

# 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

## 過去兩年申請預售樓花資料(單位：伙數)



年樓花的單位量多達9972伙，發展商如

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2500伙。

另該署上月批予元朗尚悅·方，及

# 海璇呂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。

## 計及回贈樓價差幅收窄

上月售出的一座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51058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「送贈傢俱優惠」、「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。

海璇上月中開齋以來，至今售出六伙，一套現逾5.1億元。

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

## 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。

海璇上月中開齋以來，至今售出六伙，一套現逾5.1億元。

此外，同系位於馬鞍山即將開售的雲海昨日次天收票，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：樓價升到癲，車位也頻頻創紀錄，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9.5億元售予繁勝集團。

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，嘉湖山莊翠湖居單號車位，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，短短11個月勁升47%，帳面獲利43萬元。

# 中洲申改大圍地用途擬建逾400伙

**【大公報訊】**記者林志光報道：深圳中洲集團繼去年中完成火炭商住項目補地價之後，現有意再度密謀大增圍地鑼灣山路地皮的發展密度，興建一個分層及洋房項目，共提供逾400個單位。

該幅在銅鑼灣山路盡頭的土地，由中洲集團董事長黃光苗及有關人士於2014年購入，現時的土地規劃用途主要是綠化地帶及少量仍是社區用地，中洲現以政府急需土地供應，及住屋需求強勁為由，向城規會申請，將土地用途改為中密度發展的住宅（乙類）用途，建議發展地積比率為2.3倍。

該地地盤面積約16.59萬方呎，中洲計劃興建四幢連地庫、大堂及住客會所在內，共高約30至32層高住宅大廈，另旁邊再建六幢五層高洋房，共提供434個單位，可

建樓面共約38.15萬方呎。

此地原業主頤和園食品有限公司，過去也會多次以不同發展密度申請起樓，但僅得一次獲批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

# 港人港地啓德1號批首宗租盤

啓德1號（I & II）陸續入伙，由於項目受港人港地契條款規限，港人港地措施規定在2043年6月27日或之前，每次轉讓（包括分租）住宅單位需事先獲得地政總署長書面同意，批出有效的出租同意書。

早前會有大批租盤，在未取得有效出租同意書，便委託代理放租，惹來步放租疑雲。倘若違反條例，當局有權將有關住宅單位的權益轉歸財政司司長法團，即由政府收回物業業權。

市場消息指出，因為租盤取得有效文件需時，故至今仍未錄得成交，但初步據

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