

三盤申賣樓花 涉3778伙創30個月高

【大公報訊】在新一輪加息周期即將展開下，發展商除加快賣樓步伐外，申請預售亦提速。9月份向地政總署提交申請住宅樓花預售的單位多達3778個，按月大增約2.36倍，為2024年3月後的

30個月新高；至於第三季的新申請預售樓花達7149個，按季增加逾六成，為2022年第一季後的18季新高。

地政總署昨日公布申請住宅樓花預售的資料顯示，上月共收到7份新申請，

涉及3家發展商的3個樓盤，合共提供3778伙。其中最矚目是新世界發展（00017）夥招商蛇口合作發展粉嶺北新發展區的馬適路商住項目。發展商為作靈活賣樓部署，將項目拆分4份申請，每份涉及504至655伙，合共提供2290伙，落成日期全數預計在2030年12月底，換言之，屬單一建築期發展，現計樓花期長達51個月，最快2028年中才能賣樓花。

其餘分別來自九龍倉（00004）的九龍灣九龍貨倉第C期及D期兩份申請，連同之前已遞交申請的第B期在內，共提供

1450個單位。新地（00016）上月遞交元朗蠔洲路第2期的預售申請，涉590個單位；連同正在申請的第1A及1B期在內，合共提供1559個單位，新地並且將第1期預計落成時間延後2個月至2028年2月底。

私宅落成量887伙 月增3.8倍

今年上半年樓市暢旺，發展商賣樓成績理想，亦加快在第三季申請賣樓。9月新申請預售的單位達3778個，較8月份的1125個大增2.36倍。至於第三季新申請是18個季度新高，今年首三季連同

資助房屋在內的新申請已逾1.53萬個單位，去年全年不足9000個。

另扣減地政總署9月份批出3份住宅預售同意書，共涉1380個單位後，截至上月底止，該署正處理34份住宅樓花待批預售同意書，共涉15378個單位，按月淨增2398個，是2024年10月份後的新高。

此外，差估署公布8月份私人住宅落成量有887個，較7月份的186個增加約3.77倍，其中新界區佔765個，比例達86%。今年首8個月的私樓落成量則約8987個，按年減約27%。

九龍四新盤月內混戰 供應1813伙

首岸2期突擊開價 入場費659萬下周一賣

搶客大戰

九龍區新盤戰第二波醞釀爆發，中九龍及東九龍4盤合湊大混戰，涉及1813伙。信和置業（00083）夥招商局置地（00978）的紅磡堤海，以及九龍建業（00035）牛池灣33清水灣，同樣獲批預售樓花同意書，部署短期加入戰團。毗鄰堤海、由恒基地產（00012）牽頭發展的紅磡首岸第2期（第3座），昨日搶閘突擊公布首張價單，涉及80伙，折實平均呎價21426元，與今年6月推出的第4期首批逾2.13萬元相若，折實入場費近659萬元，下周一（12日）先到先得發售。

大公報記者 梁穎賢

九龍區新盤戰升級，繼華潤置地旗下西南九龍歡璟系列5輪銷售即日沽清後，越秀地產（香港）油塘擎海Ⅰ接力出場。該盤昨日截票，周六以價單銷售200伙。

堤海與33清水灣獲批預售

擎海Ⅰ蓄勢待發前夕，堤海及33清水灣望穿秋水的售樓紙終到手，兩盤已於早前先後下戰書，預告今月加入戰團。堤海建有兩座住宅大樓，提供451伙，戶型由一房至四房，七成以上為兩房單位，可望月內上載樓書及開售。

至於部署多時的33清水灣，剛於昨日獲批預售樓花同意書並上載樓書。第1期位於第2座，提供361伙，標準單位實用面積492至1039方呎，涵蓋兩房至四房。至於特色戶面積470至2361方呎，最大特色戶為67及68樓複式A室，連面積166方呎平台及990方呎天台。該盤今日向傳媒開放示範單位，有機會極短期內上載樓書及開價，直接駛入銷售直路。

另外，首岸第2期首張價單推80個單位，實用面積339至660方呎，提供100天、270天即供、建築期共3個付款方案，100天即供直減樓價9%，折實658.93萬至1559.1萬元，折實呎價介乎18974至24298元，折實平均呎價21426元。發展商同時公布銷售安排，下周一以先到先得形式發售。

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，樓市氣氛向好，近期市區核心地塊的

造價亦非常理想，大多以較市場預期上限高批出；營業（二）部首三季累售超過1800伙，套現約238億元，創出部門成立以來成交最高金額；其中，首岸系列累售735伙，佔可供發售單位94%，套現62.2億元，有見市場反應踴躍，推出首岸第2期應市。

首岸2期推80伙打頭陣

他指出，首岸第2期首批80伙，包括67伙兩房及13伙三房，入場戶為3樓L室兩房，實用面積339方呎，折實658.93萬元，呎價19437元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，作為壓軸一期，首岸第2期訂價與同系貨尾相若，屬貼市價推售，相信發展商是因應市場需求推出單位，料認購反應熱烈。

美聯物業高級董事布少明表示，今批定價與同系貨尾相若，預計可延續理想銷售，料不乏向隅客，入伙後單位呎租可達70元，回報可望錄逾4厘水平。

首岸系列各期首批開價

期數	伙數	折實入場（萬元）	折實平均呎價（元）	開價日期
2期	80	658.93	21426	今年10月
4期	60	688.05	21301	今年6月
3期	100	698.50	21629	今年5月
1期	110	638.00	18666	今年4月

豐迎山短期公布銷售安排

【大公報訊】西貢洋房項目受捧。豐資源旗下西貢蠔涌豐迎山累錄約80組準買家參觀現樓示範單位，擬短期公布新銷售安排。華懋旗下同區WHITESAND COVE剛以1920萬元售出1伙。



▲豐迎山10號洋房現樓單位，實用面積2207方呎，連784方呎前後花園。受訪者供圖

豐資源銷售及租務助理總經理崔智豪表示，豐迎山自本月初開放示範單位後，累錄約80組準買家參觀，並於前天錄得首宗成交，有見反應不俗，計劃短期內公布全新銷售安排。

該盤再向傳媒開放全新10號洋房現樓單位，實用面積2207方呎，連784方呎前後花園，裝修費約1400萬元。項目同時開放住客會所，佔地約5000方呎，設有室內泳池及24小時健身室等。

WHITESAND COVE 特色戶售1920萬

同區其他新盤方面，華懋旗下西貢白沙灣WHITESAND COVE售出第1座2樓A室特色平台戶，實用面積1039方呎，四房雙套連工人房大戶設計，連406方呎平台，成交價1920萬元，呎價18479元。據悉，買家為外籍人士。項目累售14伙，套現逾4億元。

元朗虹方8個銀主舖易手 成交價8411萬

【大公報訊】零售市道回暖，本地老牌家族出動入市，元朗宏業南街虹方一籃子商業物業早前淪為銀主盤，項目地下8個舖位近日分批沽出，涉資共約8411萬元，有傳買家為「壽桃牌」鄭氏家族及相關人士。

星星集團（01560）發展及持有收租的虹方，今年7月被銀主接管放售，涵蓋12個地下商舖、19個車位，以及3樓、5樓、9樓及10樓部分樓層合共8個寫字樓單位，涉及總建築面積達35638方呎。

資料顯示，虹方一批地舖近日陸續登記售出，

包括地下1號舖，建築面積約2535方呎，由大賣冰室租用，新近登記以1360.2萬元易手，呎價5366元；項目地下3A號舖，建築面積約1187方呎，以490萬元沽出，呎價4128元；地下6及11號舖，建築面積共3993方呎，登記以3410萬元沽出，呎價8540元；地下8號舖，建築面積約2360方呎，成交價1232.3萬元，呎價約5222元；以及地下10號舖，建築面積約595方呎，登記以668.4萬元成交，呎價11234元，舖位現由便利店承租。

若連同虹方地下9號舖及2A號舖，早前分別以

250萬元及1000萬元轉手，上述8個舖位總成交金價合共約8411萬元，全數售予同一組本地買家。

買家傳為壽桃牌鄭氏家族

消息人士透露，買家包括鄭偉明及相關人士，即香港知名麵食品牌「壽桃牌」鄭氏家族。

此外，由長情業主持有多年的舖位也趁機善價放售，世邦魏理仕表示，長沙灣長發街28號安發大廈地下A舖，建築面積約833方呎，連現有租約形式出售，意向價1440萬元。世邦魏理仕香港資本市

Kennedy 38開放式租2.3萬 兩月回落7%

【大公報訊】隨着租賃傳統旺季結束，個別業主擴大議租空間，西環新晉屋苑Kennedy 38有開放式戶剛以2.3萬元租出，較同類單位暑假期間的租金回落逾7%。

消息透露，卑路乍街38號Kennedy 38中高層F室，實用面積265方呎，剛以每月2.3萬元租出，實用呎租86.8元，同類F室單位今年8月中旬曾以2.48萬元租出，相隔不足2個月，今次租金回落7.3%，業主於2021年以763.74萬一手買入，享3.6厘租金回報。

海德園降價8% 兩房2.45萬租出

同區西營盤藝士坊1號中層H室，實用面積224方呎，開放式間隔，以1.73萬元租出，實用呎租77.2元。翻查資料，同座另一個中層H室於8月底的月租為1.8萬元，而同座高層H室於8月上旬月租更高見1.95萬元，可見今次月租較暑期

高峰回落2200元或11.3%。

柴灣入伙盤海德園有業主減租，世紀21Q動力執行董事招潔冰表示，海德園2座中層D室兩房單位，實用面積518方呎，今年8月中旬收樓後開始放租，原叫租2.68萬元，上月減至2.55萬元，近日降至2.45萬元租出，單位放租一個半月，累計降價8.6%，實用呎租47.3元，業主於今年6月以853.9萬元一手購入單位，租金回報3.4厘。翻查資料，海德園2座另一個中層D室單位，面積一樣，今年8月中旬以每月2.6萬元租出，可見同類單位租金較暑期回落1500元。

世紀21奇豐高級分行經理楊麗娟表示，沙田欣廷軒5座低層H室兩房戶，實用面積393方呎，業主原先租金要求2.3萬元，累減3500元，終以1.95萬元租出，減幅達15.2%，實用呎租49.6元。據了解，業主去年初以543萬元入市，租金回報4.3厘。



接牌「壽桃」鄭氏家族一批地及舖位，相傳獲「壽桃」鄭氏家族及舖位相關人士承接。受訪者供圖

場部副董事黃鴻洸表示，該物業由業主一手於1992年購入後作長線收租，持有逾34年，並由鐵約租客承租。