

# 上月3747伙申預售 按月增1.5倍

## 待批預售伙數累積逾1.7萬伙 十九年最高

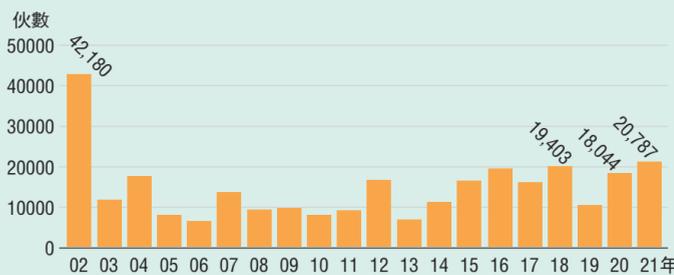
去年底本港第5波疫情仍未爆發，當時新盤銷情暢旺，刺激發展商積極入紙申請賣樓。地政總署昨日公布，2021年12月多達7個新盤項目申請預售樓花同意書，涉及3,747伙，按月增1.5倍，當中以將軍澳日出康城第11期規模最大，該盤分三期入紙申請預售，共提供1,880伙。而待批預售樓花的新盤單位亦因此衝上17,570伙，為19年最高。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



◆信和置業、嘉華國際及招商局置地合作發展的港鐵日出康城第11期項目已入紙申請預售樓花同意書。整個項目合共提供1,880伙。

### 每年新申請預售樓花的住宅涉及伙數



已扣除重複項目  
上述項目包括私人及資助出售房屋  
資料來源：美聯物業房地產數據及研究中心綜合地政總署資料

地政總署最新資料，去年12月份有7個新盤項目申請預售樓花，涉及3,747伙，按月增約1.5倍。當中由信置、嘉華及招商局置地合作發展的日出康城第11期規模最大，位於港鐵康城站及商場上蓋，發展商分三期入紙申請預售，提供共1,880伙。發展商昨日指，項目主打一房及兩房，預計今年上半年開售。

### 康城11期申預售涉1880伙

據了解，其中日出康城第11期B期提供592伙，而C及D期分別各提供644伙，預計落成日期為2024年10月至12月。另外，華懋與港鐵合作發展的何文田站項目第1A期，位於忠孝街1號，最新亦申請預售，提供447伙，預計落成日期為2024年4月30日。

此外，由會德豐地產、恒地、中國海外及新世界合作發展的啟德承豐道19號第2期項目，提供704伙，亦已申請預售樓花同意書，料於2024年4月30日落成。保利置業的油塘住宅新盤亦申請預售，提供634伙，料在2025年3月底落成，樓花期超出30個月。餘下一個申請來自建地地產，為赤柱黃麻角道128號豪宅新盤申預售，涉及82伙，明年3月底落成。

回顧2021年，新申請預售樓花單位共錄20,787伙，按年升約15.2%，並為2002年後的19年新高。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，數據反映過去一年本港樓市即使在疫情陰霾下，發展商依然積極將旗下項目申請預售。

### 4盤獲批預售涉2188伙

雖然2021年12月亦有多達4盤獲批預售，涉及2,188伙，但一加一減後，待批預售樓花的新盤單位仍衝上17,570伙的高位，按月增加約9.7%外，兼為自2002年10月後約19年新高。待批單位中，啟德佔約38.1%，共涉及6,701個單位，為各區最多；其次為屯門，錄2,722伙，佔約15.5%，將軍澳及大埔分別佔1,880伙及1,871伙，各佔約10.7%及約10.6%。

由於去年11月獲批單位數目僅123伙，而12月則多達2,188伙批預售，基數低下，獲批單位數量按月大升約16.8倍。而獲批樓紙的4個新盤，來自啟德MONACO MARINE(559伙)、長沙灣映樂(337伙)、大埔露輝路36號(262伙)及上月底已推售的元朗The YOHO Hub(1,030伙)。綜觀2021年，共有14,659個單

### 近年每年批出預售樓花同意書涉及伙數



已扣除重複項目  
上述項目包括私人及資助出售房屋  
資料來源：美聯物業房地產數據及研究中心綜合地政總署資料

位獲批預售樓花，按年回升約13.7%，並創3年新高。

另一邊廂，差估署公布，去年11月錄得1,295伙私人住宅落成，較10月僅161伙上升約7倍，並創半年單月新高。不過累計首11個只有約1.26萬伙私人住宅落成，按年少三成外，亦只達全年約1.82萬伙的目標近七成，當中差約5,600伙才達標，估計今年落成量將無法達標。

## Mount Nicholson第三期四房 逾13.7萬呎價售全港次高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新年伊始，豪宅新盤再現高呎價成交。會德豐地產負責銷售的山頂Mount Nicholson第三期昨以招標形式沽出15樓C單位，實用面積4,230方呎，屬四房間隔，連兩個車位以逾5.83億元沽出，呎價達137,870元，成為本港分層豪宅次高呎價，僅次於去年11月同一個樓盤成交的16樓D室，成交呎價達14.08萬，並創出亞洲分層戶呎價新高紀錄。

### 揚海昨加推65伙

另一邊廂，嘉里、信和及港鐵合作發展的黃竹坑站港島南岸2

期揚海昨加推65伙，當中51伙標準單位，包括37個三房單位以及14個四房單位，實用面積為794方呎至1,420方呎。另外提供14個花園特色單位，當中包括兩房連花園及三房連花園戶型，而該批花園特色單位為首度推出市場。揚海是次加推的單位，價單定價1,779.7萬至1.08275億元，呎價約39,375至76,250元，以最高折扣率20%計算，該批單位折實後售價由1,423.76萬至8,662萬，折實呎價由31,500至61,000元。

揚海以價單及招標形式合共售出459伙，套現約110億元，平均成交呎價約3.56萬元。

## 去年二手私樓平均售價逾916萬創新高

香港文匯報訊（記者 黎梓田）去年港府積極控制疫情下，用家及投資者入市信心增加，包括上車客及換樓客亦大舉入市，帶動二手私宅出現疫市量值大升。綜合土地註冊處數據，2021年全港共錄51,564宗二手私宅買賣登記，按年升約25%，除連升兩年外，更見9年新高；涉及成交總值4,725.46億元，按年大增33%。利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，2021年每宗二手私宅登記平均售價約916.43萬元，按年升6.4%，為史上首度突破900萬元的歷史新高。

按物業價格劃分，在9個價格組別的登記量當中，錄得全線上升，當中升幅最顯著者為2,001萬至5,000萬元的組別，錄得1,960宗登記，按年急升62%；其次為1億元以上組別，共錄得97宗登記，按年亦漲52%，反映去年

疫情放緩之下，多了換樓客及投資者入市，高價物業反彈幅度更急勁。

至於在放寬按揭樓價上限的政策下，去年最強勁的購買力仍然集中在介乎401萬至1,000萬元以內的3個銀碼組別，當中登記最多的是601萬至800萬元的組別，去年共錄得13,259宗登記，按年升24%。至於400萬元以下的兩個超細價組別，各有二千多至三千多宗登記，按年同錄15%升幅，為升幅較少的兩個組別。

### 康城788宗成交增94%

按屋苑層面作分析，十大熱賣屋苑去年買賣登記量亦全線上升，平均呎價也升多跌少，反映普遍樓價維持向上。數據顯示，日出康城取代嘉湖山莊，成為去年交投最旺的屋苑，全年登記量逼近八百宗，共錄得788宗登記，按年

激增94%，成為升幅最大的屋苑；而其平均呎價達15,151元，按年亦大升16.1%。

至於屈居亞軍的嘉湖山莊去年買賣登記量錄662宗，按年升16%。

另外，維景灣畔及新都城去年買賣登記量各升57%及42%，分佔第二及第三大升幅，反映將軍澳屋苑去年大受追捧，主要受惠區內規劃完善，兼有大型新商場開業及交通基建配套快將落成所刺激。

展望2022年，陳海潮表示，希望近日爆發的變種病毒疫情稍後能轉趨緩和，並最終迎來通關；在去年已消化不少購買力及今年一手新盤將持續大舉爭佔市場下，預期今年全年二手私宅買賣登記或輕微回落3%左右，但料仍可守在約5萬宗的相對高水平窄幅徘徊，全年最終可望處於近十年的第二高位。

## MegaBox冀新春人流生意增兩成

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近日疫情再度變緊張，MegaBox高級總監文靜芝昨表示，MegaBox已做足防疫措施應對疫情，令市民安心到MegaBox消費，希望疫情好快過去。她預計在新年假期及情人節的帶動下，該商場人流及商戶之營業額將會比去年增加約20%。

為迎接壬寅虎年的來臨，MegaBox將與玲邦集團代理之「emoji® 聯乘，呈獻全港首個「喜運齊來遊樂園」大型賀年裝置。由2022年1月7日至3月6日，於L5中庭遊覽多個繽紛景點，包括「新春開運走馬燈」、

「迎春接福風車園」及「新歲承歡添福享」等，齊齊行個大運。MegaBox更特意推出期間限定的「尋找emoji® 新春迎大運」AR手機遊戲，以手機於場內尋找emoji® 蹤影，完成遊戲即有機會贏取精美禮品。

過去一年面對疫情挑戰，文靜芝指出，受惠於區內持續有新商廈入伙，毗鄰啟德公營住宅入伙，去年該商場的人流升7%至8%、消費額有雙位數升幅，個別商戶生意額按年錄雙倍升幅。該商場已因應需求，優化租戶組合，如去年引入30個新租戶，7間為食肆，包括法國餐廳等。

## 去年申強拍宗數按年少54%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價高企下，本港舊樓收購進展緩慢，仲量聯行昨日公布《香港住宅銷售市場綜述》，顯示土地審裁處於2021年僅接獲16宗強制拍賣舊樓申請。政府明言將研究降低強拍門檻，該行認為政府可參考亞洲區其他城市的相關政策，針對重建項目提供更多優惠或刺激措施，以促進市區重建的進度及推動舊區更新。

### 仲行：應供誘因促市區重建

仲量聯行數據顯示，去年錄得強拍拍賣申請宗數只有16宗，不但較2020年接獲的35宗申請個案減少54%，更較2018年至2020年三年間平均每年37宗申請個案顯著減少。雖然法院暫停服務是強拍申請宗數大幅下跌的原因之一，但同時亦可反映私人發展商收購舊樓變得更加困難。

仲量聯行香港項目策略及顧問部資深董事李遠峰表示，政府施政報告透露，樓齡達50年或以上的私人樓宇在過去十年由3,900幢增至8,600幢，意味着香港急需以更高效率處理舊樓問題。適值政府在啟德地皮後推出招標的市區地皮減少，收購舊樓重建已成為發展商近年在市區補充土地儲備的主要渠道之一。去年強拍舊樓申請宗數減少，反映政府需要理順舊

### 亞洲部分城市的市區重建政策

地方	新加坡	台北	東京	香港
樓齡要求(年)	10	30	沒有	50
取得業權/業權人同意比例要求	80%	80%	66.7%(2/3)	80%
地積比率優惠	有	有	有	沒有

註：實際要求將視乎樓宇的狀況而定。上表只適用於一般常規要求。上表要求不適用於100%業權人同意的情況。

資料由仲量聯行提供、來源：新加坡建設局、台北市都市更新處、Tokyo Metropolitan Government、《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（香港） 製表：記者 顏倫樂

樓的重建程序。

仲量聯行大中華研究部主管黃志輝表示，儘管政府於2010年已把申請強拍門檻由擁有地段90%不可分割業權份數調低至80%，但市區重建步伐仍然緩慢。事實上，亞洲區內不少城市的相關政策亦值得香港參考及仿效，政府如能針對重建項目提供更多優惠或刺激措施，應可促進市區重建的進度及推動舊區更新。

該行以台北、東京、新加坡為例子，指各地

都有鼓動市區重建政策，例如在台北，當地政府針對新土地給予容積獎勵，進行更新發展的建築地盤，可最多申請以法定容積的1.5倍為新容積、或以原建築容積加上法定容積0.3倍的額外容積為新容積。

至於東京申請重建的門檻僅為取得三分之二（66.7%）業權人同意。而在新加坡，樓宇樓齡逾10年並取得80%業權人同意便符合資格申請集體出售業權；在台北，舊樓重建樓齡門檻通常為30年。

## 東港城辦花市 花農料年花銷情升兩成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新冠變種病毒來襲，政府日前宣布收緊防疫措施，原定本月26日開鑼的維園年宵或添變數。惟今年年宵或因變種病毒在社區爆發而取消，而政府仍未交代決定，令花農業界進退失據。新地宣布布旗商場將軍澳東港城將於1月15日至31日，舉辦大型室內花市，推介多款經典蘭花及年花，市民可到東港城觀賞或購買年花。有花農表示，預計今年整體年花銷情可上升一至兩成，不擔心年宵取消會令今年花滯銷。

香港鮮花盆栽批發商會主席賴榮春表示，估計今年年花整體銷情較上年增加一至兩成，但仍較新冠疫情前差，擔心疫情令銷情受壓，因此今年年花普遍沒有加價；為迎合年輕人市場特意製作年花盆栽，並加入具虎年特色的中國蘭、虎尾蘭等植物，另有虎紋紋理及斑點的蝴蝶蘭。

「蘭花大王」楊小龍在出席商場活動時表示，人工上升導致成

本增加，本來聘請散工一日薪水1,000元，現已經要1,200元，惟花卉不是必需品，因此不敢加價。他透露，公司每年都會種植10萬棵蘭花，去年賣剩4萬棵，而目前未知維園年宵能否順利開鑼，未有估計將來生意情況。



▲新地將軍澳東港城1月15日至31日舉辦大型室內花市。