

# 七新盤九月惡鬥涉3220伙

## 海翩滙最快下周六賣 尚譽最細單位163呎

全港新盤九月大混戰，最少七盤盤殺，涉逾3220伙，焦點將由元朗轉移至市區。華懋將軍澳海翩滙預告周四開價，最快下周六賣，九月勢與中國海外（00688）首個港人港地啟德1號（1）硬撼；恒地（00012）北角尚譽下月擬加入戰團，單位最細163方呎，料是細絕港島近年新盤。

大公報記者 梁穎賢

說好了的八月新盤大戰失色，暫僅得三個全新盤先後亮相，盤不多卻合力炮製惹火八月。兩個主打迷你戶的上車盤表現標青，兩盤共403伙一日清，即將於周六接力發售308伙的元朗Grand YOHO第1期，市場反應踴躍，極大機會清袋。

### 啟德1號示位參觀反應不俗

九月新盤接力出場，不乏矚目大盤，包括華懋海翩滙，極速開盤，前晚上載樓書，昨日閃電向傳媒開放示範單位，並預告明日開價。華懋銷售部總監吳崇武表示，海翩滙最快明日上載首批價單，並同步對外開放示範單位，首批單位以兩及三房主打，洋房部分暫未有開賣計劃，售價參考區內樓盤，料下周六發售，對銷情有信心，無懼同區新盤搗走購買力，且有意提供多種按揭方法協助年輕人上車。

下月最矚目新盤，非中國海外港人港地項目九龍啟德1號（1）莫屬，昨首日向公眾開放示範單位，現排隊人龍，反應不俗，勢與海翩滙隔岸掙手瓜，雖然海翩滙在新界區，但地理位置接近市區，有力與啟德一戰。發展商已預計項目最快週內開價，定價參考九龍站及奧運站鐵路上蓋項目。

此外，恒地（00012）下月亦加入戰團，營業（一）部總經理林達民稱，北角月園街項目命名尚譽，最快月底上樓書，月

底或下月上旬開賣，首批必以貼市價推盤。該盤屬單幢樓提供128伙，其中126伙為開放式，另兩伙為一房位於頂層，實用面積163至288方呎，預計關鍵日期為2018年第二季。

資料顯示，主打蚊型戶的西營盤AVA 128兩年前發售，實用面積最細177方呎開放式戶，為當時港島區最細單位；尚譽開放式163方呎，料進一步細絕港島。

### SAVANNAH加推提價2%

海翩滙出動前夕，會地旗下將軍澳兩盤有動作，實行硬搗買家。其中SAVANNAH加推第七張價單共81伙，較前溫和加價1至2%，價單平均呎價17244元，折實平均呎價13875元，折實售價870.3萬至1748萬元，周六先賣20伙。項目累售666伙，佔可售單位近95%，套現近40億元。另CAPRI昨日上載銷售安排，二號洋房透過招標出售，實用面積2445方呎，連兩個車位、私人花園及天台。招標時間為本月27日上午11時至下午5時。CAPRI截至現時共售出401伙，佔可售單位（419伙）逾95%，套現逾35億元。

豪宅續有追捧。成交紀錄冊顯示，長實地產（01113）紅磡維港·星岸第二座27樓A至C室共三伙獲買家大手掃入，成交價1.03776億元，實用面積共3008方呎，實呎3.45萬元。

## 新地天水圍項目規劃料獲批

【大公報訊】記者林志光報道：新地2014年以中低價投得的兩幅天水圍住宅地，繼115區地去年獲批規劃申請後，112區地極大機會在本周能通過規劃申請，可再添近2000個單位。兩地共有逾4000個單位。

### 112區住宅地將建2194伙

位於天水圍濕地公園旁的112區住宅地，佔地約81萬多方呎，新地經兩度修訂後，取消興建獨立屋的設計，改為多發展中小型單位，城規會將在本周五審議該申請。根據規劃署提交的審議文件顯示，各方對改動無大異議，該署亦不反對，故相信能順利獲批。

該地將興建11幢10層高分層住宅，以及18幢3至6層高低密度住宅，共提供2194個單位。其中以753方呎以下的一至三房單位佔最多，超過2000個，整個項目的總樓面約122萬方呎，平均單位面積約550方呎。至於去年已獲批115區項目，則會興建30

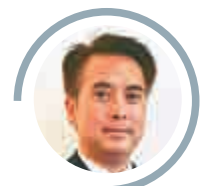
幢5至10層高的分層住宅，提供1840個面積細過754方呎的中小型單位，當中660伙的面積更小於431方呎。另有10幢2層高獨立屋，面積由1722至2368方呎不等。該地可建住宅樓面約101.98萬方呎。

太古地產等發展的東涌達東路商場及酒店項目，欲藉設一條貫通項目的24小時行人通道，爭取略為放寬樓面限制，增加8500方呎樓面來興建約20個酒店房。不過，規劃署認為地契是要求發展商興建24小時行人通道及行人天橋，以連接公共交通匯處，且在屋宇署批則時，已就此獲得近6600方呎的豁免樓面，且已無必要或規劃得益，作進一步放寬，故反對該申請。

另有財團申請將將軍澳寶琳路一幅面積2.47萬方呎綠化地，用作低密度住宅發展，興建6座3層高獨立屋，獨立屋平均面積超過1600方呎。該申請於本周五審議，規劃署認為，此地若作住宅發展，不符合規劃意向，且會開壞先例，故提出反對。

## 兩地樓市「A/H」股差異化

資深測量師 邵志堯



### 邵看樓市

香港是一個很獨特的一個地方，在過去百年用借來的空間和時間創造了一個奇跡，但香港實在太小，只有1000多平方公里和700多萬人口，北京市16000多平方公里，是香港的15倍，北京一個朝陽區已是半個香港，所以在北京由一個區去另一個區隨便用你兩、三個小時是等閒事，有部分香港人（為數也不少）仍抱着大香港主義，以香港就是標準去硬套其他地方，令其他人對香港人反感或仇視。

香港是一個移民城市，大量同胞在上世紀中戰亂逃到香港，大家都很珍惜這個穩定的環境去創出新天地，但現在的香港和諧不再，很多人對內地人都帶着仇視態度去對待，筆者感到不是味兒，因為我們恥笑他們的行為，在數十年前也都全部犯過。我們並不是真的優越，只不過是在特定的環境中，我們的時鐘給他們快了幾十年而矣。正如一部分股票是在香港及內地作雙邊掛牌，從前是H股的股價較A股高，近幾年現逆轉了，A股掛牌的價格普遍貴三成

以上，中國首富萬達集團董事長表示要把香港上市的萬達商業私有化，然後再在內地上市，說股價估值被低估了，其資產折讓高達六至七成，說對不住股東，香港股票市場由於內地股民參與不足，其地位開始受到考驗。

同樣地，有很多香港人都質疑內地一線龍頭城市北、上、廣、深的樓價太高，說租金（兩厘）彌補不了供款利息（五厘多），是一個大泡沫，中國經濟即將爆，要趕緊把所有資產賣掉。其實，這些房地產泡沫論每年都有人講，和聖誕節時說Merry Christmas沒有分別，然樓價並沒有如他們的預期般爆煲，他們先跌進了個人觀感去作判斷。

筆者不是聰明人，只懂看歷史大勢，中國仍處上升勢頭，以中國的人口和動奮，在全球的GDP佔30至40%應是常態，有經濟學家估計應在2040年便可達到。因此，龍頭城市只會越來越貴，就算將來可能排第四或五的香港也差不到哪裏去，情況如同百多年前美國的情況一樣，中間過程不用我們去推敲，溢價也會較高，如同A股較H股高溢價，是當地人民信心的表現，這就是文化差異了。



▲林達民稱尚譽最快月底至下月上旬發售



▲海翩滙以第7座8樓H室為藍本的示範單位，屬兩房戶型

## Grand YOHO推308伙周六賣

【大公報訊】新地（00016）的元朗Grand YOHO第1期，鐵定周末首度發售308伙，市值逾25億元，佔已發價單347伙的89%。

新地副董事總經理雷霆表示，Grand

YOHO第1期自開放示範單位及接受登記以來，市場反應極度踴躍，昨日公布銷售安排，鎖定周六首度發售308伙，市值逾25億元，開賣當日再視乎銷售反應決定加推步伐。

### 新盤動態

樓盤	動態	發展商
將軍澳海翩滙	暫定明日開價，單位總數857伙，最快下周六賣	華懋
九龍啟德1號（1）	示範單位開放中，日內開價，單位總數545伙，下月出籠	中國海外
北角尚譽	總數128伙主打開放式及一房，最快下月上旬發售	恒地
西半山巴內頓道項目	總共79伙，下月發售	新地
柴灣Island Garden	總數470伙，料下月出擊	南豐
屯門珀御	321伙主打上車戶，下月取得預售可開賣	新地
元朗Grand YOHO第1期	落實周六首輪發售308伙，尚有820伙於下月分段推售	新地
將軍澳SAVANNAH	新推81伙價單，加價1-2%，周六先賣20伙	會地
將軍澳CAPRI	2號洋房透過招標發售	會地
馬鞍山薈明	次輪192伙周五發售	宏安地產

## 工銀澄清無洽購中環中心

【大公報訊】日前盛傳中國工商銀行（01398）旗下工銀亞洲斥資約348億元向長實洽購其所持中環中心約75%的業權，即約122萬方呎樓面，工銀亞洲方面昨日澄清，該行過去未曾參與洽購中環中心，亦

沒有買入有關物業。

母公司工行透過公關公司表示，對該傳聞不予置評。

長實所持中環中心業權部分，過去一年已多次傳出被財團洽購，洽購價亦由200

億元，一直上漲至日前的近350億元，然長實始終對出售該資產仍不置可否。

如業權果真成功以最新洽購價錢售出，將是本港有史以來最大宗金額的商廈成交個案。

## 馬國明1960萬購太古城複式

【大公報訊】二手堅挺，在跌市期間慘遭蹂躪的鯽魚涌三寶，陸續收復失地，藝人也動心入市。其中太古城早前以創新高價易手的金楓閣複式戶，買家原來是藝人馬國明；另南豐新邨兩房實呎1.37萬元平今年最貴紀錄。

### 南豐實呎撲萬四

太古城金楓閣高層C室複式戶，上月以1960萬元易手，價格創屋苑今年最貴，這個天價單位的買家曝光。土地註冊處資料顯示，登記買家為藝人馬國明（MA KWOK MING KENNETH），單位實用1046方呎，建築1137方呎，實呎18738元，

建呎17238元。原業主2012年以1780萬元購入，帳面獲利180萬元或10%。

市場人士指出，南豐新邨四座高層F室，實用391方呎，建築474方呎，剛賣538萬元，實呎13760元平屋苑今年最高紀錄，建呎11350元。業主2012年以420萬元購入，帳面獲利118萬元或28%。

美聯分行營業經理李永康指出，青衣盈翠半島二座高層H室連天台戶，實用533方呎，業主月初以823萬元自讓賣出，創市場新高價，實呎1.54萬元。

天水圍嘉湖山莊有價有市。中原地產天水圍分區營業經理伍耀祖表示，嘉湖山莊市況持續活躍，本月至今錄得47宗買賣

，較上月同期急升88%，本月平均實用呎價約7900元，按月升3.9%。賞湖居五座頂層三房，實用面積549方呎，建築面積714方呎，連天台，最近以456萬元沽出，實呎8306元。業主1997年以330萬元購入，持貨約19年，帳面獲利126萬元，升值38%。

中原資深分區聯席董事黃健忠表示，名門五座高層B室，實用870方呎，建築1168方呎，套三房連工人套房，向西北。業主三月放盤，叫價2050萬元，最終減95萬元以1955萬元連車位及租約易手，實呎22471元。業主2007年以2391.5萬元購入，持貨九年，帳面蝕436.5萬元，單位貶值18%。單位現月租4.3萬元，租金回報2.6厘。

## 京華道逾22億補價建商廈

【大公報訊】恒地（00012）北角京華道前亞洲凍倉項目，經過逾10年與政府周旋後，早前終與政府達成逾22億元補地價協議，發展為一幢商廈。恒地預計總投資約40億元。

該公司執行董事黃浩明月前表示，上述項目補地價應快將落實。昨日該公司中期業績報告內透露，該幅工業用地，已與政府達成補價協議，涉及22.187億元補地價，每呎樓面補價約6700多元。

項目將發展為一幢可建樓面約33萬方呎的臨海寫字樓。連同當年買入地皮金額計，每呎樓面地價約8700元，另估計項目每呎建築費則約3300元。恒地指出，此將是集團資產組合中的一項長線收租物業，

料可於明年下半年落成。此外，由該公司牽頭的油塘灣商住項目亦已跟政府進行申請換地。

與長實（01113）已落成的港島海逸君綽酒店相鄰的前亞洲凍倉地皮，是恒地於2005年斥資6.2億元向亞洲凍房及亞洲產業購入，其後就地皮發展，向城規會提出多個方案，包括寫字樓及住宅等，個別因高限或發展規模等問題被拒；而於2009年則獲批興建兩幢連地庫在內共32層高的臨海豪宅大廈，提供297個單位。然恒地不久即放棄該計劃，重新提出興建一幢25層高商廈，並於2013年獲城規會通過。然亦要再經過三年多時間，才能與政府達成修契協議。



▲恒地京華道項目（箭咀所指）料於明年下半年落成 資料圖片