

# 新申預售月添逾5400伙十六年新高

## 政府加快推地見效 累待批售超1.5萬伙

私人住宅季度供應龐大，持續逾兩年均逾九萬伙，令住宅樓花申請預售量持續每月平均逾萬伙，上月按月新增申請預售單位量逾5400伙，創逾十六年新高；在此數據帶動下，截至上月止的累積待批預售單位量更超過1.5萬伙，亦為近十六年來的新高，當中以屯門及大埔白石角佔多數，相信在兩區賣樓的發展商會倍添壓力。

大公報記者 林志光

地政總署公布最新的住宅樓花預售申請資料顯示，該署上月份共接獲八份新增的預售同意書申請個案，涉及七個樓盤，合共提供5465個住宅單位，不單較六月份的214伙，狂升逾24.5倍，數量之多，直逼2003年沙士發生前的樓市低谷期，是自2002年3月份的6600多伙新增申請單位量後，十六年又四個月來的新高。

### 堤畔徑三號重新申請

該5000多伙新申請預售的住宅單位，規模最大應是恒大地產（03333）今年初向恒地（00012）購入的屯門管翠路項目，現分兩期發展及申請預售，共提供1982個單位。其次便是由億京置業發展的大埔白石角創新路項目，涉及1408個單位。

而由香港興業（00480）發展的大嶼山愉景灣堤畔徑三號，其實早前曾申請預售，卻在六月份突然撤銷申請，不料上月又重新申請，涉及單位數量不變，為196伙，但樓盤預計落成日期卻由之前的2017年12月31日，大幅延後至2019年7月31日，足有十九個月之多。政府之前一直吹風會推出一手現樓空置稅，並於六月底正式公布細節。市場人士估計，可能受此影響，各發展商已絞盡腦汁，以各種方法包括轉售為

### 潛在供應量維持九萬伙

市場人士指出，政府過去數年持續推動地以增加私樓供應，相信已達一定成效，過去逾兩年的季度私樓供應數字顯示，未來三至四年的潛在供應量均能維持九萬伙以上水平，而就目前申請的1.5萬多伙中，屬已達30個月樓花可售期的佔約八成，因此，在供應量多的地區，如上述屯門及白石角兩區，正有樓盤發展的發展商，短期內要承受較大的賣樓壓力。

此外，該署上月批出南豐發展的將軍澳日出康城第六期，和遠展發展的元朗丹桂村項目的預售書，共涉2416個單位。

### 上月住宅樓花新增申請個案

樓盤	單位數目	預計落成日期	發展商
愉景灣堤畔徑3號*	196伙	31/07/2019	香港興業
元朗峻巒2B期	712伙	31/10/2019	新地
油塘四山街13至15號	326伙	31/10/2020	宏安地產，旭輝集團
大埔創新路18號	1408伙	30/11/2020	億京置業
馬鞍山耀沙路11號	547伙	29/01/2021	宏安地產，碧桂園
屯門管翠路8號一及二期	1982伙	31/01/2021	恒大地產
土瓜灣九龍城道68號	294伙	31/03/2021	新世界，市建局
總數	5465伙		
*重入申請			

大公報記者林志光製表



▲億京置業發展的大埔白石角創新路項目，提11408伙

◆華懋集團繼屯門琨崙後，昨日又將港島大潭紅山半島洋房減價求售

### 紅山半島22幢洋房減價最多7%

【大公報訊】記者林志光報道：政府針對一手現樓推出的空置稅，令部分發展商肯降價清貨，其中華懋集團繼屯門琨崙後，昨日又將港島大潭紅山半島棕櫚徑及松柏徑共22幢洋房的售價，一律減價最多近7%；另增設360天成交期付款辦法，吸引買家入市。

華懋銷售部總監吳崇武最近曾表示，該公司持有的貨尾約140多伙。不過，為

求盡快清貨，免被政府徵收一手空置稅，華懋上周已將屯門琨崙22伙實際減價逾11%，昨日又降低陳年貨尾盤紅山半島棕櫚徑及松柏徑共22幢洋房的售價。

華懋除直接調低該批單位的售價5%外，其原設的180天成交期付款辦法，由之前照售價，改為照售價減2%，即折扣共約7%。另今次增加360天成交期付款辦法，買家

只要在60天內共支付樓價15%，餘款便可

在簽臨時買賣合約後360天付清，方便買家有足夠時間作財務安排。

此外，長實（01113）今年除只推出淺水灣豪宅一個全新盤外，仍以銷售貨尾單位為主，昨日便安排馬鞍山星漣海3C座22個單位，及荃灣愛羨美5A座兩個單位，於本周五以先到先得方式發售。

### 嘉湖三房樓王每價50萬



◆天水圍  
嘉湖山莊  
連錄多宗  
減價成交

【大公報訊】記者林惠芳報道：貿易戰升級，二手充斥觀望氣氛，天水圍嘉湖山莊連錄多宗劈價，該屋苑六月底以近700萬破頂價賣出的大三房戶，其樓上單位剛劈至645萬元甩貨，意味樓王極速減價50萬元；嘉湖細三房戶難獨善其身，樓價失守600萬，只售593萬元平過同區二手居屋。

消息指，嘉湖山莊麗湖居七座高層A室，實用635方呎，屬大三房間隔，叫價670萬元，剛減至645萬元賣出，呎價僅10157元，較銀行最高估值734萬元平89萬元。值得留意，位於上述成交低逾10層的A室，今年六月底以693萬元沽，創屋苑分層標準戶樓價新高，現相隔只有一個多月，高層單位賣平48萬元或7%。

### 跌穿六球平過二手居屋

嘉湖山莊細三房戶亦身價回落。中原地產副區域營業經理伍耀祖表示，美湖居二座低層H室，實用544方呎，原則細三房間隔，望街景，剛以593.8萬元沽，呎價10915元。據了解，該屋苑細三房戶七月份只有一宗低於600萬元交易，其餘銀碼均逾六球。惟受大市疲弱拖累，二手淡靜，嘉

湖山莊本月僅錄三宗成交，業主議價空間

稍增，令屋苑細三房戶重現「五字頭」交易，造價比同區二手居屋還要低。

骨牌效應下，嘉湖山莊兩房戶也有業主降價。祥益地產主任林家倫透露，樂湖居五座低層E室，實用448方呎，兩房間隔，原業主最初開價570萬元，連減兩口價，終以550萬元賣出，累計減價20萬元，減幅

約3.5%，實用呎價12277元。

天水圍二手居屋亦擴闊議價，但減價後樓價仍創新高。消息透露，天水圍天盛苑A座中層13室，實用539方呎，原業主上星期放盤，自由市場開價670萬元，因叫價進取乏人問津，近日減價至618萬元連地價沽，呎價11466元，雖然減幅近8%，但仍創屋苑造價及呎價新高。

### V Walk出租率近90% 嘉禾院線進駐



▲孫雅茵（中）預計，V WALK明年中開業

【大公報訊】記者林惠芳報道：新地（00016）旗下南昌站匯基座商場V Walk，提供逾150間商舖，目前出租率近90%，呎租100至200元，預計明年中開業，首年租金收入近1.6億元。

新地代理租務副總經理孫雅茵表示，集團旗艦商場V Walk總面積約30萬方呎，提供逾150間商舖，目前出租率近90%，商戶組合多元化，包括嘉禾院線、周大福、PANDORA、朗思國際幼稚園、茶木、牛角日本燒肉專門店及峰壽司等。

孫雅茵表示，V Walk預計於明年中開業，料開幕後可錄得單日人流超過10萬人次，首年可為集團帶來近1.6億元租金收益，每年營業額可超過12億元。據了解，V

Walk超過150間商舖，面積約700至1500方呎，目前最大租戶為超市，租用面積約15萬方呎。V Walk特意邀嘉禾院線進駐。橙天嘉禾娛樂（集團）副首席營運官鄧小慧表示，西南九龍區內有多個大型屋苑和酒店落成，對消閒娛樂需求與日俱增，集團看好V Walk潛力，遂選址開設新戲院，為集團於南昌首間落成的戲院，預計興建五個影廳，提供逾400個座位，投資額逾2000萬元。

另消息指出，資深投資者林子峰等拆售黃竹坑道14號工廈樓花，項目約300個單位，面積407至2010方呎，意向呎價1.3萬元至2萬元，入場費約530萬元。

此外，中原工商舖方面表示，持有西

### 柏傲灣首宗開放式月租1.38萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：新界西發展（00017）的荃灣柏傲灣預計今季收樓，市場陸續出現預租個案，新近出現首宗開放式單位租賃成交。

消息透露，柏傲灣1B座高層E室，實用面積318方呎，屬於開放式間隔，近日以1.38萬元租出，折合實用呎租43.4元。據了解，業主於2017年2月以510萬元向發展商買入單位，以上述租金計算，租金回報率約3.2厘。柏傲灣上月錄得屋苑首宗租賃個案，為2A座低層E室，實用面積347方呎，屬於一房單位，月租1.4萬元，實用呎租42元。

此外，位於啟德發展區核心地帶的啓德一號，錄一房單位租賃個案，消息指，屋苑五座高層H室，實用面積375方呎，以

1.68萬元租出，折合呎租達44.8元，料屬屋苑入伙約一年來新高。據資料，業主於去年九月以約691萬元買入，租金回報約2.9厘。

►荃灣柏傲灣（右邊兩幢建築物）

### 柏景臺呎售3.5萬貴絕港島東二手

【大公報訊】記者林惠芳報道：儘管大型屋苑出現減價現象，但個別優質屋苑樓價續升。天后柏景臺一伙三房戶以3500萬元易手，呎價高見3.5萬元，創港島東二手私樓呎價新高。

消息透露，柏景臺一座高層B室，實用面積998方呎，近日以3500萬元賣出，折



此外，美聯物業營業經理林志堅表示，將軍澳都會駛六座極高層B室，實用503方呎，以屋苑兩房新高價43萬元易手，呎價達18748元破盡全屋苑紀錄。原業主於2015年4月以713萬元二手買入，持貨逾三年，帳面獲利230萬元或32%。林又謂，將軍澳居屋英明苑B座低層33室，實用645方呎，三房間隔，新近以753萬元連地價成交，呎價11674元，造價屬屋苑歷史新高。

富誠地產客戶主任林惠芳表示，黃大仙怡庭高層A室，實用455方呎，三房間隔，望市景，以715萬元沽出，創屋苑造價新高，呎價15714元。

利嘉閣地產市務經理古向嘉透露，大圍金獅花園二期金福閣高層01室，實用306方呎，兩房間隔，望樓景，叫價530萬元，反價至540萬元成交，為同類單位造價新高，呎價17647元。

◆天后柏景臺有三房戶以3500萬元易手