

# 憧憬都會區規劃 買家漏夜入市

## 錦珊園破頂沽 溱柏采葉庭獲高追

聞聲而動

新一份施政報告提出在新界構建北部都會區，並公布洪水橋未來定位及規劃，令元朗二手市場備受關注，部分買家憂遲買更貴，率先撲入市，其中位於洪水橋輕鐵站旁的錦珊園，有3房戶昨以685萬破頂價賣出；同區溱柏及采葉庭也分別錄得買家高追搶盤。與此同時，屯門豫豐花園有買家看好新界西前景，於施政報告公布後即漏夜趕入市。

大公報記者 林惠芳

位於洪水橋輕鐵站旁的錦珊園為單幢私樓，向來交投疏落，受惠於施政報告公布興建前海至洪水橋跨鏡鐵路，該屋苑即獲買家垂青，兼以進取價入市。中原地產分行經理李美賢表示，上述成交是錦珊園高層C室，實用面積651方呎，採3房間隔，成交價685萬元，實用呎價10522元。翻查成交數據，上述單位無論樓價或呎價均創錦珊園入伙26年來新高。

### 建跨境鐵路利好氣氛

李美賢指，買家為用家，鍾情單位間隔闊落，睇樓約1個月，見新一份施政報告落實興建前海至洪水橋跨鏡鐵路，政府亦會大力發展新界北及洪水橋，有感前景一片樂觀，即拍板入市上址。原業主則於2018年9月以600萬元入市，持貨3年轉售，賬面獲利85萬元或14%。

中原地產副區域營業經理王勤學稱，元朗屬未來發展重鎮之一，吸引買家加快入市，施政報告公布後，元朗區連錄二手成交，包括采葉庭6座中低層E室，實用面積460方呎，採2房間隔，以668萬元易手，實用呎價14522元。翻查資料，同座低層E室今年2月僅以598萬元沽，今次造價不但高出70萬，亦比大型銀行最新網上估值高60萬元或約9.9%。

溱柏新近亦錄得成交，王勤學表示，單位是9座高層C室，實用面積558方呎，採2房連儲物房間隔，微減3萬元即獲上車客以727萬元承接，實用呎價13029元。據大型銀行網上估價顯示，上述單位估值717萬元。原業主則於

2013年9月以413.2萬元買入單位，持貨8年，賬面獲利313.8萬元或76%。

### 即睇即買 栢慧豪園800萬成交

美聯助理區域經理張國成指，有買家於施政報告後漏夜趕入市，以620萬購入屯門豫豐花園10座低層E室，實用面積568方呎，實呎10915元。買家上週已參觀上址，原打算本週末再考慮，但見施政報告聚焦新界西，憂遲買被「截糊」，遂漏夜聯絡該行作出入市決定。

政府銳意打造「北部都會區」，粉嶺擬議北環綫東延，有買家憧憬區內私樓基建前景，於施政報告後即拍板入市。消息人士透露，粉嶺帝庭軒1座高層G室，實用面積468方呎，採2房間隔，原業主開價640萬元，昨日輕微議價2萬元，即獲買家以638萬購入，實用呎價13632元。

天水圍亦有買家憧憬未來發展前景，立即加快入市。中原地產分區營業經理陳思麗表示，天水圍栢慧豪園剛錄本月首宗成交，為1座低層D室3房戶，實用面積677方呎，望中央公園景，新近施政報告公布北部都會區發展計劃，單位火速獲買家以800萬元購入，實用呎價11817元。陳指，買家為外區客，看好未來天水圍以及新界西北的發展潛力，見上址業主移民平讓，於是即睇即買。原業主持貨3年，賬賺72萬或近10%。

另外，中原地產高級分區營業董事伍錦基指，將軍澳藍塘做5座高層E室1房戶，實用437呎，成交價818萬元，為屋苑同類單位新高價。

### 施政報告後新界西北二手成交

成交單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
洪水橋 錦珊園高層C室	651	685	10522	樓價及呎價均創屋苑新高
元朗采葉庭 6座中低層E室	460	668	14522	樓價比銀行網上估值高60萬元
元朗溱柏 9座高層C室	558	727	13029	樓價比銀行網上估值高10萬元
粉嶺帝庭軒 1座高層G室	468	638	13632	原業主輕微減價2萬元即獲買家承接
天水圍栢慧豪園 1座低層D室	677	800	11817	買家看好區內發展潛力即睇即買
屯門豫豐花園 10座低層E室	568	620	10915	買家施政報告後漏夜入市，輕微議價3萬元即拍板購入

大公報整理

▼受惠於施政報告公布興建前海至洪水橋跨鏡鐵路，洪水橋錦珊園即錄雙破頂成交。



## 郭炳江長女首置 5億買香島道洋房

【大公報訊】傳統豪宅再錄老牌家族入市，南區香島道33號單號洋房，上月獲新鴻基地產(00016)前聯席主席郭炳江的女兒郭曉妍斥5.05億元以首置名義買入，實用呎價11萬元。

據土地註冊處資料，上述成交為香島道33號單號洋房，在9月上旬以5.05億元易手，洋房實用面積達4597方呎，連約2600方呎的大花園，折合實用呎價達109854元。新買家為郭曉妍(KWOK HEW YIN NOELLE)，為新地前聯席主席郭炳江的大女兒。據悉，洋房早前開價6億元，意味減價近1億元易手。今次買家支付2146.25萬元作為稅款，佔樓價4.25%，即以首置名義入市。

原業主以公司名義持有，在2011年斥3億元買入上述洋房，其間多次進行借貸，除2012至14年間先後3次承接按揭外，2019年至2020年期間更由4間不同公司進行借貸，而今次成交



▲新地郭炳江千金斥資逾5億元首置買入南區香島道33號一幢洋房。

價比10年前購入價高2.05億元或68%。據消息指，物業原業主是山東富豪景百亨。

值得一提的是，上述洋房再對上業主，是人稱「體操王子」、中國體育品牌李寧的創辦人及主席李寧，他早於2006年斥資1.5億元買入，2011年以3億元轉售，賬面勁賺1.5億元。

另消息指，九肚山馬樂徑皓朗山莊雙號屋，實用面積2250方呎，連約480呎平台，早前以4280萬元易手，實呎1.9萬元。原業主於2003年透過

公司名義以1400萬元買入，持貨18年賬賺2880萬元。資料顯示，該公司董事包括葉韋彤及鍾佩雲，相信為卓悅控股創始人葉俊亨家族成員。

另外，土地註冊處資料顯示，日本城創辦人劉栢輝上月以908萬元售出柴灣工業城1座高層08室，單位面積1843方呎，呎價約4927元，而劉氏於2017年以875萬元購入該物業，持貨近4年，賬面獲利33萬元或近3.8%，惟扣除雜費料實蝕約50萬元。

## 調查:65%港人料樓價平穩向上

【大公報訊】新一份施政報告聚焦房屋及土地供應，為了解市民最新置業意向，香港置業於施政報告公布後進行問卷調查，成功收回286份有效問卷，調查發現有52.4%受訪者認為未受惠房屋供應相關政策，佔比最多；有逾4成受訪者認為未來1年本港樓價續升。

置業信心方面，有44%受訪者認為房策及土地政策沒有影響其置業信心，比例較去年施政報告出爐後同類型調查增加0.7個百分點。

### 港置支持增供應穩市場

展望樓價走勢，有六成半受訪者認為未來12個月樓價將平穩向上，當中有44%受訪者認為未來12個月樓價會上升，比例較去年施政報告出爐後同類型

調查增加0.3個百分點，而認為樓價平穩的佔21%，按年增4.8個百分點，而認為樓價下跌的佔34.9%，按年下跌5.3個百分點，反映大部分市民認為樓價走勢堅挺。

香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽對施政報告房屋政策表示支持，認為政府積極覓地建屋方向正確，長遠有助穩定樓市發展。除透過賣地或鐵路物業招標，爭取未來10年可建10萬伙私樓外，政策亦重點推出「北部都會區」發展，料有助舒緩樓市壓力。馬泰陽認為，有關政策屬中長線房地供應規劃，相信發展需時，料不可能一步到位，預計短期內供應會循序漸進，樓價受壓程度有限，對樓市前景感樂觀，預計全年樓價有力保持雙位數升幅。

## 星凱·堤岸收萬票 37人爭一伙

【大公報訊】施政報告完善鐵路基建及未有加辣，為樓市撥開雲霧，新盤市場反應持續理想。暫為今年最大型新盤的中洲火炭星凱·堤岸，昨日收票，市場消息透露，截至晚上7時，星凱·堤岸收約1萬個認購登記，較首張價單268伙，超額認購約36倍，37人爭一伙；另大鴻輝水上尚宜昨日截票，連日累收850票，28人爭

一伙，周六發售全盤30伙。全城聚焦的星凱·堤岸，略低開引爆吸引力，市場反應踴躍，示範單位及展覽連日迫爆。該盤首推268個單位，折實617.4萬至2039.4萬元，折實呎價15790至21954元，折實平均呎價18888元。較大圍站柏傲莊III首批略低開逾5%。

此外，北區龍床盤水上尚宜，昨日正式截票，發展商公布，連日截收850票，超額認購逾27倍。周六發售全盤30伙。柏傲莊III因拆卸重建影響，再新增1宗大訂個案，為8A座31樓C室，822方呎，原於今年6月以2121.9萬售出，呎價25814元，惟於本月5日終止買賣合約。項目至今累錄54宗取消交易。

## 5809伙單位獲批預售 11季最勁

【大公報訊】上月因有兩個逾千伙私人住宅樓花單位獲批預售，不單令單月獲批預售的單位量創近3年新高，達2966伙，上季獲批量為11季度新高，達5809伙。另地政總署上月接獲4份私樓樓花申請，共涉2194伙。

發展商在8月份罕見未獲批樓花預售後，政府上月便批出3個樓盤的預售同意書，共涉2966伙，是2018年11月後的34個月新高。其中已趕在下週末開售的火炭星凱·堤岸、將軍澳石角路1號，各有1335伙、1556伙；另75伙則是由新地(00016)及會德豐地產等合作發展的九龍太子道西233號，有75伙。

此外，地政總署收到4份新申請的預售書，其中新地發展的大埔優景里項目第1期發展；而剛於8月至9月間售出第1期1120伙的天水圍Wetland Seasons Bay，亦

於上月申請第2期的預售書，新地有意於今年底前推售後者，前者則計劃明年首季開盤。

另兩個新申請預售的樓盤則來自啟德區，分別由新世界(00017)等發展的4B區3號地，以及由華潤置地(01109)等發展的4C區1號地。4份新申請的預售書，涉及2194伙，按月大增7.4倍。

### 信置中環項目或下季賣樓花

不過，因上月批出預售的單位量大，令截至上月止待批預售的21份同意書，所涉單位回落至9284伙，按月跌約7.7%，為18個月新低。該9000多伙待批單位中，4個啟德樓盤便佔近三分之一，達3037伙。如以發展商分類，新地佔有最多申請數目，待批預售的5個樓盤，共涉2957伙。



▲天水圍Wetland Seasons Bay於上月申請第2期的預售書。

另由信置(00083)及市建合作發展的中環卑利街重建項目，剛命名為One Central Place，雖正申請預售，但因樓花期超過30個月，預計於2024年5月落成，故相信最快要明年首季才可賣樓花。

### 上月新申請預售樓盤

樓盤	單位數目 (伙)	預計落成日期	發展商
天水圍Wetland Seasons Bay第2期	388	30/6/2022	新地
啟德4B區3號地盤第1期	648	31/8/2023	新世界、會地、恒地、帝國
大埔優景里項目第1期	576	31/8/2023	新地
啟德4C區1號地盤	582	31/12/2024	華潤置地、保利置業

大公報整理

### 私人住宅樓花獲批預售數量

