

預售樓花去年獲批2.1萬伙 5年新高

供應充裕 業界料續減價賣樓

過去兩年樓市氣氛疲弱，發展商賣樓不順，銷情處於近年低位。去年申請預售住宅樓花單位數量又是緊縮至十年新低，但是地政總署獲批預售的住宅樓花數量卻「洶湧澎湃」，去年全年超過2.1萬伙，創5年新高。市場上業界人士指出，在面對供應充裕，今年樓市難有明顯改善下，市場相信發展商今年仍要繼續減價賣樓，緩減積存壓力。

大公報記者 林志光

地政總署公布最新的預售樓花同意書申請數字顯示，該處於去年12月共批出7份住宅預售樓花同意書，共涉及3612個單位，按月增約2.37倍。該批單位涉及4個項目，分別是由長實(01113)夥港鐵合作的黃竹坑港島南岸第3期，提供有1200個單位；由新世界(00017)夥遠展(00035)合作發展的啟德承景街2號第1至3期，共有1305個單位；王新興集團發展的九龍灣觀塘道55號重建項目，以及房協興建的元朗洪水橋田心路12號資助出售房屋項目，各提供807個單位及300個單位。

上月一宗樓花申請 涉592伙

另外，該署去年12月份僅接獲1份新樓花預售申請，為由太古地產(01972)夥中巴合作發展的前柴灣巴士廠及毗鄰土地重建項目第1期，提供592個單位。而由建灝地產發展的赤柱豪宅One Stanley，因已獲批滿意紙，撤銷預售申請，涉及82個單位，所以，截至12月底止，該署正處理23份待批預售住宅樓花的申請書，共涉及10345個單位，為28個月新低，按月淨減少3102個單位。

至於綜合去年全年計算，該署共批出39份住宅樓花預售同意書，共涉

及21258個單位，按年微多180個，是2018年後的5年新高位。不過，若扣去房協的元朗及觀塘各一個資助房屋項目，以及市建局紅磡的首置項目，全年純私人住宅樓花的獲批量便降至近1.93萬個，較去年為少。

住宅樓花申請書 按年跌61%

同時，該署全年共接獲約20份住宅樓花申請書，共涉10273個單位，不單按年大跌逾61%，更創2013年後10年新低。若扣去房協去年初為觀塘安禧街兩個資助房屋申請預售的共1800多個單位，去年全年新申請的純私人住宅樓花單位量，更降至不足8500個單位。

市場上業界人士表示，去年樓市表現呆滯，發展商面對供應源源不絕及資金成本加重下，於去年下半年開始面對現實，肯作大幅度減價賣樓。不過，過去兩年也只共賣出約2萬個新盤單位。然而單過去兩年獲批預售的樓花單位卻超過4.2萬個，加上還有逾萬個現樓貨尾單位；在面對本港經濟及樓市今年仍是陰霾難除，以及市場對樓市信心依然不足之下，相信發展商只有繼續減價賣樓一途，正如長實執行董事趙國雄早前所言，「賣得快好世界」。



◀長實夥港鐵合作的黃竹坑港島南岸第3期，提供有1200個單位，獲批預售樓花同意書。

蒼鳴低價招徠 首日收票勢超額



▲蒼鳴今日正式收票及開放示範單位，不少心急買家昨日偷步參觀。

【大公報訊】今年新盤頭炮的宏安地產(01243)黃大仙蒼鳴，示範單位今日正式對外開放，並同步收票，市場指該盤入場門檻吸引，料首日可超額認購。

蒼鳴首批單位以蝕本價出售，入場銀碼低見近340萬元，市場初步反應不俗。據代理透露，該盤示範單位今日始正式對外開放，不少心急準買家偷步參觀，展覽廳人頭湧湧，氣氛不俗，估計今日首日收票有機會超額認購。

蒼鳴首張價單涉50伙，實用面積200至356方呎，包括2間開放式、26間1房及22間2房，120天即可供可享30%樓價折扣，折實售價338.8萬至577.4萬元，折實呎價14251至19083元。入場單位為3樓G室，屬實用面積230方呎1房戶，折實售價338.8萬元，呎價14730元；最平開放式單位為8樓J室，實用面積200方呎，折實售價358.8萬元，呎價17940元，罕見一房平過開放式。整批單位市值2.16億元。

恒地底價17.28億 統一香檳B座業權

【大公報訊】由恒地(00012)收購的尖沙咀香檳大廈B座，早前獲土地審裁處批出強拍令，昨日該公司透過強制拍賣，以底價17.28億元成功統一業權。

恒地執行董事黃浩明表示，該廈所在土地的為商業用途，可建寫字樓、酒店、銀座式商廈等，暫時公司正考慮不同發展方案。

資料顯示，整幢香檳大廈落成於1957年，地盤面積約23350方呎，其中B座佔約12283方呎，可建樓面約14.74萬方呎，因其毗鄰美麗華酒店及美麗華廣場等均由恒地持有，市場預計恒地會將B座重建為商廈，並與所持



◀尖沙咀香檳大廈B座，由恒地統一業權。

物業打通，產生協同效應。

此外，黃浩明支持特區政府本季不推出住宅及商業地，認為是明白市場要面對的問題所在。而對於北都區有6宗原址換地個案，發展商最終跟政府未能達成協議，他指出，洽商補價猶如招標一樣，政府底價與市場所願的有距離，便會流標，究竟孰高孰低，則是彼此有不同角度問題。

甯漢豪：北都可供50萬伙住宅

另發展局局長甯漢豪在出席由華潤置地(海外)主辦的「潤心建設·築創未來」青年專業設計大獎頒獎典禮時稱，政府去年的土地供應量已超出目標約6800個單位，外界不應只關注某一年度的供應數字，且本年度預計也逾1.1萬個供應，接近目標。而北都區將是未來主要供應來源，料共提供50多萬個住宅單位。

華潤置地副總裁兼華潤置地(海外)主席常穎表示，該設計比賽旨在運用港深兩地的深厚連結與優勢，將青年人對北都會區的美好願景大膽融入設計方案，為發展北都帶來啟發，積極融入國家發展大局。今次比賽也了解到年輕人對北都的期望及其發展方向的願景，有助締造更具吸引力的新興城區，為該區可持續發展帶來啟發。

CCL兩年插20% 見7年新低

【大公報訊】樓市連跌2年，二手指數的中原城市領先指數(CCL)失守148點，較去年跌6.37%，兩年插水20.2%，創近7年新低。踏入2024年跌勢未停，日出康城Sea To Sky有3房套單位剛以1060萬元沽，3年貶值約21%，蝕幅為項目入伙以來最大。中原指出，用家開始出動吸納平盤，短期樓價跌幅估計會收窄，農曆年前CCL或下試146點。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，反映去年12月11日至17日市況的CCL，最新報147.21點，按周跌0.93%，連跌7周共4.37%，比2021年8月歷史高峰下跌23.06%。隨着息口見頂，近期二手成交增加，預

料新春前CCL下試146點，跌幅收窄。指數與2022年底相比，以大型單位跑輸大市，全年挫7.77%，至於中小型單位跌幅約6.04%。

Sea To Sky高層3房 輸近280萬

今年二手跌勢未止，將軍澳昨日連錄2宗損手。利嘉閣地產市務經理趙洛民稱，日出康城Sea To Sky第2座高層H室3房套單位，實用面積753方呎，以1060萬元賣出，呎價14077元；原業主於2020年7月斥1339.5萬元一手買入，持貨約3年半，賬面虧損279.5萬元，蝕幅約20.9%，賬面蝕幅為項目入伙以來最大宗。

另一宗為帝景灣3座低層D室2房

戶，實用面積541方呎，售803萬元，呎價14843元，原業主2020年入市，5月以905萬元購入，賬面虧損102萬元或11.3%。

利嘉閣地產聯席董事吳玉蘭稱，鯉魚涌南豐新邨10座低層B室2房戶，實用面積391方呎，成交價500萬元，呎價12788元，原業主2021年12月以652萬元入市，短短2年賬面蝕152萬或23.3%。

美聯物業營業經理曹錦輝說，元朗明雲閣中層B室，面積270方呎，獲上車客以250萬元承接，呎價9259元，原業主6年賬蝕22萬元。資料顯示，樓上單位於2021年1月以358萬易手，相隔3年，今次低一層便宜30%。

位，三年蝕逾兩成賣出。



指數	收報(點)	按周跌幅(%)	2023年跌幅(%)
CCL	147.21	▼0.93	▼6.37
大型屋苑	147.30	▼1.14	▼6.25
中小型單位	145.99	▼1.10	▼6.04
大型單位	153.29	▼0.16	▼7.77
港島	145.67	▼2.71	▼6.96
九龍	141.78	▼0.36	▼6.91
新界東	161.30	▼0.02	▼5.91
新界西	138.00	▼1.39	▼4.80

銀主盤水藍·天岸特色戶 劈至750萬沽

【大公報訊】經濟復甦緩慢，加上息口高企，全港銀主盤滾存量已突破300伙，為加速去貨，銀主擴大議價空間。消息指，一名於東涌持有多年投資收租的投資者，其物業近年相繼淪銀主盤，其中水藍·天岸一個低層連花園特色戶，銀行剛劈價百萬以750萬元賣出。

消息指出，上述銀主盤為藍天海岸4期水藍·天岸3座極低層E室，實用面積659方呎，屬2房間隔，連約86呎花園，原業主早於2011年以563萬元購入，惟數年前把單位抵押加按予不同財務機構，最終淪銀主盤，銀行收樓後曾以850萬元放盤，惟市況疲弱，一減再減終以750萬元售出，實用呎價11381元。

代理透露，原業主於2009至2011年期間，購入東涌區多個單位投資，

擬因過度借貸，其中3伙單位去年已淪銀主盤賣出，包括東堤灣畔9座中層E室2房戶，實用面積527方呎，去年6月銀行以630萬元出售；影岸·紅B座低層H室，實用面積539方呎，去年3月以708萬元沽出；以及水藍·天岸1座高層A室特色戶，實用面積

1323方呎，去年初由銀主以1950萬元出售。



長安邨海景戶呎價9111元 較高峰削半

【大公報訊】青衣長安邨五年前以每呎1.86萬元登上新界西公屋王寶座，新近有1房海景單位僅以205萬元易手，實用呎價9111元，對比最貴呎價紀錄回落逾50%。

美聯物業高級分區營業經理蘇順華表示，青衣公屋剛錄今年首宗自由

市場成交，為長安邨安湖樓高層4室，單位屬1房間隔，享海景，實用面積225方呎，以205萬元連地價易手，實用呎價9111元，為該邨自由市場交易紀錄至少3年來的呎價新低，原業主於1998年以9.1萬元未補地價購入，預料現易手獲利甚豐。

值得留意，新界西呎價最貴公屋樓王長安邨安泊樓高層6室，實用面積150方呎，於2018年5月以280萬元連地價易手，實用呎價達18667元，撇開面積因素，今次成交的1房單位呎價較樓王低價51%。



▲青衣長安邨自由市場呎價失守一萬元。