

恒地長實共涉4300伙湧樓市

各以商廈及住宅響農曆年頭炮

2017年新盤大爆發，估計最少2.8萬伙可供發售，本港兩大龍頭恒地（00012）及長實（01113），各有十個及六個全新樓盤應市，共涉約4300伙，各以商廈及住宅牛潭澤意花園打頭陣，後者將成集團丁酉雞年住宅第一擊。

大公報記者 林志光 梁穎賢

去年樓市經歷天與地，衆多發展商仍取得突出銷售成績。恒地（00012）營業（一）部總經理林達民指出，該部門連同營業（二）部，去年在港賣約1523伙，主要涉及馬鞍山迎海系列的星灣御、駿岸及御峰，吸金約2000億元，較2015年勝一籌。

恒地五新盤下半年推

至於2017年推盤大計，林達民稱，該部門今年部署七盤候命，計有五個住宅項目及兩個商業項目。住宅包括西環大樓重建項目約650伙、北角民新街項目約460伙、田灣街項目約140伙、元朗大棠項目約60伙及元朗唐人新村別墅約16伙；另兩個商業項目為九龍灣宏光道約230伙及尖沙咀山林道約23伙，七盤共涉約1600單位，若計及營業（二）部可售單位，目標全年銷售金額料與去年相若。

林達民稱，除唐人新村洋房項目外，其餘住宅項目均有開放式戶型提供，五個住宅盤預期要下半年初始出籠。商業項目將是集團頭炮。

長實今年冀加快推盤

另公司亦繼續貫徹年終無休精神，共九盤涉約638伙於丁酉雞年新春期間照常營業，但今年未有提供新春優惠。恒地若連同營業（二）部今年將推售

的兩個住宅及商業項目，當中住宅涉約700伙在內，該公司今年將有約2300伙應市。

至於長實去年因審批樓花預售現阻滯，而令賣樓量及套現金額大減，長實執行董事趙國雄相信今年一切都應較順利，且充滿信心地表示會以石破天驚的速度賣樓，不過，他補充說當然要視乎樓盤確實批出預售書的時間而定。

按計劃，長實今年在港將有六個全新住宅盤開售，涉約2065伙，連同三個貨尾盤、內地及新加坡樓盤在內，共涉14個盤，總可售單位超過5100伙。

長實助理首席營業經理何家欣表示，牛潭澤意花園將是集團響頭炮之作，農曆年前便會上載樓書資料，新年後推盤。淺水灣道90號項目已獲批入伙紙，上半年可隨時開售；中環嘉咸街項目應於下月申請預售，下半年開售。

啟德1號Ⅱ傳收逾1300票

長實地產投資董事黃思聰指出，北角油街項目共涉378伙，由一房至四房不等，實用面積約400方呎起，已獲批預售，農曆年後有安排；另一董事郭子威亦稱，以三房或以上中大單位作主打的馬鞍山星灣海，亦計劃農曆年後推出。

此外，中海外（00688）銷情熾熱的東九龍啟德1號Ⅱ昨截票，市傳共收近逾1300票，按周六發售的122伙超額9倍。



▲趙國雄（前排左五）率一眾賣樓要員，向外界公布今年賣樓大計
大公報記者林志光攝

累積貨尾5660伙十四個月低

【大公報訊】代理統計，去年12月累積貨尾錄約5660伙，較11月約6333個按月減少約10.6%，創14個月新低。若與去年四月高位約9300伙相比，貨尾量更累積大減近40%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，去年11月初政府推出新辣招，而12月份美國又加息，住宅市場趨觀望，其間發展商集

中銷售貨尾為主，導致過去兩個月貨尾數字亦因此而減少。

劉嘉輝又分析認為，2017年發展商積極部署推盤，元朗及啟德兩新盤先後推出，而另一戰場荃灣，又有新項目柏傲灣今日發售。在多個新盤登場下，一手市場焦點勢必集中全新項目，屆時貨尾盤去貨速度或有所放慢。

大手客逾1.2億買西環泓都14伙

【大公報訊】記者林惠芳報道：低息環境下，大手客積極在港掃住宅。據土地註冊處資料，一組大手客於去年12月底，一口氣斥逾1.21億元掃入西環泓都共14伙，平均每伙造價約860萬元，若以14伙單位實用面積共6748方呎計，平均實呎約1.8萬元。

據資料，該批單位分布於泓都第二座高層D及E室，實用面積均為482方呎，採兩房間隔。

原業主由同一公司持有，為SILVER GREAT CAPITAL LTD於2007年5月以4955萬元向發展商買入，持貨至今約10年，帳面勁賺7197萬元或1.4倍。據資料，此公司董事為馮明芝，有指為河北首富高彥

明的相關人士。

建華創辦人2600萬購將軍澳居屋舖

另一方面，樓市去年底加辣後，資金積極追逐非住宅物業，其中民生消費舖位續受追捧。

據土地註冊處資料，近年承包領展（00823）旗下街市的龍頭公司建華集團、該公司創辦人之一文景華，本月初斥2600萬元購入將軍澳富康花園地下53至58號共四個舖位，面積666方呎，折合成交呎價約3.9萬元。

據資料，原業主於2006年以450萬元購入上址物業，持貨約11年，帳面獲利2150萬元，物業期內升值達4.7倍。



長實預計今年賣樓表

樓盤	單位總數
香港	
馬鞍山星連海	454伙
北角油街項目	378伙
荃灣海之戀第一期	970伙
淺水灣項目	11伙
牛潭尾意花園	67幢洋房
中環嘉咸街項目	185伙
紅磡維港·星岸	約43伙貨尾
馬頭角君柏	約168伙貨尾
元朗鳩廷	約18幢洋房貨尾
內地	
北京譽天下公寓	698伙
上海高·尚領域公寓	約1100伙
上海湖畔天下花園大宅	35幢
上海湖畔天下公寓	約600伙
廣州御湖名邸第三期	145幢
廣州御湖名邸御湖·天峰	38伙貨尾
新加坡	
Stars of Kovan	209伙住宅貨尾及41個街舖

恒地營業（一）部及（二）部今年推盤大計

	項目	單位伙數	主打戶型／類型
營業（一）部	西環皇后大道西460號	約650	開放式至兩房
	北角民新街21-39號	約460	開放式至兩房
	香港仔田灣街12-18號	約140	開放式及一房
	元朗大棠527地段	約60	開放式及一房
	元朗唐人新村1752地段	16	別墅
	九龍灣宏光道8號	約230	商業項目
營業（二）部	尖沙咀山林道38號	約23	銀座式商廈
	總數	約1600	
	粉嶺高爾夫球場旁高爾夫·御苑	590	開放式至四房、25座洋房
	西營盤忠正街	暫約200	中小型
	長沙灣恆龍工商中心	逾17萬方呎樓面	活化商廈
	總數	逾700	

趙國雄：應適時檢討辣招

【大公報訊】記者林志光報道：本屆特首梁振英最後一份《施政報告》並未觸及調控樓市措施的去留時間表，長實（01113）執行董事趙國雄直指此等非常措施，絕不能成為常態，在樓市及供應回復平穩下，便應適時作檢討。

對於特首剛發表的《施政報告》，趙認為內容涵蓋廣，能回應社會各方訴求，是一份好的《施政報告》。當中關於土地供應方面，他指集團支持要多增土地供應，解決市民置業及市場對商業用地的需求，有助本港長遠經濟發展；而土地的供給，不外乎移山填海，特首所提及發展郊野公園部分低生態價值土地，是其中一項可增加土地供應的方法，值得大家去探討。

▲林達民（中）稱，該部門今年主力推七盤應市。旁為高級副總經理黎德祥（右）及推廣組高級副總經理余孫謀

恒地新春期間照常營業新盤

樓盤	總伙數	新春開放時間
馬鞍山迎海	683	大年初一：11-17時
長沙灣尚悅		大年初二：11-18時
北角尚譽		大年初三：11-19時
深水埗南昌1號		大年初四：11-20時
旺角曉珀·御		（正常開放）
尖沙咀凱譽		
筲箕灣柏匯		
紅磡海柏匯		
傲形		

政府未加辣 居屋頻破頂

【大公報訊】記者林惠芳報道：「白居二」積極趕尾班車入市，刺激未補價的綠表居屋身價急升，被形容為「悲情城市」的天水圍，居屋樓價也破紀錄。天水圍天盛苑一個未補價兩房單位，以336萬元綠

表價賣出，實呎逾6600元，創區內綠表居屋歷史呎價新高。

祥益地產營業經理黃肇雯表示，天盛苑O座高層03室，實用506方呎，兩房間隔，去年11月份綠表叫價350萬元，日前獲公

屋客議價至336萬元買入，實呎6640元，打破了該屋苑於去年底造出的6306元呎紀錄，並創天水圍未補價居屋呎價新高。

另外，黃大仙居屋翠竹花園亦破頂。代理指出，翠竹花園二座中層B室，實用484方呎，居二市場開價290萬元，最終由綠表買家追價8萬元以298萬元承接，實呎6157元，創該屋苑綠表呎價新高。

利嘉閣市務經理莊國寶謂，新元朗中心五座高層H室，實用870方呎，《施政報告》公布當日以890萬元賣出，創屋苑造價新高。世紀21分行經理譚培坤說，大圍金獅花園實呎首突破1.4萬元，單位為一期E座高層07室，實用260方呎，一房間隔，獲上車客以368萬元買入，實呎14154元，創該屋苑呎價新高。

《施政報告》未有針對樓市再加辣，個別業主乘機反價。中原高級區域營業經理張光耀透露，太古城銀星閣高層H室，實用749方呎，叫價1300萬元，同時獲兩組準買家洽購，《施政報告》公布當晚即反價，最終以1313萬元售出，加幅1%，實呎17530元。據悉，上述單位連租約，無樓睇且二手盤源短缺下，買家仍願追價入市。

世紀21分行經理魏仕良表示，將軍澳寶盈花園三座中層J室，實用427方呎，於《施政報告》公布後，即晚獲公屋綠表客以390萬元承接，實呎9133元，創屋苑同類單位造價新高。

中原地產資深客戶經理甄忠發透露，西半山羅便臣道景雅花園低層A室，實用712方呎，原本叫價1280萬元，《施政報告》公布後，減價至1150萬元賣出，累計減幅約10%，折合實呎16152元。



▲天水圍天盛苑一個未補價單位以實呎逾6600元賣出

中原後勤加薪4%

【大公報訊】代理龍頭中原地產去年成績標青，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，住宅部去年全年錄逾34億元佣金創歷史，四個季度均有盈利，公司賺大錢不忙向員工派糖，後勤全線加薪4%，並可獲發放0.69個月花紅，主任級或以上後勤可獲發1.03個月花紅。

2016年全年，中原地產後勤累積獲發2.51個月花紅，主任級或以上後勤累積獲

發3.77個月花紅。第四季花紅會於春節前發放，同事齊齊過肥年。

另邊廂，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，新春期間各區主要分行全年無休，凡於1月28日至30日期間促成交易的前線，可獲贈大利是，由1000至3000元不等，開單利是不設上限。

至於美聯全線住宅部分行將於大年初三啓市。