

新申預售樓花20月新高涉逾3400伙

【大公報訊】記者林志光報道：發展商去年賣樓約1.7萬伙，為盡快補充今年「彈藥」，過去兩個月加快為樓盤申請樓花預售，其中上月更有六份新申請，涉及逾3400伙，為20個月新高，令截至上月的待批預售數目接近1.25萬伙，也是一年新高，不過，當中有近萬伙是於2020及2021年落成的遠期樓花單位。

待批預售累積12499伙

根據地政總署公布最新樓花預售申請資料顯示，上月多家發展商為共六個樓盤向該署遞交樓花預售申請書，涉及3430伙；連同嘉華國際（00173）數月前已申請的大埔白石角創新路樓盤，上月

修訂單位數目，增加49伙，上月總新增申請的的單位量有3479伙，應是自前年四月份後的20個月新高，繼前月按月暴升19倍後，再按月升約1.2倍。

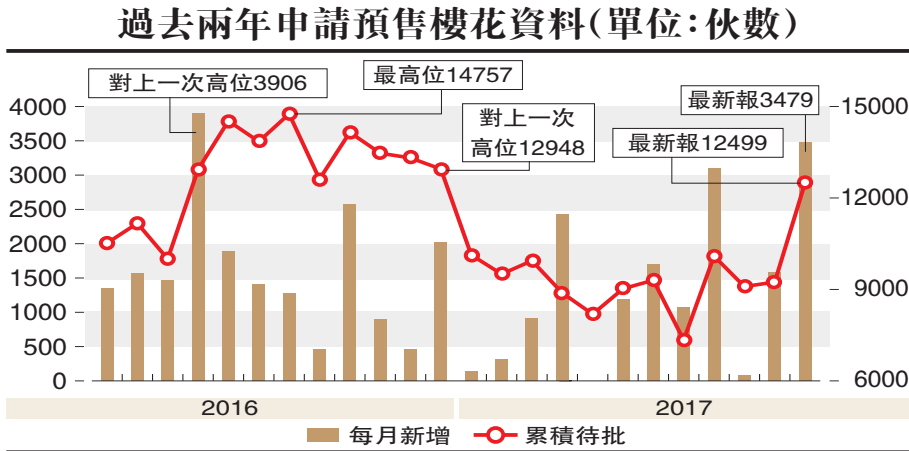
上月新申請的六個樓盤，主要來自新地（00016）、萬科置業（香港）、信置（00083）、及中信股份（00267）等，其中新地的樓盤分別是大埔白石角項目第一期，和與市建局合作的土瓜灣北帝街項目，共有1035伙；萬科則是屯門掃管笏路項目，涉1154伙；信置夥華置（00127）及市建局發展的觀塘市中心重建第二期，繼前月申請首批逾千伙預售後，上月再將餘下975伙申預售；另兩個新申請樓盤是中信股份發展的馬鞍山落禾

沙里項目，及遠展的大圍美田路樓盤。

由於發展商要盡早準備今年的賣樓部署，地政總署過去兩個月已收到十份新樓花預售申請，涉及逾5000伙樓花單位，為近年半少見現象；亦令截至上月底的累積待批住宅預售書24份，共涉單位達12499伙，是去年全年新高，按月升逾35%。當中以來自將軍澳日出康城及大埔白石角的單位量較多，各佔3992伙及2593伙。

息魔將至 趁市旺出貨

不過，根據該署分析，在這些近1.25萬伙的待批單位中，預計2020及2021年落成的單位各佔7973伙及1999伙，即超過兩



年樓花的單位量多達9972伙，發展商如此積極申請預售，相信因為今年本港銀行絕大機會會加息，而經濟前景又好壞參半下，希望在目前樓市仍處高峰時能盡快賣樓，鎖定利潤。

另該署上月批出元朗尚悅，方，及

由百利保等發展的沙田九肚山項目預售書在內，去年全年共有逾1.64萬伙獲批預售，按年微跌3.5%。此外，差餉物業估價署最新數字顯示，去年首11個月的私樓落成量約1.46萬伙，距全年預測量尚欠逾2500伙。

海璇呖售六萬五港島東新高

連沽四伙套3.5億 按月賣貴15%

豪宅新盤越賣越貴，打響2018年新盤第一擊的新地（00016），旗下重頭戲北角海璇昨日連沽四伙，套現逾3.52億元，其中一座11樓A室，呎價64887元再破盡港島東分層戶歷史之巔，並較上月以呎價56660售出的10樓A室，不足一個月賣貴15%。

大公報記者 梁穎賢

北角海璇去年底打破成交裂口後，昨日連環沽四伙兼再錄新高價。海璇成交紀錄冊顯示，其中一座11樓A室及B室兩伙，實用面積1585方呎及1173方呎，成交價1.028億元及7217.0995萬元，呎價高見64887元及61527元，連環破港島東分層新高，有指兩伙由一組買家買入，涉資逾1.7億元。

計及回贈樓價差幅收窄

上月售出一座10樓A室，成交價逾8980.6元，呎價56660元，不足一個月高一層同一個單位足足賣貴15%或逾1300萬元，兩伙單位的樓價差距在於其選用的回贈額有別，10樓A室買家只獲9.475%回贈，而昨日售出的11樓A室則可獲17%回贈，若計及回贈額，樓價差幅將會收窄。另同於上月同日售出一座10樓B室，成交價逾6873.47萬元，呎價58597元，今次售出的高一層B室，則貴約5%。

據成交支付條款顯示，上述兩伙可獲10.5%「印花稅現金回贈」及「特別優惠」6.5%現金回贈，回贈額最高合共高達17%，即折實售價分別逾8536.26萬及5990.19萬元，折實呎價分別約53856及51067元，折實後前者呎價仍破盡港島東最貴分

層。

另外售出兩伙為二座11樓A室及B室，實用面積1599方呎及1467方呎，成交價9512.9684萬及8274.2530萬元，呎價59493元及56403元。據市場消息指出，該兩伙由同一組買家買入，涉資逾1.77億元。買家可享最多9.475%回贈優惠，折實成交價分別逾8611.61萬及逾7490.26萬元，折實呎價分別約53856及51058元。

上述四伙同獲「送贈傢具優惠」、「新地會會員現金回贈」3.8萬元。另可享優先認購該期數或其他期數內的一個住戶停車位的權利。

雲海兩日傳收約480票

對於10及11樓成交價有相當差距，新地副董事總經理雷霆指，10樓及11樓付款辦法不同，呎價不能直接比較，當然加幅一部分代表樓層與景觀的分別，現時樓盤仍有不少有興趣買家洽談中，希望稍後再錄成交。

海璇上月中開賣以來，至今售出六伙，套現逾5.1億元。

此外，同系位於馬鞍山即將開售的雲海昨日常天收票，市傳兩日累收約480票，超額5.7倍。

海璇昨日成交個案

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (元)	呎價 (元)	回贈額 (%)	折實價 (萬元)	折實呎價 (元)
*1座11樓A室	1585	逾1.028億	64887	17.000	8536.26	53856
*1座11樓B室	1173	逾7217.099萬	61527	17.000	5990.19	51067
#2座11樓A室	1599	逾9512.968萬	59493	9.475	8611.61	53856
#2座11樓B室	1467	逾8274.253萬	56403	9.475	7490.26	51058
*#市傳由兩組客分別購入						



▶北角海璇昨日連環沽四伙兼再錄新高價

◀豪宅勢佳造就CCL大型單位最新報164.81點，創歷史新高



CCL回軟 豪宅樓價逆市破頂

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新一輪升市豪宅樓價表現突出。反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），雖則錄得反高潮在破頂潮中調頭回落，報165.02點，按周跌0.36%，然而豪宅勢佳造就CCL（大型單位）最新報164.81點，創歷史新高，按周升0.66%，指數相隔15周之後再創新高。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇

指出，近九周計，CCL（大型單位）七升二跌，累升4.77%。升幅顯著高於同期CCL升3.97%、CCL_Mass升3.59%及CCL（中小型單位）升3.82%。今番升市豪宅樓價表現為四大整體指數中最好。

CCL報165.02點，按周跌0.36%。CCL_Mass報166.73點，按周跌0.73%。CCL（中小型單位）報165.07點，按周跌0.56%。

本周三大整體指數齊跌，但CCL、CCL_Mass及CCL(中小型單位)齊創新高，於九周內出現六次，相信整體樓價升勢未止，預期CCL持續反覆向上。

以正式買賣合約計，2017年全年CCL升12.8%，CCL_Mass升12.74%，CCL(中小型單位)升13.13%，CCL(大型單位)升11.18%，港島升8.93%，九龍升14.37%，新界東升14.04%，新界西升14.11%。

中資財團百億購恒地北角商廈

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓價租金升到巔，車位也頻創紀錄，天水圍車位首度升穿130萬元，嘉湖山莊車位癲賣134萬元，11個月狂升47%。此外，恒地（00012）確認旗下北角京華道商廈全幢，以99.5億元售予繁勝集團。

日前盛傳恒地旗下北角京華道18號全幢商廈以99.5億元售出，恒地發言人證實，項目確實售予繁勝集團，作價99.5億元，已於前日簽約及收取訂金。按總樓面33

萬方呎計，呎價約3萬元。

據悉，繁勝集團為具中資背景的中科創資本及太平信託的合組財團。

嘉湖車位134萬冠天水圍

另市場消息指出，嘉湖山莊翠湖居車位，剛以134萬元易手，較上月底舊紀錄129萬元再貴5萬元，為天水圍車位王。原業主去年2月14日以91萬元買入，短炒11個月勁升47%，帳面獲利43萬元。

建樓面共約38.15萬方呎。

此地原業主頤和園食品有限公司，過去也曾多次以不同發展密度申請起樓，但僅得一次獲批准建一幢四層高獨立屋。中洲購入地皮後，亦曾嘗試發展，然未得城規會通過。

至於合和實業（00054）因將透過強拍程序統一灣仔皇后大道東153及153號A地盤的業權，所以現將上述地盤納入其毗鄰重建項目之內，現建議將153至167號地盤，興建一幢連地庫及平台共26層高商廈，其中16層作寫字樓用途，其他為商場食肆之用，總樓面11.5萬方呎。

此外，資深投資者鄧成波，上月斥近1.2億元，購入新蒲崗華懋工業大廈八個工廈單位，連同去年初所購一伙，現持有該廈逾20%業權。

港人港地啓德1號批首宗租盤

【大公報訊】記者梁穎賢報道：一度惹違規放租的東九港人港地啓德1號，錄得首個正式租盤，叫租2.2萬元，實呎近42元，估計陸續會有租盤收到出租同意書。

525呎月租兩萬二

市場消息指出，港人港地項目龍啓德1號（I），錄得首個正式租盤，有業主收到地政署發出的可出租同意書，可正式於市場放租，單位為二座中層E室，實用面積525方呎，兩房間隔，月租噏2.2萬元，實呎租41.9元。



知最少約130個單位有意放租，而地政總署截至上月底，已接獲約35份分租／許可使用同意書申請。

啓德1號項目出租同意書的審批時間需約十個工作天；因受條款規限，買家若要出租單位，租期（包括續租期）不得超過五年，亦不可一次過收取逾一年的租金。

代理2638萬沽售柏傲山

此外，樓市當紅，地產代理亦近水樓台炒理一份。中原分行高級分行經理蔡璋倫表示，北角柏傲山三座低層A室，實用面積913方呎，三房連工人房間隔，向西南望市景，剛以2638萬元易手，呎價28894元，為屋苑第二宗二手成交。據土地註冊處資料顯示，原業主為何兆棠（英文名LOUIS）及陳艷卿，前者中英文名字與中原地產山頂南區及西半山資深營業董事同名，疑為同一人。原業主2014年11月向新世界（00017）以2079.3萬元買入，鬆綁不久，持貨三年現帳面賺559萬元，升值27%。

此外，中原地產西九龍碧海藍天分行經理程智聰表示，長沙灣曉悅中層H室，實用面積220方呎，開放式間隔，剛以452萬元易手，實用呎價20545元創屋苑新高。原業主2014年12月以396萬元買入，持貨三年帳面獲利56萬元，升值14%。

◀啓德1號系列入伙，受制港人港地條款，項目暫時僅錄得一宗正式放租盤