

# 紅磡悅目未賣先嗌加價

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 財政預算案無樓市加辣措施,新盤推售提速,加價加推更加進取。長實旗下紅磡單幢新盤悅目昨日正式開價,首批先推52伙,實用面積由423方呎至430方呎,入場費682萬元。長實執行董事趙國雄表示,第二批會調升售價。至於嘉里等發展的沙田九肚玫瑰山,昨日加推第五張價單共100伙。嘉里執行董事朱葉培表示,部分單位售價稍為上調,加幅約2%至3%。

**沙田九肚玫瑰山昨日加推第五張價單** 共100伙,折實總值約12.6億元,即日起接受認購登記。朱葉培表示,部分單位售價稍為上調,加幅約2%至3%。同時,首推地下連花園特色戶,折實售價900餘萬元起。該盤去年開賣以來累售606伙,套現65億元。

**嘉里玫瑰山加價加推** 此外,嘉里今年預計發售約1,500伙,包括九龍塘義德道及何文田做名貨尾,全新盤只有屯門掃管笏項目第四季推出,提供約1,100伙。

至於紅磡單幢新盤悅目方面,是次首批推出的52伙,實用面積由423方呎至430方呎,平均呎價為18,611元,與同區其他新盤訂價接近。而價單售價入場費由682.4萬元起,計算即供最高折扣優惠15%後,最平售價由580萬元起。長實執行董事趙國雄表示,首批單位售價相比同區新盤已有折讓約3%至4%,第二批會調升售價。

長實營業經理楊桂玲,昨(前)日政府

公布財政預算案,雖然未見加辣,但公司並未因此而調整售價,預計日後仍有調升空間,將視乎市場反應,再決定加推及銷售步伐,日內亦會公布銷售安排。

**悅目不設家庭組合票** 樓盤昨日公布價單後,隨即進行收票,每票10萬,無論個人或公司名義均可入兩張票,並不設家庭組合票。

悅目坐落於紅磡利工街9號,提供216個單位,物業樓層為24層,大部份為2房單位,另外提供11個特色單位。價單顯示,首批52伙分布在3、10、16、20、25、27樓不等,全部為兩房戶,包括12個423方呎單位、40個430方呎單位。

發展商提供3個付款方式,選擇120天即供付款,除照價單減5%外,可獲3.75%印花稅津貼、3月底前簽臨有3%優惠、置悅目優惠可再扣4.25%,總折扣優惠最高達售價15%。其餘360天即供付款照價單減4%,總折扣優惠約14%,建築期付款照價單減3%,總折扣優惠約13%。



長實執行董事趙國雄(左)及長實營業經理楊桂玲介紹紅磡單幢新盤悅目銷售計劃。記者顏倫樂攝

## 東涌昇薈再加推155伙

香港文匯報訊 南豐集團旗下東涌昇薈繼早前推出第3號價單,昨日宣佈再度加推新一批價單(第4號),涉及155伙,1房至4房單位皆有。當中,1房入場費528萬元起,而14伙4房雙套房入場費則由1,784萬元起。

南豐地產部總經理鍾志霖,昇薈元旦至今售出約54宗3房及4房單位,成交金額最高逾1,675萬元。繼早日推出160伙的新價單,昨天再加推包括1房至4房雙套房單位,連同日前加

推(第3及4號價單)合共315伙全新優質單位,預計最快可於下周末發售。

**麥花臣匯加價5.3%**

另外,發展商九建旗下旺角麥花臣匯昨日上載新價單,售價由653.4萬元至1,769.7萬元。同時修訂舊有的四張價單,31伙劃一提價約5.3%。以1A座20樓D室為例,售價1,578.5萬元,新價1,661.6萬元,加價83.1萬元,加幅約5.3%。

## 趙國雄撈居屋補貸增流轉

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府昨日公布新一年度財政預算案,趙國雄認為預算案主要配合施政報告,他個人給予80分以上,認為能照顧絕大部分市民,無論基層、中層、營商人士受惠,收入及支出上亦能做到均衡。而推居屋補償貸款是好事,因為有市民因此能改善生活居所,換更大的單位,亦能幫助市場上居屋多點流通,但現時無法估計有多少居屋戶申請。

被問到措施會否助長居屋炒風,趙國雄指現時香港由用家需求主導,炒居屋的比例並不多。對於預算案內未有再加辣,他指出,現時樓市穩定,經濟發展健康,政府亦不斷增加土地供應,現階段毋須再出招,認為會造成不好的效果,因為按揭成數減少,將令上車人士更困難,入市費用增加。

### 看好中小型單位需求

趙國雄看好未來數年中小型單位需求,認為有實質住屋需求支持,而預測需求龐大下,政府近年亦提供更多中小型單位,以適應市場需要。他認為,樓市近年上升,主要反映經濟好,市民收入改善,相信未來房地產將平穩向好,而細單位換樓後,預計中型、豪宅等亦會增加需求。

## 西北最貴居屋 天麗呎價9479

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 新一份財政預算案為穩定樓市而沒有再度出招,為不少業主打下一支強心針,繼日前錄得放盤反價之後,作為上車天堂的天水圍居屋昨天更錄歷史新高成交,天麗苑一個200多方呎的雙房房,呎價高達9,479元,貴絕新界西北所有居屋。另一方面,作為藍籌屋苑的鯉魚涌太古城,新近錄得高出估價約4%的銀主盤成交。

### 賣方付10%額外印花稅

據中原馬斯力表示,是次天水圍天麗苑「癩價」成交的單位位於高層10室,實用面積僅211方呎,屬開放式單位,於財政預算案後一晚在自由市場易主,作價200萬元成交,折合呎價高達9,479元。至於原業主為投資者,於2013年以約164.5萬元購入,是次轉手須付10%額外印花稅,涉20萬元。

翻查市場資料,該廈對上一項全新高,乃位於中層10室,實用面積約213方呎,作價190萬元,呎價為8,920元。今次成交則較舊紀錄高出6%。以今次成交呎價,甚於同區私宅。據了解,嘉湖山莊呎價迄今仍未達9,000元水平,而於樓齡較新的柏翠園最高成交呎價亦約9,469元。

事實上,新界西北一帶居屋頻頻破頂,今年初更錄得屯門兆禧苑自由市場成交呎價達9,117元,成為新界西北首個呎價「破9」的成交,事隔約1個月則由天水圍「蚊型戶」再下一城打破紀錄,印證市場瘋搶細價單的實況。

### 太古城銀主盤高估價沽

另一方面,中原張光耀表示,太古城日前促成一宗銀主盤成交,位於恆星閣高層G室,實用面積718方呎,作價1,150萬元,折合呎價16,016元。而原業主於2009年以約639萬元購入,及至2004年底單位由銀主接手,今轉手物業期內升值約八成。

據網上銀行估價服務顯示,單位估價約1,108萬元,今次成交價較此高出約4.3%。

會德豐地產主席梁志堅(右)稱讚吳光正接棒人吳宗權與同事相處融洽。記者梁悅琴攝



## 會德豐銷售目標最少100億

### 梁志堅:自己30歲才跑馬地置業

梁志堅在昨日自言,自己20多歲工作,到28歲結婚,都是租了2年樓,到30歲才於跑馬地置業,透過公司借錢買了一間2房戶,價值4萬元,當時他已儲起5萬元,月薪約1,000元。

### 讚吳宗權做事有商有量

他又稱,會德豐及九龍倉系內分工已好清晰,無計劃重組,又讚吳光正接棒人吳宗權肯學及與同事相處融洽,做事有商有量。他相信,包玉剛當年都是於吳光正30多歲時交棒,如今吳光正都是依循外公做法而已。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 去年賣樓收入創新高188億元的會德豐地產,其主席梁志堅昨表示,今年會推出5個項目,銷售目標不少於100億元,能否超越去年賣數要視乎市況以及預售樓花同意書的批出。他又稱,會德豐(0020)及九龍倉(0004)的分工已好清晰,無計劃重組,又讚吳光正接棒人吳宗權肯學及與同事相處融洽,做事有商有量。

### 全年推5住宅項目

他指出,今年部署推售的5個項目中,4個住宅項目分別為油塘東源街項目PENINSULA EAST、山頂嘉歌信山、筲箕灣項目及將軍澳125區項目。其中,PENINSULA EAST料最快推出。至於與南豐合作的山頂嘉歌信山,包括19間屋及48個分層單位,計劃首推獨立屋,梁志堅形容「可以講嘍超級豪宅」,分層單位面積最細都超過4,000方呎,因應市價去開賣。

至於會否保留部分收租,他坦言,部分豪宅賣了買不到,會視乎情況或會保留部分收租。會德豐地產常務董事黃光耀指出,將軍澳

125區項目提供約427伙住宅單位,當中有約7間獨立屋,面積約2,000方呎,而筲箕灣項目正待屋宇署批發圖則,約177伙單位以細單位為主,由開放式到兩房單位。

### 紅磡商廈獲全幢洽購

至於紅磡商業項目One Harbour Gate,總樓面達59萬平方呎,部署全幢出售,梁志堅稱,目前已有準買家洽商中。

對於市場恐細價樓價格暴升至「爆煲」,梁志堅指出,由於早年政府未有增加土地供應,令供應斷層,如今政府持續增加土地供應,相信樓市供求可平穩,然而如今供應仍不夠,需求持續上升,資本主義社會,肯定有通脹,近年更出現又建築費貴過地價,相信樓價難以回落,未來會平穩,年青人入市要量力而為,看自己負擔能力,政府肯引入外勞作建築工人,同時亦要照顧本地建築工人,建築工人的工資增長會放緩,有利樓市。

他又稱,市場甚少有三按以上按揭,銀行亦會好審慎,因此相信不會有按上按揭情況。

# 星級準商戶加持「囍歡里」

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 元宵將至,戀愛概念延續新年節日溫暖氣氛。以「囍」為主題每事每物更加吸睛。灣仔商場樓花項目「囍歡里」落成招租,引來演藝明星前往物色心水舖位。市場人士表示,項目位處鬧市中心,落成後上蓋住戶及鄰近商廈上班族將成為穩定客群,有明星商戶進駐,將帶動同區舖市租賃交投。

由信和、合和及市建局合作發展的灣仔蘭匯,重建前為灣仔蘭帖街的灣仔利東街,而商場部分「囍歡里」預計於今年第三季陸續商戶入伙,並於第四季開業。本月初有市場人士遇見藝人陳豪前往「囍歡里」,在代理人員陪同下睇舖,由於項目仍在工程階段,故陳豪戴着安全帽內進。

### 陳豪睇舖未卜卦

據了解,陳豪本身對咖啡情有獨鍾,而早年接拍咖啡廣告,形象相當「入屋」,故被坊間喻為「咖啡王子」。陳豪早於2011年在馬來西亞,開張自家品牌的咖啡店,及後結業。不過,陳豪的老闆大計並未終結,最近便一直在物色新檔口位置。

從發展商提供資料顯示,該商場地面舖位呎租約200元,地庫舖位呎租約為100元。項目原址為「囍帖街」,重建後的設計概念採中西合璧、新舊交融,大廈之間有天橋接駁,大量採用特色窗花設計及舊香港

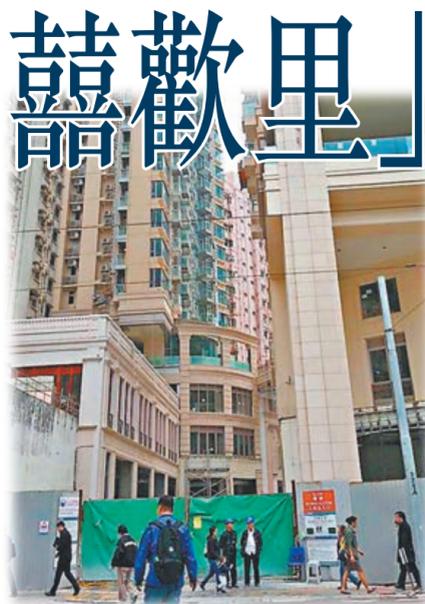
戰前階梯等元素。為保留昔日特色,發展商擬招攬婚嫁相關的商戶,同時時裝、珠寶、咖啡店等亦為目標商戶;而項目前身利東街的舊商戶可優先揀舖。

至於住宅部分蘭匯,在2013年底開售,一、二兩期合共提供約1,275伙,預計於今年落成。

市場人士指出,該盤位處灣仔鬧市部分,並就近港鐵站,便於吸納各方人流;而上蓋的住戶及鄰近的商廈上班族人士,亦為商場提供穩定的顧客群,商場的地理位置理想,相信亦有助帶動同區舖市租賃;倘有明星商戶進駐,料將更刺激區內消費。

### 鄰近食肆呎租132元

事實上,本月灣仔一帶舖市租務熱鬧,呎租維持100餘元至200元水平。市場消息指,其中離上述項目不遠的廈門街7-17號地下A舖,樓面約650方呎,新近由一間食肆以約8.6萬元承租,折合呎租約132元;灣仔堅拿道西15號地下G14號舖,面積約700方



灣仔「囍歡里」預期今年第四季投入服務。記者蘇洪鏘攝

呎,最新獲食肆以約13萬元承租,折合呎租高達186元。至於軒尼詩道171號地下及地庫新近獲理髮店續租,舖位面積約930方呎,成交每月租金約為11.8萬元,折合呎租127元。

## 誠品趕走永安駐太古城



永安太古城分店租約將於8月期滿。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 永安(0289)昨公佈,其位於太古城之分店,獲業主通知其現有租約將不獲續約或延期,及集團須在今年8月,即現有租約期滿時遷出。

與此同時,太古城中心公佈,原來租予永安之舖位,將轉租予誠品生活。太古城中心公佈指,誠品生活將於2016年初落戶,佔地兩層超過4.9萬平方呎可租樓面積,較銅鑼灣店更大。

## 「拆場」近尾聲 舖位交投挫

香港文匯報訊 美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處最新資料顯示,「拆場」項目欠奉下,上月市場僅錄166宗商舖註冊,按月下挫46%,數值屬近五個月最少;同期註冊金額則約17.9億元,按月下跌37%。

### 核心區註冊額跌近七成

回顧上月,四核心零售區(銅鑼灣、中環、旺角及尖沙咀)錄15宗相關註冊,與12月持平,註冊金額則按月下跌近七成

至約1.78億元。鑑於內地旅客消費模式轉變,影響高檔零售區生意,令傳統核心區商舖租金受壓,核心四區一線街商舖指數上月報308.6點,按月跌7.6%。

美聯旺舖董事盧展豪表示,由於農曆新年前後,不少業主收爐之慮,用家亦忙於辦年貨,買賣兩開,註冊日數亦相對減少;加上不少用家及投資者靜待財政預算案出台,觀望政府會否再加辣,入市態度較為審慎,相信今月舖位交投量將於現水平徘徊。