣州等地，有逾2,600伙可售貨量，而位於新加坡已開售的項目Stars of Kovan，亦有209伙住宅及41伙商舖可售。

趙國雄續指，由於獲批預售的時間難以預計，故難言具體銷售目標，不過有信心今年銷情會比2016年好。展望今年樓市，他認為香港經濟發展基調良好，息口仍處於較低水平，預期今年樓市表現將持續平穩，預計年內樓價上落波幅在10%之內。

恒地營業(一)部總經理林達民昨表示，集團於今年將推售7個項目，提供1,600伙，包括5個住宅及2個工商物業。本季會率先推售工商物業，住宅項目最快今年年中推出市場，頭炮住宅盤將是北角民新街（460伙）或前西環大樓（650伙），兩盤主打開放式、1房及2房單位。

他表示，年內推售的其他住宅項目包括香港仔田灣項目（140伙）、元朗大棠（60伙）、元朗唐人新村（16幢別墅）。至於計劃年內推售的兩個工商項目，包括九龍灣宏光道8號商廈，提供230伙，及尖沙咀山林道38號銀座式商廈，提供23伙。

恒地去年沽逾千五伙涉200億

林達民指，集團一及二部去年於本港物業銷售額達200億元，較2015年多，沽出1,523伙，其中1,451伙為住宅，當中主要受惠於馬鞍山迎海系列。他預期，今年的銷售額與去年相若。展望今年樓價，他相信，樓價升跌幅度10%。

他又稱，雞年將至，秉承全年無休的習俗，新春照常營業，9個項目提供638伙可供銷售，包括馬鞍山迎海系列、元朗尚悅、北角尚譽、筲箕灣柏匯、深水埗南昌一號、海柏匯、土瓜灣傲形、尖沙咀凱譽、旺角曉珀．御。不過，恒地今年未如往年一樣，為旗下新盤推出新春優惠。

除了長實及恒地外，會德豐系早前公佈今年推售四個住宅盤及一個商業項目，合共提供3,198伙，屬集團歷來推盤量最高。將軍澳區為主力供應點，兩個項目共佔2,526伙。

趙國雄：施政報告好全面

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、梁悅琴）對於日前出爐的新一份《施政報告》，長實執行董事趙國雄形容《報告》「好全面，多方面都照顧到」，而集團支持推出更多住宅及商業土地供應，有助支持長遠經濟。

對於推出多時的樓市「辣招」，趙氏認為是「非常時期的非常政策」，不過希望政策不會成為常態，又稱難以預計「辣招」會持續至何時，要視乎整體經濟發展。

面對近月陸續有內房積極來港投地，趙國雄認為，本港有「公開、公平、公正」的土地買賣制度，而各大發展商看法不同，故出價亦不同，而集團對本港地產市場仍有信心，本港對住屋需求仍然殷切，集團未來仍有機會投地。

恒地營業(一)部總經理林達民表示，對於新一份施政報告着墨增加土地供應，地價有可能回落，發展商便可以平買平賣。被追問中資近年積極來港投地，他只稱，各個發展商都有自己一盤數。

長實高層賀年 化身積木人仔

花絮

每年歲晚，發展商都會向傳媒致送賀年咭，長實今年就以塑膠積木為主題，包括「樓神」長實執行董事趙國雄在內的9名高層，一齊化身為「黃色人仔」拜早年，每個人仔造型維肖維妙，凸顯出各管理層的容貌特徵。事實上，一眾長實高層一貫喜歡扮鬼扮馬，往年就試過扮演空少、星球大戰角色，而去年就為迎接猴年而一齊變身馬騮精，夠晒gimmick。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

長實今年擬推之全新盤

項目	單位數目(伙)
荃灣海之戀第1期	970
馬鞍山星漣海	454
北角油街項目	378
中環嘉咸街項目	185
元朗意花園	67
南區淺水灣道90號項目	11
總數：2,065	

恒地營業(一)部今年計劃推售新盤

樓盤	單位數目(伙)
港島西環皇后大道西460號	650
港島北角民新街21至38號	460
香港仔田灣街12至18號	140
元朗大棠527地段	60
元朗唐人新村1752地段	16
九龍灣宏光道8號*	230
尖沙咀山林道38號*	23
*商業項目	合共：約1,600伙

會德豐系今年推盤大計

樓盤	單位數目(伙)
將軍澳唐俊街23號	926
啟德沐寧街	648
日出康城第5期	1,600
山頂Mount Nicholson第3期*	24
觀塘海濱道123號商廈8 Bay East	樓面約60萬方呎
*九龍倉及南豐發展	

製表：蘇洪鏘、梁悅琴

天水圍居屋呎價破6600元

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）美聯儲局主席耶倫近日表明2019年前會每年加息數次，但未有嚇窒愛好「磚頭」的香港人，各區仍然高價湧現。其中天水圍居屋天盛苑，有2房戶實用呎價逾6,600元，成為區內居屋王。

祥益地產營業經理黃肇雯表示，天水圍天盛苑O座高層3室，實用面積506方呎，獲區內買家以336萬元（未補地價）購入，實用呎價6,640元，造價創屋苑同類單位新高，呎價打破區內未補地價居屋紀錄。原業主於2000年以約72.6萬元（未補地價）購入，是次轉手賬面獲利約263.4萬元或逾3.6倍。

寶盈翠竹呎價齊破頂

世紀21分行經理魏仕良表示，將軍澳寶盈花園3座中層J室，實用面積427方呎，於日前施政報告公佈後即獲綠表客以390萬元（未補地價）承接，實用呎價9,133元，創該屋苑居二成交呎價新高。原業主2001年2月一手向房委會購入，當時僅75.4萬元（未補地價），持貨近16年賬面獲利314.6萬元，單位升值逾4.1倍。

黃大仙翠竹花園2座中層B室，實用面積484方呎，世紀21富山地產聯席董事劉倩彤表示，單位原開價290萬元，放盤約1個月，業主見市場缺盤而反價，終獲綠表客追價8萬元，以298萬元（未補地價）承接，實呎6,157元，創屋苑居二市場呎價新高。原業主1989年一手向房委會以36.66萬元（未補地價）購入上址，賬面獲利261.34萬元離場，單位升值逾7.1倍。

西環泓都呎價1.8萬沽

此外，土地註冊處資料顯示，中聯辦以新民置業有限公司名義上月以超過1.2億元，買入西環鄰近中聯辦總部的泓都14個住宅單位，分佈於第2座48至57樓的D及E室，實用面積全為482方呎，涉及總樓面達6,748方呎，成交價介乎838萬元至898萬元，呎價17,386元至18,631元，平均成交呎價18,008元。

今批單位原業主全為SILVER GREAT CAPITAL LTD，公司董事為馮明芝，即北方船務控股有限公司副總裁。馮氏等於2007年以約4,952萬元購入該批單位，持貨至今轉售，賬面賺約7,200萬元，賺約1.45倍。

世紀21奇豐物業大涌橋分行經理譚培坤表示，大圍金獅花園1期E座高層07室，實用面積260方呎，原開價370萬元，其後以368萬元易手，實用面積呎價14,154元，創該屋苑成交呎價歷史新高。

原業主於2010年3月以133萬元購入上址，持貨至今轉售，賬面獲利235萬元離場，單位6年升值逾1.7倍。

啟德地價估值上調25%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近月啟德地價持續攀升，區內新盤銷售進度亦理想，不少測量師都看升區內地價，預計今日截標的啟德第1L區1號地盤會以理想價錢批出。萊坊高級董事和估價及諮詢部主管林浩文預計，項目每呎樓面價約1萬元至1.2萬元，地價由46億元至50億元，較上月初估值每方呎樓面地價約8,500元至9,500元、總值36億元至40億元，升幅約25%。

林浩文指，施政報告也沒有什麼特別政策會影響樓市，估計項目會有十數個發展商入標。他認為，項目規模易於規劃發展，近未來港鐵站，但部分海景可能被阻，新辣招及加息下會減少發展商部分利潤，相信部分發展商會調整出價，不會過分進取，地價不會再創新高。但地皮始終有CBD2效應，會有一定叫座力及吸引力。

啟德第1L區1號為純住宅地盤，地皮面積約78,771方呎，可建樓面約425,361方呎，根據賣地章程，項目將被分作高低座發展，當中不少於10%的住宅樓面將被預留作低座發展，建築物高度為3至6層，同時不得高於香港主水平基準25米；而高座發展所佔的項目上蓋面積不得多於17%，同時不得高於香港主水平基準120米。

項目中央一段20米的地帶及項目邊緣一段3米至5米的地帶被劃作不可構設建築物地段。中標發展商需為項目取得綠建環評金級（暫定）資格。上述限制與鄰近項目相若，相信對出價影響輕微。業界預期住宅項目落成後每方呎售價約為23,000元。

上月貨尾減一成創14個月新低

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受加辣影響，過去兩個月發展商集中銷售貨尾為主，令貨尾存量大減。據美聯物業房地產數據及研究中心選取233個新盤項目計算，去年12月份累積貨尾錄約5,660伙，按月續減少約10.6%，創14個月新低。若與去年4月高位約9,300伙相比，貨尾量更累積大減近40%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，去年11月初政府推出新辣招，而12月份美國又加息，住宅市場趨觀望，期間發展商集中銷售貨尾，因此導致過去兩個月貨尾數字減少。

若以三區劃分，去年12月份累積貨尾單位中，港、九及新界三區數字持續減少，當中九龍區（包括將軍澳及西貢）貨尾量跌幅最大，下跌約15.1%至2,853伙，而跌幅主要來自西九龍貨尾盤；至於新界區亦按月跌約7.2%至1,570伙；港島區貨尾量則按月減少約3.6%至1,237伙。

踏入新一年，發展商已積極部署推盤，元朗及啟德兩新盤先後推出，荃灣項目又將於今日發售。在多個新盤登場下，一手市場焦點勢必集中全新項目，屆時貨尾盤去貨速度或有所放慢。

中原：山頂南區豪宅成交料放緩

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）美國聯儲局暗示多次加息成為市場憂慮，影響買家入市意慾。中原豪宅STATELYHOME山頂南區董事何兆棠昨預計，2017年山頂南區上半年將維持低成交量，辣招及加息等不明朗因素令買家換樓成本大增，二手放盤會進一步放緩，料到下半年成交量才會逐步回升。

樓價方面，何兆棠認為一手、二手分層單位及洋房樓價走勢平穩，上落5%至8%。何氏特別看好超級豪宅樓價走勢，3億元以上的超級豪宅升幅介乎5%至10%。億元內物業以本地買家為主，3億元或以上的超級豪宅成交中，內地及海外買家佔一半。

何氏預計九龍倉、南豐發展的Mount Nicholson第3期、紅山半島48幢洋房及南區．左岸32伙餘貨有機會在2017年推出。人民幣持續貶值，資金向外流尋求投資保值機會，豪宅剛性需求強烈，帶動山頂南區優質單位成交。

去年成交金額升四成

回顧2016年，根據中原地產分行統計數字，山頂南區一二手市場合共錄得170宗成交，成交金額達313.91億元，成交宗數較去年207宗下跌17.9%，成交金額較去年220.81億元上升42.2%。成交當中分層單位佔77宗，洋房佔23宗，屋地佔7宗成交。至於總金額方面，2016年山頂南區二手成交金額共涉資160.79億元，較2015年之141.52億元回升13.6%，當中分層單位總成交金額為40.1億元，洋房36.61億元，屋地84.08億元。

■中原豪宅STATELYHOME 山頂南區董事何兆棠(左)。 陳楚倩 攝

2016年山頂南區共錄得107宗二手豪宅買賣成交，較2015之100宗升7%。何兆棠表示，2016年各國持續量化寬鬆，6月英國脫歐事件成樓市走勢的分水嶺，樓市7月開始止跌急升，買家改變觀望態度，入市積極活躍，部分有持貨的業主更增持物業作收租用途。下半年人民幣加快貶值，內地富豪走資活動頻繁，紛紛增持優質山頂南區物業保值，豪宅剛性需求強勁。

美聯大利是贈春節開單員工

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）送猴迎雞，踏入丁酉雞年前，各大新盤火熱登場，刺激大量購買力釋放。恒地旗下9個樓盤共638伙於新春期間繼續開售，長實旗下售樓處於年初三啟市。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，今年美聯物業各區主要分行在春節期間「全年無休」，而在春節期間成功開單的精英員工者都可獲大利是。

布少明指出，凡於1月28日至30日期間促成交易的精英將可獲贈大利是，一手住宅買賣為3,000元，二手住宅買賣為2,000元，而促成住宅租務亦可獲得1,000元利是。開單利是將不設名額及金額上限。他表示，美聯物業各區主要分行將會「全年無休」，為客戶提供全天候顧問服務，而全線住宅部分行將於大年初三（1月30日）啟市。