

9盤5000伙兩月內出籠

首9個月銷量撲萬伙 金額破千億

一手火噴噴，新盤爭出籠，未來兩月最少9個新盤涉逾5000伙大軍壓境，計有恒地（00012）馬鞍山迎海·星灣御、長實（00001）大埔嵐山II期及嘉里（00683）兩豪宅九龍塘傲名及九肚玫瑰山等，發展商出貨意欲高漲。資料顯示，首9個月至今一手銷售量已撲萬伙，銷售額突破1000億元，超越去年全年一手私人住宅買賣註冊金額，全年一手註冊調升至1.6萬宗創7年新高。

本報記者 梁穎賢 林志光

恒地營業部總經理林達民稱，迎海·星灣御售樓紙料短期內批出，可望月底開售，首批包括主打的2房戶型。

星灣御提供約1092伙，多達26種戶型，其中標準2房實用面積490至523方呎，佔202伙，標準3套房連儲物室單位，實用面積約811方呎，提供55伙。

據悉，本港著名幼稚園學府「學之園」將進駐該項目，今年底舉行學前訓練班，並於2016年正式開學。

恒地迎海系即時削優惠

至於首兩期迎海及迎海·星灣過去3個月共售出46伙，平均實用呎價約12480元，套現約4.7億元。2期星灣開售至今累售共1684伙，套現119.09億元。見好即收，該兩期即時削優惠，迎海印花稅回贈由6%減至4%，星灣即供折扣由95折調整至97折。

系內長沙灣曉盈系售45伙，套現2.4億元。姊妹盤曉悅或要讓路予迎海，星灣御後才開售。

九龍塘傲名最快月底賣

另嘉里發展執行董事朱葉培表示，九龍塘傲名滿意紙短期內應可獲批，並即部署推售，希望最快月底便可開賣，並會開放現樓示範單位。

該盤的目標買家應會是區內客、

附近廠家或為子女選擇物業附近學校就讀的家長等。該盤共有56伙，實用面積約由600至1700方呎不等，每戶均附設私人電梯大堂，並已獲批入伙紙。

至於沙田九肚玫瑰山，則仍待批預售，應今年底可推售。至於已售25伙、套現約15億元的九龍塘義德道1至3號，尚餘未推的10伙及1座獨立屋，暫未有推售時間表。

私募基金豐泰地產投資何文田棗梨雅道3號樓書剛上架，提供67伙，面積由655至1887方呎，示範單位設於北角柯達大廈，已向代理率先開放，周六正式對外開放。市場消息指，該盤或於下周開價月內發售。

一手金額1090億締紀錄

連同其他新盤，未來兩月最少9個新盤涉5023伙發售。事實上，發展商出貨意欲高漲，首9個月至今一手已售出近萬伙，涉及金額突破千億元，金額已超越去年全年水平。

至於註冊宗數，美聯首席分析師劉嘉輝指，首8個月一手註冊量達11020宗，高於去年同期5171宗及全年9986宗，創10年新高。

與此同時，期內一手註冊金額達1090億元，遠高於去年同期462億元的1.36倍，並超越去年全年924億元，創自96年有紀錄以來19年同期新高，反映一手暢旺。

未來兩月有機推售新盤

樓盤	伙數	發展商	預計開賣日期
大埔嵐山II期	279	長實	本月
日出康城緻藍天	1648	長實	10月
何文田山畔	173	永泰及南豐	本月
將軍澳天晉III B	326	新地	10月
九肚玫瑰山	973	嘉里	10月
九龍塘雲門	47	華懋	本月
馬鞍山迎海·星灣御	1092	恒地	9月
大坑柏傲山	358	新世界	9月
西半山瀚然	127	太古地產	9月
總數	5023		

新盤近期動態

樓盤	動態	發展商
西營盤 KENSINGTON HILL	周日次輪發售30伙	會地
西環 EIGHT SOUTH LANE	周六發售最後16伙	新世界
西環南里壹號	周日次輪發售52伙	華置
西營盤尚嶺	周六發售17伙	遠展
堅尼地城浚峯	周五發售30伙	恒地
大埔嵐山I期	周六發售12伙，開放式加價14-18%	長實
將軍澳天晉III A	周五售5伙特色、周六第三輪賣152伙	新地
九龍站君臨天下	周六售80伙	恒隆地產
大埔盈珮	3及8號洋房開始入標	信置等
何文田 棗梨雅道3號	樓書昨日上架	私募基金 豐泰地產
跑馬地 V Happy Valley	拆售6伙752萬元起	VCC LAND
馬鞍山迎海系列	迎海印花稅回贈由6%減至4%、迎海·星灣即供折扣由95折調整至97折	恒地



▲朱葉培表示，沙田九肚玫瑰山，應今年底可推售
▼林達民稱迎海·星灣御可望月底前出籠



新盤戰火越燒越勁，今日引爆第二波混戰，共8盤涉394伙埋身肉搏。追月日已爆發首輪牙戰的西區搵台，再接力次輪爭奪，5盤於周五至日分途搏殺；新地（00016）將軍澳天晉III A及恒隆地產（00101）九龍站君臨天下周六第3輪硬撼。

新盤「慶拾拾」，西區爭戰5個主角雖為單幢盤但仍冇睇頭，涉及145伙。再由首兩輪72伙全部沽清的恒地（00012）浚峯搶先一步，周五再推30伙，累收79伙，超額1.6倍，今午截票；另同系北角維峯26B室沽，呎價22989元創項目新高。

兩個搭順風車卻搭得標的新世界（00017）EIGHT SOUTH LANE（下稱ESL）及遠展（00035）尚嶺，前者最後一批16伙部署周六壓軸出擊，硬撼尚嶺加推的17伙。ESL氣勢如虹，原定4伙周日加價10%的高層單位，順利於加價前搶清，項目累售79伙，佔可售單位近99%，平均呎價20439元，套現逾5億元。

至於港島西區戰兩個全新盤KENSINGTON HILL及南里壹號，再於周日拗手瓜，各次輪發售30伙及52伙。西區大戰成焦點，周六再有第二場好戲上演，三度碰頭的將軍澳天晉III A及君臨天下，兩盤同於昨日截票，前者約收3500票，今日先售5伙特色，翌日再售152伙；後者收3691票，周六發售80伙。

此外，信置（00083）周六開始接受入標競投的大埔盈珮，天賦海灣3號及8號洋房，營業部聯席董事田兆源稱，上周六至今已接獲100拾客參觀，其中8號洋房將連約1000萬元傢俬裝修出售，3號洋房則以交樓標準形式出售，兩屋均不設指引價，9月24日截標，29日前開標。該盤至今售出442伙，套現超過60億元。

新盤再有394伙分途攬客

洪水橋新發展區即將展開第三階段諮詢，而坐落在新發展區東南角的新地（00016）或有關人士所持的土地，在各方無反對下，相信今日可順利通過城規會審批，獲准發展一個超500伙屋苑。

該幅位於西鐵天水圍站附近的屏廈路地皮，毗鄰便是房委會將建逾2000伙的居屋項目，附近雖仍有部分工業活動，但在政府洪水橋新發展區的藍圖中，圍繞西鐵天水圍站一帶，將是商業及住宅混合發展；新地又建議多項措施包括物業布局上，緩解附近工廠帶來的環境影響，而要求發展密度又跟規劃意向相符，在各個部門環環大反彈下，因此，規劃署遂不反對有關的規劃申請，並相信今日應可獲城規會批准計劃。

該地面積約10.57萬方呎，新地擬以3倍住宅地積比發展，興建3幢14至32層高住宅，可建樓面約31.73萬方呎，提供512伙1至3房的中小型單位，平均面積約620方呎。

不過，也因地利周邊規劃可作商、住混合發展，新地就此地今年初也提出另一個發展構思，便是擬興建1幢樓高31層寫字樓及商場項目，總樓面面積近84萬方呎，其中約50萬方呎會用作食肆、商店及服務行業用途，其樓面則作寫字樓之用。有關申請正待城規會審批。

至於原定於今日審理的新地另一住宅規劃申請，位於上水古洞南雙魚河旁的洋房項目，或基於政府正擬提高該區的發展密度，加上新地早前已建議將同區另一幅洋房地，大增密度近12倍，改作建逾千伙的中小型分層住宅大廈，故新地要求將雙魚河項目審議時間押後，或稍後提出增加密度的申請。該地面積近21萬方呎，原擬建3幢獨立屋，樓面只約7.2萬方呎。

大埔白石角地今招標

此外，今年初流標的大埔白石角地，於今日正式招標，下月24日截標，中原測量師行估價約23億元。另嘉里發展執行董事朱葉培指出，公司積極尋找發展市區及新界好位置地皮的機會，其中對馬鐵大圍站上蓋項目有興趣，將入意向書，而是否競投仍要視乎項目的補地價，及各項招標條款才可決定。



▲億京項目策劃經理黎裕宗（左）稱，荃灣楊屋道項目總投資額逾100億元。旁為中原（工商舖）董事總經理潘志明

億京：楊屋道地無割房戶

早前「爆冷」投得荃灣楊屋道商住地皮的億京集團，預計以總投資額超過100億元，最快明年首季動工，雖然住宅限建790伙，但發展商強調不會因此興建「割房戶」。

億京上月擊退10組財團以近40億元投得的荃灣楊屋道商住地，將會興建寫字樓或酒店連住宅。集團項目策劃經理黎裕宗表示，楊屋道項目預計總投資額超過100億元，有關融資問題已經解決，項目最快明年首季動工。

雖然項目住宅部分限建最少790個單位，令單位布局受到限制，不過，黎裕宗強調，不會因此設計「割房戶」，以免被買家批評，影響了集團的聲譽。

他預計項目住宅單位平均實用面積約530方呎，每呎樓面成本近1萬元。

商業項目方面，黎裕宗表示

，集團位於九龍東的3個商業項目，預計明年首季以現樓方式發售，3個項目總樓面合共逾100萬方呎，包括觀塘成業街10號、觀塘創業街15至17號及觀塘駿業街52至56號，該3個項目意向呎價約1.05萬元至1.1萬元。

同時，集團旗下九龍灣恩浩國際中心，餘下約50個單位推售，單位面積由1561至全層12263方呎，當中6、8及9樓為全層，重推呎價9000元起，最平入場費2050萬元。

中原（工商舖）區域營業董事何淑貞表示，九龍灣商廈今年首2季共錄得約37宗買賣，較去年首2季的28宗上升約30%；同時新盤入伙為該區提供大量租盤，刺激租賃成交量向上，與今年1月比較，九龍灣區的商廈空置率由4.35%下跌至八月份3.95%，反映企業積極進駐的情況。



▲盈珮8號洋房開放予傳媒參觀，圖為田兆源（左）及營業部助理總經理梁寶瑤

上月SSD稅收1240萬增72%

在全城盤荒、二手又不斷出現新高價下，令部分未滿額印花稅（SSD）刑期的業主，也急欲趁高出貨，令上月政府SSD稅收達1240萬元，較前月增逾72%。

根據印花稅署最新數字顯示，上月錄得被徵收SSD個案共38宗，較前月僅多2宗，但所涉金額卻由前月720萬元，大幅飆升至1240萬元，平均每宗個案金額逾32.6萬元，是自2012年1月後的新高。而上月要付SSD個案中，有4宗是6個月內轉售，即要付轉售價20%的額外印花稅；亦有4宗是在6至12個月轉售，被徵稅為轉售價15%；餘下則要付轉售價

10%作稅款。

而政府2011年7月開始徵收SSD以來，至上月止，已收取相關金額達7.176億元，涉及3718宗個案。

此外，前月稅收急增逾1.6倍的買家印花稅（BSD），該署公布，上月只收到5.683億元，較前月回落逾37.1%，所涉個案也下跌逾28%至266宗。

金額減少，分析認為主要是過去一個多月缺少大額一手住宅成交所致，不過，因本月有尖沙咀君臨天下開售，有關數字或有回升。政府自今年3月收取BSD以來，至今已收82.699億元，涉及5100宗。

南豐新邨實呎13683破頂

全城上車客盲搶盤，令細單位愈搶愈劇，鯽魚涌熱門上車屋苑南豐新邨，有2房戶搶至535萬元沽，實呎達13683元，比上月舊紀錄實呎貴2%，創屋苑36年來歷史新高；新界區住宅亦持續漲價，屯門豫豐花園及青衣翠怡花園齊齊破頂。

市場消息指出，鯽魚涌南豐新邨7座高層B室，實用391方呎，建築474方呎，以535萬元易手，折合實呎13683元，建呎11287元，比上月3座低層B室造出的實呎13427元紀錄再升約2%，創該屋苑入伙36年來歷史新高。據了解，原業主於1996年以229萬元購入物業，帳面大賺306萬元。

新界區住宅亦不斷發力破頂。祥益地產高級營業經理邱家邦說，二手盤源短缺，豫豐花園獲買家「即睇即買」，單位為連天台特色戶，實用面積361方呎，建築面積485方呎，2房間隔，獲區內客以335萬元

買入自住，實用呎價9280元，建築呎價6907元，創該屋苑入伙以來新高。

同區恒福花園2房單位亦獲用家以新高價購入。中原地產區域營業經理劉月華說，恒福花園5座中層A室，實用437方呎，建築554方呎，2房間隔，以323萬元沽出，折合實呎7391元，無論樓價及呎價均創該屋苑2房新高。據了解，買家為分支家庭，原業主於2011年6月以200萬元購入單位，持貨3年多，帳面獲利123萬元。

此外，青衣翠怡花園11座中層12室，實用面積368方呎，剛以409萬元易手，實用呎價達11114元，創該屋苑歷史新高。另馬鞍山中心3座高層C室，實用375方呎，建築506方呎，採2房間隔，獲買家不議價以450萬元買入，創該屋苑2房戶新高，折合實呎達1.2萬元。



▲南豐新邨有2房單位以535萬元新高價易手