

# 私樓零預售申請 八個月內第四次

## 12年來最淡靜 分析：因有近四萬可售住宅未賣

面對樓市疲弱下行，發展商繼續減慢申請賣樓花的步伐。地政總署在8個月內出現第3次沒有收到樓花預售申請文件的情況，若純以私人住宅樓花計，更是4次無申請，兩者均是逾12年來最淡靜。此外，新地（00016）更於上月突然撤回西貢十四鄉第1期兩份申請，共涉1575個單位。

大公報記者 林志光



地政總署繼去年10月後，上月再次無收到新住宅樓花申請。

地政總署昨日公布最新的住宅樓花申請預售資料顯示，繼去年6月及10月後，上月又再無收到新申請文件。另該署11月份所收的1份申請，是來自房協的元朗洪水橋一個資助房屋項目，涉300個單位，若撇除此項目，並純以私人發展商遞交的申請計算，則是8個月內第4次無收到新的私人住宅樓花申請個案，此應是2011年9月後，再度出現如此多個月無新申請。

### 需優化設計 新地收回兩申請

此外，新地的十四鄉大型住宅項目，早在2022年中起向特區政府分期申請預售同意書，至去年底止，地政總署正處理的該項目3份申請書，分別是第1A（2）期、第1B期，以及第2A期，共涉2302個單位。不過，新地於上月底突然撤回第1A（2）期及第1B期的申請，共涉1575個，理由是申請內容涉及重大變更。新地副董事總經理雷霆指出，因為需要優化項目的建築設計，程序上需撤回申請，現已重新提交有關期數的申請文件。

另地政總署於上月批出兩份住宅預售樓花

同意書，分別是由會德豐地產夥港鐵（00066）發展的將軍澳日出康城第12C期，以及由萬科企業發展的大埔馬窩路19號住宅項目第1期，共涉1053個單位，按月下跌約71%。日出康城第12C期涉650個單位，預計2025年12月落成；該項目第12期的3份預售書已全部獲批，共涉1985個單位，發展商早前已明言會在本季先推售第12A期。至於馬窩路第1期，項目涉403個單位，預計2026年3月落成。

### 正處理19申請 涉7717伙

在多達2600多個單位獲批預售或撤回申請下，地政總署截至上月底正處理19份預售書的申請，共涉7717個單位，為2021年9月後再次跌破萬個關口，更是自2020年3月後的近4年新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，由於樓市仍然疲弱，加上目前現樓貨尾處於逾2萬個的高水平，已批出預售卻未開售的私人住宅單位也接近2萬個，在龐大可售單位量下，發展商不急於再交新預售樓花申請。

### 住宅樓花申請預售資料

月份	新申請(伙)	每月待批(伙)
2023年		
1	45	19843
2	422	19486
3	695	18699
4	4067	22505
5	2074	22747
6	0	21840
7	594	17832
8	1361	16195
9	123	14845
10	0	14219
11	300	13447
12	592	10345
2024年		
1	0	7717

大公報記者整理

### 城軒推新春優惠 總折扣最高達20%

【大公報訊】裕泰興旗下土瓜灣城軒剛修訂價單。修訂部分是將120天即供付款計劃折扣率，由最初10%擴大至13%，同時加插樓價6%限時新春折扣優惠，計及其他優惠，最高折扣率由原先的11%，擴闊至現時達20%。

以定價最高的23樓B室為例，實用面積708方呎，價單定價1555.2萬元，若按最新20%折扣計，折實價降至1244.16萬元，較原來的折實價平139.97萬元或10%。

此外，發展商新增720天先住後付的付款計劃，買家於簽署臨時買賣合約時支付樓價5%，其後分5期各支付樓價1%，餘款90%可於簽署臨時買賣合約後720日內繳付。不過，該盤同時將代繳樓價7.5%的印花稅，縮減至3.75%。

### 弦海2房跌穿5球 4年輸21%

【大公報訊】新盤連環減價，半新盤業主唯有減價賣樓，新界西連錄2宗半新盤蝕讓個案。

消息指，入伙約4年的屯門弦海，低層N室2房戶，實用面積448方呎，去年8月以650萬元放盤，劈價約24%終以496.8萬元沽出，為項目2房戶首穿500萬元，實用呎價11089元。據悉，原業主於2019年3月斥634.7萬元一手購入，持貨近5年，賬面損失137.9萬元，蝕幅21.7%。

樓齡約4年的青龍頭逸環，龍灣亦錄蝕損手。美聯物業助理區域經理潘正道透露，逸環，龍灣2座低層E室1房戶，實用面積300方呎，獲專才以382萬元承接，實用呎價12733元。據資料顯示，原業主於2019年以468.6萬元一手購入單位，賬蝕86.6萬元，蝕幅達18.5%為項目迄今最大宗。

此外，何文田皓啟錄得今年最大宗蝕損手個案。消息指，皓啟3座低層A室3房套單位，實用面積865方呎，以1585萬元易手。據悉，原業主2018年9月斥2547.4萬元一手買入，單位約5年半蝕價962.4萬或38%。

責任編輯：呂泰康

# 熱烈祝賀

## 香港大公文匯傳媒集團

## 成立八周年

# 信德集團

SHUN TAK HOLDINGS

致意