

# 太古城劈價114萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一手市場以優惠折扣價吸客，減價氣氛迫入二手市場，太古城南天閣中低層3房戶面對現實，於短短3周大幅調低叫價114萬元，最終以806萬元易手，實用呎價13,615元，減幅高達12.4%。

中原地產王秀芬表示，太古城南天閣中低層A室，實用面積592方呎，屬三房間隔。原業主於本月初放盤態度進取，開價920萬元，比8月屋苑同類單位景天閣中層A室成交價868萬元高出52萬元。及後見港島新盤接連推售，二手成交幾近冰封，終回歸現實，大幅調低叫價114萬元，單位最終以806萬元易手，實用呎價13,615元，減幅高達12.4%。業主於2010年5月以625萬元購入，轉手帳面賺181萬元。

## 帝峯皇殿千呎戶微調38萬

另外，家天下地產黎振傑表示，大角咀帝峯·皇殿千呎單位業主原先叫價2,400萬元，受大市減價氣氛影響，最終減價38萬元至2,362萬元成交。該單位2座高層A室，實用1,174方呎，為4房1套，按成交價計，實用呎價20,119元，原業主於2010年7月以2,084萬元購入上址，至今持貨3年，現轉手帳面獲利278萬元，單位升值逾10%。

## 兆安苑放盤3日減21萬

在新界方面，中原地產表示，馬鞍山銀湖·天峰第8座高層F室，實用面積541方呎，業主開價610萬元，經議價還價後，減價29.2萬元，以580.8萬元易手，平均呎價10,736元，買家為外區換樓客。另外，屯門兆安苑A座低層4室，實用面積563方呎，單位原以270萬元放盤，惟原業主持貨心態薄弱，3日間累減21.2萬元，以248.8萬元沽出單位，折合呎價4,419元。上述交易，兩位原業主分別帳面獲利26.3%及1.1倍。

# 夾屋首十月買賣跌47%

香港文匯報訊 中原地產研究部指出，今年首十個月全港十個夾屋屋苑的二手買賣合約登記錄得108宗，總值5.04億元，同比下跌47.8%及36.7%。數字顯示今年上半年市場注意力集中在置安心及白表居屋，加上受政府壓抑樓市措施打擊，拖累夾屋交投下降。

## 鴨洲悅海華庭19宗最多

期間買賣宗數最多夾屋屋苑為鴨洲悅海華庭，錄19宗登記，總值9,159萬元。葵涌浩景臺錄16宗，位列第二，總值6,368萬元。何文田欣園軒及鑽石山悅庭軒各錄14宗，並列第三位，分別總值7,051萬元及6,645萬元。

# 兩盤爭客 囍滙稍勝昇薈

## 累計近3000登記 首批超額12倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、黃嘉銘)將於本周內推售的兩大新盤收票反應熱烈。市場消息指，灣仔囍滙昨天單日錄得1,200個登記，至今錄逾3,000個累積登記，以明日推售220伙計，超額登記12.6倍。至於東涌昇薈昨天亦收逾300票，累積收逾2,000票，以首批318伙計，超額登記6.3倍。新世界昨晚以原價加推元朗洪水橋濠林24伙，於本周五推售。

市場消息指出，截至昨日下午8時30分，由合和、信置及市建局合作的囍滙單日錄得1,200個登記，項目至今共錄逾3,000個累積登記。該盤將於今日下午6時截止登記，隨即在售樓處進行電腦抽籤程序，抽籤結果將於今日下午7時30分於售樓處公布，每個登記最多可買2個單位，由於明早推售的220伙，包含首張及加推價單，加推單位可接受公司名義登記，抽籤時會先從私人名義所獲分配籌中抽出，之後才從公司名義所獲分配籌中抽出。

至於由南豐與港鐵合作東涌昇薈單日亦收逾300票，累積收逾2,000票，發展商今日亦會夥拍渣打香港公布按揭合作安排。

## 元朗濠林原價加推24伙

其他新盤方面，新世界發展於元朗濠林昨晚公布以原價加推24伙，平均實呎訂價8,546元，當中包括21個標準分層單位，平均呎價7,654元及3個花園洋房，平均呎價11,478元，此批單位將於本周五上午於荃灣愉景新城濠林售樓處發售。該盤至今累售178伙，套現逾10億元。

## Shouson Peak下周出價單

另一大發展商新地，該集團副董事總經理雷霆昨表示，集團未來6個月至9個月將月月有新盤推售，其中Shouson Peak將於下周公布價單及銷售安排，現樓示範單位將於未來2周開放，有信心此洋房項目吸引不少豪宅買家垂青。至於屯門龍門2期亦計劃下月中推售。

銷售方面，大角咀浪澄灣昨售出3伙，觀塘觀月，樺峯沽出1伙。蘇偉文稱新盤沒有減價

## 蘇偉文稱新盤沒有減價

另一邊廂，面對現時新盤優惠戰，恒生管理學院商學院院長蘇偉文昨出席由瑞士按揭保險(亞洲)舉辦的「2014香港房地產市場展望」午餐會時表示，近月多個新盤都提供「辣稅」回贈優惠吸引買家，令二手樓價有下行壓力。但他亦補充指，多個新盤都只是在首批單位推出優惠，之後的單位已經加價，綜合而言即是沒有減價，反映出本港樓市仍有需求。

蘇偉文又指，不少新盤買家根本無需按揭，反映購買力強勁，如沒有辣招的話，購買力將更驚人。他提醒市民，現時樓市確實存在政策風險，不排除政府再有可能出招。

同場的戴德梁行香港董事總經理陶汝鴻亦表示，二手樓價確有下行壓力，相信未來會二手樓價在下半年整體會下跌半成至一成，當中以1,000萬元以上的豪宅壓力最大。



左起：新地雷霆、郭炳聯、郭炳江及黃植榮出席公布新盤延長維修期儀式。記者梁悅琴攝

# 新地樓盤維修期加至3年

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一眾新盤逐鹿，除折扣價外，有發展商選擇加強售後服務增強用戶信心，新鴻基地產主席兼董事總經理郭炳江昨日宣布，旗下即將推售的新盤，其維修期由目前的2年延長至3年。在新措施下，預料下周公布價單及銷售安排的南區壽臣山村道Shouson Peak成為首個受惠項目。

## Shouson Peak率先受惠

據了解，新地於1996年引入新盤入伙後首年有維修期，到2007年延長至2年。對於集團把維修期延長，新地副董

事總經理雷霆同日表示，物業對本港大部分買家為重大資產，期望他們買樓後不但有保值功能，亦可不斷升值。至於延長修期對其建築費的提升，新地副董事總經理黃植榮則指出，集團對此有估量值，但最重要是將集團的品質做到最好。

此外，為加強新地員工培訓，新地主席兼董事總經理郭炳聯宣布成立新地優質學堂，將與專業教育學院等合辦230項課程，為承建商提供對應課程、為商場租戶提供市場推廣課程、鼓勵新地員工報讀工作以外的課程。

# 羅素街新舖 英皇料年租億三

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)坊間流傳「收租好過打劫」，尤其本港樓市被辣招重重包圍下，發展商做「收租佬」不失為一條出路。英皇國際(0163)執行董事張炳強昨表示，旗下銅鑼灣羅素街22-24號4層高的重建項目最快明年底完成，重建成本14億元，預計可供

出租面積將由約2,000方呎大增至約8,000方呎，月租收入1,100萬元，每年約1.3億元，較未翻新前增加近三倍，回報率9%。

英皇國際執行董事張炳強昨於中期業績記者會表示，羅素街項目已委託測量師作環球推介，初步反應理想，很多國際及本地知名品牌均有興趣進駐，但不急於尋找租客。張炳強預期，本港一線街舖租金仍有升幅，料公司明年租金收入再增10%至15%。商場租金方面，他表示於旅遊區的一線商場整體平均呎租為100元至150元，民生商場則為30元至70元，並料未來仍有增長空間。

## 供應有限 積極市區地

住宅方面，張炳強估計未來一年各個發展商可售樓花將超過兩萬伙，相信中小型住宅樓價無可避免地受到影響，當中以屯門、元朗等偏遠地區影響會較大，但公司項目主要集中於港島及市區，而且有關區域的供應一向有限，故對前景有信心。他重申，集團會積極投市區地皮，業務繼續扎根香港，展望大中華的策略不變。

有傳澳門將於2015年增發賭牌，身兼英皇國際董事總經理及英皇娛樂酒店(0296)執行董事范敏媚指，集團不怕競爭，任何新牌及新賭場皆歡迎，但暫時對擴展賭業尚在初步考慮階段，強調內部靈活性高，加上現金充裕，未來會以成本效益為主，賭業擴展仍以澳門作為核心，首要考慮澳門可行項目。



左起：英皇國際執行董事張炳強、英皇國際董事總經理兼英皇娛樂酒店執行董事范敏媚及英皇集團企業行政主任楊政龍。記者黃嘉銘攝

# 華懋5億標售尖沙咀商廈

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)華懋旗下尖沙咀赫德道16號商廈顯赫16以「交吉」形式標售，下月18日截標。業主意向價為5億港元。

物業以現狀及交吉形式出售，若準買家有意作長線投資的話，業主可售後租回3年。據悉，業主於5至6年前買入，涉資逾1億元。

## 23層物業明年首季落成

該商廈供出售物業預算於明年首季落成，將為一幢23層高商業大廈，總建築面積24,389方呎，包括5層為商舖、14層為寫字樓及兩層機電層。負責招標的仲量聯行香港董事總經理兼資本市場部主管曾煥平表示，該新商廈寫字樓部分採一梯一戶設計，加上項目位於尖沙咀心臟地帶，預料可吸引機構或個別投資者興趣。

由外資公司持有的尖東麼地道南洋中心2座3樓全層及4樓部分樓面亦委託中原(工商舖)出售，總樓面19,350方呎，意向價2.13億元。中原(工商舖)寫字樓部高級營業董事李婉琪表示，此物業的3樓全層連平台面積約15,987平方呎，4樓兩單位總面積約3,363平方

## 羅珠雄新蒲崗投資換馬

另外，淡市下仍有投資者看好靈活性高物業，大額購入優質工廈。萊斯物業營業董事唐俊龍表示，資深投資者羅珠雄日前沽出新蒲崗六合街六合工業大廈地庫，面積11,788方呎，成交價1.16億元，呎價9,823元。原業主於去年5月以7,680萬元購入，帳面獲利3,900萬。

與此同時，羅珠雄購入新蒲崗彩虹道新蒲崗大廈地庫連雙地舖，即舊麗斯戲院位置，地庫、地下1號舖及地下M舖連入則各面積分別為33,172方呎、1,150方呎及1,666方呎，合計1.26億元成交。據了解，該地庫樓面特大，相連地舖位置可設計加入扶手電梯，變身成大型購物商場。

# 羅林渭酒店大計連遭反對

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)資深投資者羅林渭及相關人士最近向城規會申請九龍城南角道1C及3號興建1幢18層高酒店(包括3層平台)，可惜未獲地區人士支持，諮詢期內收到的18份意見，清一色反對申請。

## 區議員反對九龍城項目

據悉，呈交反對意見的人士，包括多名九龍城區議員，如吳寶強、潘國華、陸勁光、黃潤昌等，創建香港亦表示反對。意見認為，興建酒店將會令區內交通

更擠塞、空氣污染加劇、亦令行人路更狹窄，亦擔心治安會變差及製造噪音等問題。

根據資料，地盤面積2,050方呎，現劃為「住宅(甲類)2」，申請以9倍地積比率興建1幢18層高酒店(包括3層平台)，提供約18,451方呎樓面，房間數目52間。羅林渭等早前向城規會申請黃大仙翠竹商場興建52個房間的酒店，但因為居民反對，10月底撤回申請，今次九龍城的酒店項目再遇地區人士反對，估計亦令申請擱置出現變數。

獨家代理

港島區 寫字樓 供應不足

優質灣仔寫字樓樓層 連大型廣告牌及車位出售

# 安盛中心

罕有

- 總樓面約110,000平方呎
- 每層樓面逾15,000平方呎
- 6分鐘直達中環
- 沙中線站近在咫尺
- 跨國企業設點不二之選

9031 7914 廖希聖先生 Mr. William Liu  
william.liu@cbre.com.hk  
9349 0126 陳慧中小姐 Ms. Pamela Chan  
pamela.chan@cbre.com.hk

CBRE