

# 發展商積極申預售 逾2900伙待批

## 按月增1.85倍 兩鐵路上蓋項目佔89%

### 加快推盤

樓市在今季跌勢加快，發展商賣樓雖然有阻滯，但仍積極申請賣樓。上月便新增4個新盤，涉5份樓花預售同意書向地政總署申請預售，共涉逾2600伙，其中天水圍天榮站第1期及香港仔黃竹坑站第3期兩鐵路鐵路項目佔89%。而截至上月底止，新地(00016)仍是最多單位申請預售的發展商，累計共有近8600伙。

大公報記者 林志光



黃竹坑站上蓋第3期項目由長實及港鐵合作發展。

### 2022年11月新申請住宅預售樓盤

樓盤	單位數目(伙)	預計落成日期	發展商
天水圍輕鐵天榮站上蓋項目第1期	1393	30/09/2024	新地及港鐵
元朗大旗嶺266號	112	31/12/2024	麗新發展
何文田站第一期	214	05/05/2025	華懋及港鐵
黃竹坑站上蓋第3期	1200	31/10/2025及31/12/2025	長實及港鐵

大公報記者整理

地政總署昨日公布待批樓花預售數字顯示，該署上月共接獲5份新申請住宅樓花預售書，共涉2919伙，除上述兩個鐵路上蓋樓盤外，還有元朗大旗嶺及何文田站上蓋第1C期。其中由新地發展的天水圍天榮站上蓋第1期，涉最多單位，達1393個，預計2024年底落成；而長實(01113)發展黃竹坑站上蓋第3期，共有1200個單位，分兩份預售書申請，各涉642個及558個，預計於2025年第四季內落成。而新地發展的西貢十四鄉大型綜合發展項目第1A期，其申請預售單位微添8個，至781個。因此，上月總共新增申請預售的單位共有2927個，按月增逾1.85倍。

### 11月僅一項目獲批預售

該署於上月只批出一份住宅樓花預售書，涉432伙，按月大減逾88.7%。該份預售書為黃竹站上蓋第4A期，由信置(00083)、嘉里建設(00683)及太古地產(01972)合作發展，預計2025年3月中落成；第4B期的368伙仍在待批中。而截至上月底止，該署正處理的待批住宅樓花預售書共有42份，涉及20579伙，按月淨增加2495個。

在眾多發展商中，多月來待批預售的單位量，新地都是高居首位，共涉5個樓盤，共涉

8585個單位。除天榮站項目外，分別還有屯門NOVO LAND第2及3期，有2961伙；十四鄉第1期及2A期，有2302伙；啟德協調道10號及承豐道22號兩個樓盤，共有1929伙。另外，近年較少新盤推售的長實，現待批預售的黃竹坑及油塘兩個樓盤，共有1428個單位。此外，多家發展商也於上月調整待批預售樓盤的預計落成日期，如嘉控發展發展的屯門青霞里8號，預計落成日期押後半年至2023年9月底；十四鄉第1A期則預計提前3個月，於2025年3月底落成；新地發展的啟德承豐道22號第1期及2期，則分別押後1個月及3個月，分別預計於2025年10月底及2026年3月底落成。

### Grand YOHO增現金回贈促銷

新地(00016)日前公布元朗Grand YOHO第2期第5批單位的售價後，昨日更新該份價單，針對其中10伙增一付款辦法，買家可獲贈樓價2%至5.5%的現金回贈，變相減價促銷。

第5批單位共涉83個2至3房單位，實用面積502至724方呎，定價1084萬至1916.9萬元，最優惠折扣高達20%，折實價867.2萬至1533.52萬元。

### 嵐山納米戶278萬易手 4年蝕20%

【大公報訊】二手樓價回落，納米樓蝕幅驚人，大埔嵐山一個不足200方呎的迷你戶，劈穿300萬以278萬元易手，原業主4年賬面虧損逾2成。業界指，市場缺乏利好消息，明年樓價料再跌5%至10%。

消息指，嵐山5座中層H室，實用面積181方呎，原業主以300萬元蝕放，減至278萬元才獲承接，實呎15359元；原業主2018年斥349.8萬元入市，賬面損失71.8萬元或20.5%，連雜費估計虧損86萬元。

中原地產高級區域營業經理馬斯力表示，天水圍上月共錄52宗居屋成交，本月首5天已錄15宗，全屬未補價的居二市場，包括天盛苑N座低層6室，實用650方呎，「白居二」買家以460.3萬元承接，實呎

7082元。美聯物業助理營業董事王予超表示，上水居屋順欣花園2座低層A室，實用面積428方呎，剛以310萬元(未補地價)成交，業主於1992年以35.7萬元購入，賬面賺幅近7.7倍。

### 萊坊:明年樓價最多跌10%

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，今年下半年本港住宅樓價跌勢加快，全年料跌近15%，全年一手及二手成交量料僅4.5萬宗。他稱，市場欠缺利好消息，除非政府對樓市「減辣」，否則，預計明年住宅樓價下跌5%至10%。

### 首10月1.87萬私樓落成 按年升逾65%

【大公報訊】差餉物業估價署最新資料顯示，今年首10個月私人住宅單位落成量已達18753伙，按年增逾65%。據差估署公布的《香港物業報告(每月補編)》，今年10月私人住宅落成量有2156伙，按月減少516伙，跌幅約19.3%。其中九龍區佔1126伙最

多，按月添887伙；新界區則有1030個落成，較9月減少1248伙；而港島區則無單位落成。

至於今年首10個月私樓落成量則累積至18753伙，較去年同期的1.1萬伙，大升約65.5%，較去年全年則增約30.36%。



拍賣 - 超然佳績  
測量 - 專業保證  
代理 - 信心之選



WeChat ID: ccsurveyors  
透過WeChat查詢  
本公司服務及接收最新資訊

更多拍賣推介及影片

忠誠拍賣行：中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室 | 忠誠測量行：中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓 | 上海悅華物業管理有限公司 (86-21) 6521 6600

網址: www.chungsen.com.hk  
承業主、銀主命及法院令公開拍賣  
茲定於2022年12月7日(星期三)  
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

查詢及委託拍賣熱線: 2581 9366 牌照號碼: C-012527  
承銀主、業主、遺產承辦人命及法院令公開拍賣  
茲定於2022年12月14日(星期三)  
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

C.S. GROUP 銀主及法院令拍賣 內有更多拍賣推介及影片  
賣樓點只一個方法  
不再守株待兔  
主動出擊/獨立宣傳  
吸納更多區外買家  
賣得更快更好  
查詢: 2581 9366

編號	物業地址	平方呎	開價(萬)	聯絡人
1	將軍澳運亨路1號新都城第1期第1座19字樓D單位。物業編號: 22120701	實用420	650	92913141黃洽
2	香港北街26號建隆樓9字樓L單位。(銀主命, 堅尼地城站B出口) 物業編號: 22120702	實用341	465	90920099吳洽
3	將軍澳坑口村17A號地下。(Lot No.505 in DD224, 2份之1業權, 2房) 物業編號: 22120703	建築700	190	93744386任洽
4	上水坑頭53B號全麗居第6座2字樓連天台及露台。(銀主命) 物業編號: 22120704	建築700天台700	410	51778750李洽
5	紅磡漆咸道北246號益群大廈6字樓。(唐7樓, 2份之1業權, 不提供樓契, 租期至31-8-2023 租金\$9500) 物業編號: 22120705	實用404	110	93744386任洽
6a & b	柴灣萃文道9-23號滿華樓15字樓3及4號單位。(每月租金總收入\$26800) 物業編號: 22120706	實用638	598	92913141黃洽
7	九龍官涌街20號1字樓、2字樓、3字樓、4字樓及5字樓。(租期至29-12-2022 租金\$92000) 物業編號: 22120707	實用合共3215	3500	92913917馬洽
8	屯門青山公路新墟段169-181號錦興大廈4字樓A單位。(法院令) 物業編號: 22120708	實用466	384.3	98666104陳洽
9	西貢康村路9號逸瓏海匯第2座6字樓H單位。(法院令) 物業編號: 22120709	實用586	830	90920099吳洽 98666104陳洽
10	香港西半山干德道39號天匯中層A單位。物業編號: 22120710	實用1991	7800	90920099吳洽 92913917馬洽
11	西營盤保德街2-4號及山道51號樂寶大樓地下1號。物業編號: 22120711	實用375(未核實)	720	91386079劉洽
12	香港堅道80-88號堅都大廈3字樓76號單位。(租期至31-3-2024 租金\$3300, 非業權人士可購買) 物業編號: 22120712	XXX	170	93744386任洽
13	觀塘月華街48號月威大廈地下25號車位。(租期至7-7-2023 租金\$3000) 物業編號: 22120713	XXX	128	93744386任洽
14	荃灣白田壩街36-44號信義工業大廈6字樓627號單位。(一開即售, 不設收回, 獨立洗手間, 有窗) 物業編號: 22120714	建築255(未核實)	150	93744386任洽

京瑞廣場 第2座27字樓J單位 銀主拍賣 實5634呎 叫價6680萬 9833 1884 鄧洽 9092 0099 吳洽

景明苑 B座輝景閣5字樓9號單位 銀主拍賣 實554呎 叫價497萬 9866 6104 陳洽 9430 7655 周洽

新寶城 第4座32字樓C號單位 銀主拍賣 實561呎 叫價774萬 9374 4386 任洽 9866 6104 陳洽

W50 23字樓8號單位 銀主拍賣 實612呎 叫價590萬 9833 1884 鄧洽 5117 8750 李洽

澤豐花園 第1座(深層)13字樓A單位 銀主拍賣 實479呎 叫價533萬 380萬 9374 4386 任洽

興田邨 (第3座) 彩田樓11字樓04單位 法院令拍賣, 不提供樓契 實489呎 未定價 9374 4386 任洽

曉翠苑 A座(雅翠閣)18字樓5號單位 銀主拍賣 實401呎 叫價515萬 390萬 9833 1884 鄧洽 9374 4386 任洽

富多來新邨 第2期第1座(富麗閣)15字樓單位 銀主拍賣 實268呎 叫價340萬 9833 1884 鄧洽

山光苑 第2期13字樓G單位連52呎車位 實622呎 叫價1080萬 9291 3917 馬洽 9430 7655 周洽

赤柱大街40號 高層地下 遺產承辦人拍賣 實600呎 叫價1000萬 9291 3917 馬洽 9430 7655 周洽

恒雲國際中心 3字樓09單位 物業(12至14)併入12280呎 建733呎 開733萬 5177 8750 李洽

恒雲國際中心 3字樓10單位 建723呎 開723萬 5177 8750 李洽

恒雲國際中心 3字樓11單位連平台 物業(12至14)併入12280呎 建763呎 開800萬 5177 8750 李洽

翠林花園 C座20字樓C2單位 實429呎 建567呎 開399萬 9291 3141 黃洽

富騰工業中心 I Planet 地下2號單位之52呎車位 連可全人車位(合辦業人士)車位 建172呎 開109萬 9374 4386 任洽

榮安大廈 17字樓B單位 7份之1業權, 不提供樓契 實494呎 開50萬 9291 3917 馬洽

景光街20號 10字樓連天台 實443呎 建650呎 開550萬 9291 3141 黃洽

成龍居 B-E及天台及上層(包括外牆) 實674呎 建674呎 開655萬 9291 3141 黃洽

忠誠業主講座  
日期/時間: 2022年12月8日 下午3時正  
講座: 免費  
流程: 1. 代理及拍賣分別 2. 拍賣流程 3. 客源市場分別  
報名/查詢: 9430-7655周洽  
地址: 香港中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

注意事項: 所有競投者應委託其代表律師在拍賣前對其競投物業之業權及契據進行查察。競投者如未經查察而在拍賣會競投物業應自行承擔其風險。任何買家於拍賣員落鎊後必須接受其競投物業之業權及契據並不能對其物業之業權及契據進行查詢。而物業之有關契據, 在拍賣前可在賣方律師樓供買家查閱。再者, 競投者應在競投前對其競投之物業已進行視察並滿意物業之狀況才作出競投, 賣方並不保證該物業並無違例之建築, 加建或改建, 亦不保證物業之興建符合建築條例, 買家不得對物業之違例建築, 加建或改建進行查詢或藉前拒絕交易。物業次序或有所調動, 請各界人士準早到場。