

# 啟德嘉匯208伙一鋪清

## 本地客豪氣逾億掃15伙 天匯2億沽兩伙



香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價攀升入瘋狂狀態,豪氣掃貨再現,新盤越賣越旺也越貴。昨天啟德發展區首個非港人港地盤嘉匯首度推售,即日沽清全數208伙,其中錄得投資者斥近1.4億元鯨吞15伙,成為自去年底「加辣」後最大宗單一新盤成交。同日西半山豪宅天匯亦獲貴客斥逾2.2億元收兩單位入囊中(見另稿)。市場瘋搶新盤,反映大市風乘火勢,強烈的入市意慾正為熾熱樓市推波助瀾。

今年新正頭前後新盤市場,都由啟德盤撐起大市,繼年頭有港人港地啟德1號(II)兩輪銷售大賣後,輪到今次啟德首個不設轉讓限制的樓盤登場。由嘉華發展的啟德樓盤嘉匯,昨天展開推售首批208伙,日前截收逾2,100票,超額認購9倍,結果銷情不負市場所望,消息指截至昨晚6時許已悉數獲認購,最後籌號為209號。嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明亦有到場視察,並預告有最新部署。

### 大手認購登記涉逾40組客

該盤昨天分兩階段進行銷售,早上九時起為大手認購時段,記者在位於北角的售樓處所見,早上九時許已聚集逾百準買家及代理輪候進場,人龍延至大廈外,場面墟市,秩序井然,消息指到場登記涉及逾40組客。及至中午,限購一伙階段展開,售樓處再度聚集準買家的登記人龍,現場所見準買家不乏扶老攜幼的家庭客,以及操普通話人士。

### 逾半單位落大手買家囊中

中原亞太區住宅部總裁陳永傑透露,旗下客戶最大手認購15伙,屬首次置業的本地客,故毋須繳付買家印花稅(BSD)及額外

### 今年內啟德區可望推出新盤

項目	提供伙數(伙)	發展商	最新動向
啟德1號(II)	624	中海外	已沽約310伙
嘉匯	900	嘉華	昨沽208伙
龍譽	930	保利	上月正式命名
沐寧街1號項目	822	建灝	料短期內推出
第1H區3號地盤	648	會德豐	待批預售

製表:記者 蘇洪鏘

印花稅(DSD),總共涉資逾1.3億元,估計慳稅近4,000萬元;同時,認購3至5伙的亦有兩三組客。

而綜合市場消息,大手認購階段累計沽出約125伙,佔今批可售單位208伙逾半,反映大手買家撐起大市。

### 陳永傑:市民有剛性需求

陳永傑續指,特朗普上任美國總統後,股市節節攀升,同時市民對加息預期的反應放緩,正月十五後二手交投有回溫跡象,昨天樓價指數再創新高,反映市民有剛性需求。

### 布少明:投資客料佔三成

美聯住宅部行政總裁布少明表示,大手階段旗下客戶出席率達七成,而限購一伙的階段亦有約八成。同時九龍區客路佔一半,港島及新界各佔兩成許;當中不乏投資者,相信佔約三成,落成後估計呎租可達55元至60元,回報率達3.7厘至4厘。

展望本月一手,由於部分新盤放緩步伐,全月新盤成交由原先預計約1,500宗料減至900至1,000宗,二手方面則有約2,500宗,相信到3月時一二手均會攀升。



啟德盤推售208伙,售樓處聚集準買家及代理,場面墟市。

蘇洪鏘 攝

### 啟德區住宅地皮成交紀錄

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	418,235	22.7	5,428	中國海外	6/2013
第1H區2號	462,045	22.7	4,913	中國海外	6/2013
第1I區1號	519,794	29.1	5,600	建灝地產	2/2014
第1I區2號	551,343	29.3	5,330	嘉華國際	2/2014
第1I區3號	600,836	39.2	6,530	保利置業	2/2014
第1H區3號	413,015	25.2	6,101	會德豐	5/2014
第1K區3號	654,602	88.3	13,500	海航實業國際	11/2016
第1L區3號	397,967	54.1	13,600	海航實業國際	12/2016
第1K區2號	574,259	58.7	10,220	嘉華國際	12/2016
第1L區1號	425,361	55.297	13,000	海航實業國際	1/2017

製表:記者 蘇洪鏘

# 中資重金吸啟德地



中資海航實業成為區內的大地主,該集團短短3個月間斥近200億元,三度擷取啟德地。圖為啟德發展區地盤。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)近月官地招標不乏中資財團參戰,啟德「戰區」更是競爭得如火如荼,不論中資或本地董,為求在區內插旗不惜高價搶地,短短兩年多地價跳升逾倍,每呎樓面地價企穩在萬元水平,讓市場譁然。據了解,本季尚有一幅啟德住宅地現正招標,相信到下期截標時仍會是市場焦點所在。

要數啟德區內的大地主,非海航實業國際莫屬,該集團短短3個月間斥近200億

元,三度擷取啟德地,更兩度刷新高價,然而其押股融資的方法亦備受市場關注。

### 海航斥近200億奪三地

去年底,海航先以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(II)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,一度登上「雙料地王」。惟高處未算高,12月集團再下一城,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」。及至上個月,集團再度以逾55億元投得第三幅啟德地,樓面呎價達1.3萬元。至此,集團包辦啟德發展區地王三甲。

### 本地薑嘉華去年底再加注

不過,本地薑亦不甘示弱,嘉華國際去年底以約58.7億元再度在區內「加注」投得第1K區2號地皮,成為繼嘉匯之後集團在區內另一項目,每呎樓面地價10,220元,並確立區內每呎地價企穩在萬元水平。

### 下月有住宅地截標惹關注

值得注意的是,下月啟德再有一幅住宅地截標,涉及第1L區2號地盤,位處於海航所投得的1L區1號及1L區3號地皮之間,海航會否再下一城,從而令幾幅地皮合併發展組成巨無霸地盤,備受關注。資料顯示,有關地皮面積逾10.2萬方呎,可建樓面高達55.1萬方呎,料可提供約860伙。

# 今年區內供應近四千伙

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)啟德區新盤自去年中陸續面市,開價一次貴過一次。本報統計,今年區內有機會推出5盤,合共近4,000伙規模,撇除今年初已推出的啟德1號(II),以及昨天首度推出的嘉匯,今年料仍有2,400伙排隊登場。

### 積存盤鬆綁 搶客戰埋身

去年下半年一連串的負面消息出籠,諸如港府突擊「加辣」、美國加息等,打亂不少發展商的推盤大計,部分銷售部署拖延至今年,令可發售的樓盤進一步積存,及至今年搶客戰一觸即發。

中海外旗下的啟德1號(II)成為今年區內首個開售的樓盤,成功延續去年第一期的暢銷,該盤兩輪推售已累沽310伙,佔全盤624伙近半。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。

然而撇除啟德1號(II)及昨天開售的嘉匯

(涉900伙),今年餘下日子區內有另外3盤蠢蠢欲動,其中保利置業旗下龍譽,乃集團旗下首個在港獨資項目,合共有930伙,最快季內推售。

### 龍譽最快季內推涉930伙

發展商早前表示,項目單位間隔由開放式至4房單位,主打1房及2房,佔整個項目逾50%,最細開放式戶200多方呎,面積最大的單位逾2,000方呎,項目設有會所,定價將參考同區及何文田新盤。

另外,建灝地產旗下項目蓄勢待發,項目九成單位位於兩幢高座大廈,另設4座低座提供低密度住宅,單位實用面積由200餘方呎至1,200餘方呎不等;戶型涵蓋開放式至四房戶,當中以開放式、一房、兩房佔全盤約七成,整個項目料於2018年底落成。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。

# 周末新盤 共銷逾220伙

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)香港昨天樓盤不僅啟德盤獨佔鋒芒,位於西半山的超級豪宅天匯以先到先得形式推售兩伙,即日獲本地豪客斥逾2.2億元「一客兩食」,平均呎價逾4.5萬元。同時,北區粉嶺豪宅亦部署日內公佈銷售安排。

優惠,相信為本地客;同時獲等同於樓價8.5%的稅務回贈,並享九折購買車位兩個。

另外,同系位於北區粉嶺豪宅高爾夫·御苑蓄勢待發,繼日前開價後,市傳今天將公佈銷售安排。

### 御苑傳今公佈銷售安排

該盤昨天首日開放示範單位參觀,截至昨夜7點,消息指即日錄得500人入場。

其他樓盤方面,消息指大埔富盈門及溢瑀、何文田 ONE HOMANTIN及皓畋、土瓜灣喜築、筲箕灣形著、荃灣柏傲灣等,均獲承接。總計昨天周末新盤共錄得220伙。



藝人張耀揚(中)昨現身粉嶺豪宅盤高爾夫·御苑參觀。

# 張耀揚睇粉嶺豪宅盤



豪宅名廈受追捧非山頂或九龍塘地段專美,遠離市區的北區亦有捧場客,日前同步開價及開放參觀的粉嶺豪宅盤高爾夫·御苑更獲名人青睞。早年飾演反派角色而深入民心的演員張耀揚,昨天就現身於售樓處參觀,他頭戴黑色鴨舌帽、身穿紅色衛衣,縱然一身樸素裝束,其魁梧身形仍使其「霸氣外露」。

據悉,他對項目樓王大單位感興趣。無獨有偶,同日觀瀾湖集團副主席朱鼎耀昨天亦有到場參觀樓盤,在場內逗留逾一小時。

記者 蘇洪鏘

# 2月至今二手成交升21%

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,2月至今(截至16日)錄得3,757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1月同期的2,801宗按月升約34.1%。而二手住宅註冊量方面,升幅少於大市,2月至今錄1,725宗二手住宅註冊,較1月同期的1,426宗按月升約21%。

2月註冊數字主要反映1月市況,雖然二手暫錄升幅,惟上月尾為農曆新年,成交疏落,而該

時段成交將陸續註冊,故預期2月全月二手註冊量按月上漲。

### 低於300萬元類別升幅最大

若以金額劃分2月至今之二手註冊,4個金額類別全部錄得上升。當中以300萬元或以下的註冊升幅最明顯,2月至今共錄254宗,比1月同期的197宗按月升約28.9%;其次為300萬元以上至500萬元的註冊,2月至今共錄739宗,較1

月同期的607宗按月亦升約21.7%;而500萬元以上至1,000萬元的註冊錄得593宗,按月升約20.5%;而1,000萬元以上為錄得最低升幅的類別,2月至今共錄得139宗,按月升約6.9%;由於4個金額類別全部錄得上升,故帶動二手住宅註冊量按月錄升幅。

二手註冊比率方面,由於一手升勢非常顯著,致令二手註冊比率下跌,2月至今二手註冊比率錄約60.6%,較1月全月的80.6%減少約20個百分點。金額方面,2月至今之二手註冊金額錄約127.3億元,較1月同期的約94.1億元升約35.3%。