

啟德1號(II)推63伙 折實均呎價18875元

「港人港地」有價未盡加

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對區內持續有新盤推售,為求去貨,已屆現樓的啟德「港人港地」項目啟德1號(II)第5座首批63伙昨日克制開價,平均呎價21,572元,最高折扣率12.5%,平均折實呎價18,875元,折實入場費約596萬元,比年初同一期首批125伙折實平均呎價貴7.3%,低於同期樓價升幅10.8%。發展商中國海外地產董事總經理游偉光表示,加推時會提價,今日開始收票,最快下周開售。

游偉光表示,今次開價與近期新盤銷情放緩的市況無關,而是考慮到項目整體規劃、單位質素、用料及面積分佈來決定價錢,屬於市場策略。他又認為,今批價錢難以與該盤之前推出單位直接比較,因為質素不同,而且第5座是最近車站廣場,但承認對比今年初推出的第三座最後一批單位有一定增幅,約2%至3%,定價仍然有參考九龍站物業,並會提供二按。他並稱,加推單位時會加價。

游偉光:加推會加價

啟德1號(II)第5座首批63伙,包括19伙一房,36伙兩房,6伙三房及2伙特色戶,面積由375方呎至799方呎,平均呎價21,572元,最高折扣率12.5%,折實平均呎價18,875元。一房折實最平不用600萬元,為5座3樓C室,面積375呎,定價681萬元,折實約596萬元。

他表示,連同第5座在內,啟德1號(II)尚餘311伙待售,啟德1號只餘20伙待售,啟德1號(II)低座第8座單位稍後會以招標形式出售。

中原九龍董事劉瑛琳表示,區內地價已達1.3萬元,認為啟德1號今次推出單位價錢只是1.8萬元,比附近二手

成交呎價1.6萬元有近20%折讓,相信發展商是次訂價為起動價,有誠意盡推單位。該價對用家及投資者均屬驚喜價,加上項目下季可入伙,對用家更為吸引。而且,第5座提供大戶型,同區較少供應,有一定號召力。

逸新首批超額近12倍

另一方面,麗新於旺角逸新首批98伙昨晚截票,消息指,累收1,246票,超額登記11.7倍。該批單位於明日推售,其中6伙供由麗新集團員工優先揀樓。

豐源提價加推45伙

豐源負責銷售的葵芳豐源昨日提價加推45伙,平均呎價2萬元,以即供最高折扣率11.65%計,折實平均呎價17,670元,較首批折實均價15,971元高約10%。

豐源營運董事周世雄表示,豐源自推出以來市場反應理想,為滿足需求昨加推45伙,面積244方呎至398方呎,間隔開放式至兩房,售價474.6萬至837.1萬元,開放式單位折實入場419.3萬元。消息指,該盤已收逾500票,以已推出兩批合共100伙計,超額4倍。

中國海外地產董事總經理游偉光表示,啟德1號(II)新一批單位在今日開始收票,最快下周開售。

記者 梁悅琴攝



4新盤批預售涉1387伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)發展商持續推盤部署,地政總署公佈,本港7月共有4個項目獲批出預售樓花同意書,涉及1,387伙。當中,最大規模項目為新地與港鐵合作的將軍澳日出康城第4A期,涉及1,040伙,預計2019年10月落成。

至於其餘獲批預售地盤為已開價的葵芳豐源、市建局及英皇旗長沙灣福榮街538號項目及永泰旗竹筲灣愛德街1號項目。據了解,福榮街538號項目最快月內公佈銷售部署,提供單位不多,只得136伙,預計2018年11月落成。早前發展商表示,樓盤最快季內開賣。至於愛德街1號項目則提供75伙,預計於2018年9月落成。而已開價的葵芳豐源,由添宙持有,豐源策劃及銷售,提供136伙。

康城五期1600伙申預售

此外,再有大型新盤申請預售樓花同意書,署方昨日公佈,7月再新增兩個樓花項目新申請售樓紙。其中一個為會德豐地產旗下日出康城第五期正

式申請預售,涉1,600伙,預計落成日期為2020年3月。項目毗鄰鐵藍天,發展商日前指有機會於年底展開首階段預售,項目主2房至3房單位。

「保齡球大王」楊氏家族旗下土瓜灣美善同道78至80號公務員合作社詠苑亦申請售樓紙,並命名「翰歌」,涉及92伙,預計落成日期2019年2月。

肇輝臺12號撤預售申請

另外,華置早前售予華置主席劉鑾雄太太陳凱韻(甘比)的灣仔肇輝臺12號,涉及24伙,最新撤回預售申請。而恒地及新世界旗下元朗十八鄉路33號項目,署方文件披露,正式命名「尚悅·方」,提供63伙。

上月雖然批出多達4個項目約1,387個單位可以預售,但同時間亦有上述兩個大型樓花新盤遞交申請,涉及1,692伙,即使扣除撤回申請的肇輝臺12號約24伙,上月仍然有9,303個單位待批預售,企穩逾九千伙以上水平,按月微升3%。

啟德大廈批高限 業主嫌未夠

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)城規會早前對《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖》進行修訂,建議將王新興旗下坪石啟德大廈的高度放寬至主水平基準上140米,以及將麗晶花園北面36.4萬平方呎休憩用地改劃住宅發展,以配合公共房屋發展。諮詢期內收到8,460份申述,大部分反對發展。王新興亦呈交申述反對,不同意啟德大廈的高度限制,並提交一份主水平基準上160米的擬議發展方案。

王新興再挑戰城規會

啟德大廈佔地約61,495方呎,根據王新興的最新方案,地積比率擬9倍,較城規會建議的之前8.56倍多0.44倍或5%,擬建2幢,較城規會建議的1幢為多,可建住用樓面約55.35萬方呎。而最新方案樓高40層,較城規會建議的41層低少許,而較王新興以前的方案55層住宅連酒店更大幅下調。

啟德大廈自2010年中被收購至今,

可謂風波不斷。翻查資料,2010年中王新興以12.3億元收購該廈82%業權後,同年地盤卻因為被城規會修訂大綱圖,並設下主水平基準以上110米高度限制及不同建築規限等,令王新興約200米高樓大廈的發展方案遭到駁回。2011年城規會只肯讓步至130米,最終王新興同年向高等法院入稟,要求推翻地盤現有規劃限制。高院於2012年判王新興勝訴,之後城規會雖然上訴,但最終被終審法院駁回,城規會須重新檢討該廈高度限制。啟德大廈去年4月才完成收購,王新興等透過強制拍賣以底價22.93億元統一業權。

另外,有財團就西半山些利街29號申請改變土地用途,佔地約1,184方呎,由「住宅(丙類)7」改為「住宅(甲類)」用途。

41萬呎白石角地擬改宅地

城規會昨亦公佈《大埔分區計劃大綱核准圖》的修訂,將已經納入賣地表的白石角博研路近蕉坑用地,面積約41萬方呎,現為「政府、機構或社區」,擬改劃為「住宅(乙類)9」地帶。至於鄰近大埔新峰花園、面積約24萬方呎的馬窩路綠地,則擬由綠化地帶改為住宅(乙類)10」用途,興建約1,210伙,總面積約78.2萬方呎。



啟德1號(II)第5座首批63伙,一房單位折實入場費約596萬元。 記者梁悅琴攝

啟德1號(II)第5座首批價單資料

單位數目	63伙
實用面積	375-799方呎
售價	681萬-1,853萬元
平均呎價	21,572元
最高折扣率	12.5%
折實價	595.9萬-1,621.3萬元
平均折實呎價	18,875元
其他付款優惠	備用二按(成交價20%或25%)

製表:記者 梁悅琴

啟德1號各批推售單位售價表

期別	推出日期	單位數目	折實平均呎價
啟德1號	2016年8月	首批110伙	14,471元
啟德1號	2016年8月	加推190伙	15,515元
啟德1號	2016年9月	加推121伙	17,055元
啟德1號(II)	2017年1月	首批125伙	17,589元
啟德1號(II)	2017年1月	加推63伙	17,880元
啟德1號(II)	2017年1月	加推122伙	18,416元
啟德1號(II)	2017年8月	加推63伙	18,875元

製表:記者 梁悅琴

同區新盤首張價單折實呎價

樓盤	推出日期	首批單位	折實平均呎價
啟德1號(II)	2016年8月	110伙	14,471元
啟德1號(II)	2017年1月	125伙	17,589元
嘉匯	2017年2月	180伙	17,998元
龍譽	2017年3月	188伙	19,808元
天寰	2017年5月	165伙	17,888元

啟德新區鄰近二手屋苑呎價

樓盤	呎價(元)
曉蒼	22,000元
傲雲峰	16,500元
譽·港灣	16,000元
翔龍灣	15,700元
現崇山	15,000元

翔龍灣



CCL 收復160點 再創新高

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL喘定後在昨日收復失地重上160點,再奪歷史新高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預計,整體樓價不會掉頭向下,CCL短期繼續於160點上下高位徘徊。

CCL最新報160.30點,創歷史新高,按周升0.26%,輕微打破6月時高位160.26點舊紀錄。至於CCL Mass報162.11點,為歷史次高,按周升0.26%。按戶型分類,CCL(中小型單位)報160.42點,為歷史次高,按周升0.26%;CCL(大型單位)報159.66點,為歷史次高,按周升0.28%。

新界西表現續突出

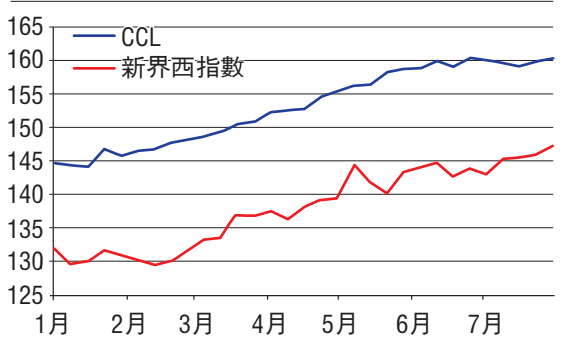
新界兩區樓價表現持續突出。新界西CCL Mass最新報147.34點,連續4周創歷史新高,按周升0.85%;新界東CCL Mass報171.59點,為歷史第三高,按周升0.88%,結束2周連跌。近七周新界西指數累升1.82%,新界東指數累升1.52%。至於九龍CCL Mass報156.32點,按周升1.23%。港島CCL Mass報168.33點,按周跌1.78%。

預約睇樓氣氛減弱

至於本周末日預約睇樓氣氛普遍減弱,根據利嘉閣地產研究部數據估算,全港50個指標屋苑共錄1,355組客戶預約睇樓,按周下跌2.5%,連升3個星期後回落。據美聯物業分行統計,全港15個二手指標屋苑預約睇樓量錄得約479組,較上周輕微減少約0.6%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,近期股市持續走好,踏入8月一手新盤再度起動,一手入市氣氛再升溫。至於二手方面,雖然部分業主有意趁高位沽貨套現,故稍作讓步提供議價空間,惟普遍業主持貨力仍然強勁,二手屋苑睇樓活動受壓,預期二手交投難以有較大突破。

CCL與新界西樓價指數走勢



啟德大廈由收購到申請重建一波三折。 資料圖片