# 薈折實505萬人

# 首推百伙市值6億 首天收287票超額1.9倍

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)房協於長 沙灣「港人港樓」喜薈昨公佈首批價單,共 推售100伙,市值約6億元,包括1房戶至3 房戶。單位實用面積介乎397方呎至674方 呎, 呎價 11,263 元至 15,365 元, 折實平均 實用呎價為12,412元。中原數據顯示,區內 同屬房協的喜雅二手呎價約14,208元,喜薈 首批平均折實呎價比喜雅低約13%。項目首 天收到287票,超額1.9倍,將於下周四晚 上7時截票,翌日抽籤,下周六發售。

**喜** 首批 100 伙的價單售價由 560.9 萬元至 974.5 萬 元。房協提供 3 種付款方法,建築期付款按售 價,無優惠;90天現金付款按售價獲9折;90天第二 按揭付款則照售價減8%。喜薈推售的100個單位平均 呎價為13,790元,如買家以現金付款可享10%折扣, 折實平均實用呎價為12,412元,折實入場費504.8萬 元。房協(市場事務)總經理黃錦勝昨表示,昨早開 價至下午3時已有約100人入票,會視乎首輪銷售再 考慮下一次加推單位的時間表。消息指,昨日已累收 287票。

### 視乎銷售決定會否加推

黄錦勝昨出席中原地產喜薈資訊中心開幕儀式時表 示,項目價單是參考喜雅二手市場成交個案,以及去 年推售喜盈、喜韻開售呎價的反應作標準,認為是合 理的市場價格。問到會否擔心喜薈與同區屋苑有競 爭,他指各個屋苑有不同客源和獨特賣點,難以作比 較,相信不會影響項目銷售表現。他表示,將視乎市 場反應,再決定推售下一輪單位的時間,管理層亦會 為推售數量作評估,決定是否加價。每個單位的設施 不同,難以定出加價標準。若喜薈銷售理想,將加快 同類項目喜漾的推售步伐,料於今年內推出。

### 料鎖定市場大批購買力

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,昨日登記 認購喜薈的客戶逾一半是喜雅、喜盈的向隅客,其餘 主要是九龍區客戶。喜薈首批單位價錢相對吸引,由 於市場缺乏市區上車盤,加上7月新盤供應少,估計首 批單位銷情理想。

美聯物業陳瑞香認為,喜薈首推單位有機會吸引大 及二按,若計算付款折扣,實用呎價將低於區內二 元。 手樓,約1萬多元起。

她表示,喜薈開價低於區內二手及新樓,包括區內 同屬房協出品的喜雅,其具競爭力,一定會吸引不少





■黎先生認為喜薈交通方

# 房協「喜」系列推售資料

		1 - 3 / 1   2
2012年5月	喜雅	7,723元**
2014年11月	喜盈	12,863元
2014年12月	喜韻	13,530元
2015年7月	喜薈	13,790元

\*訂價計 \*\* 當年以建築呎價計 製表:香港文匯報記者 梁悦琴

## 長沙灣區二手物業平均實用呎價

屋苑	平均實呎價(元)		
OneMadison	16,466		
	15,852		
	14,444		
 喜雅	14,023		
OneNewYork	13,435		
星匯居	13,053		
	資料來源:中原		

製表:香港文匯報記者 梁悦琴

區內外港人購買,估計區內二手交投勢將受到喜薈的 銷售所影響,因為該盤會鎖住市場大批購買力。

室成交,實用面積約456方呎,成交價約647萬元,實 用呎價約14,189元;另喜雅2座中高層A室,實用面積 批市場購買力,因為價格吸引,並且提供3款付款辦法 約510方呎,成交價約718萬元,實用呎價約14,078 而,翻查資料顯示,房協自2012年推售長沙灣「喜」

### 交通方便配套齊全吸引

昨日帶同女兒到場參觀示範單位的黎先生表示,喜

· 薈交通方便,附近配套齊全,希望購買兩房單位自 住。他認為現時樓價稍有跌幅,該盤呎價比二手樓相 據喜雅最新二手成交資料顯示,近日錄得1座高層C 對便宜,加上二手樓樓齡長,有機會要花費維修,故 考慮購買喜薈。

> 雖然喜薈首批折實平均呎價比同區二手呎價低,然 系列以來,未折實前呎價跟隨細價樓樓價上升,一浪 高於一浪。去年11月推售的喜盈首批平均呎價才 12,863元,如今喜薈首批平均呎價已升至13,790元, 短短8個月升幅達7.2%。

# 死 668

### 全港屋居綠表價排行榜

屋苑	單位	造價 (萬元)	實呎	呎價 (元)
筲箕灣東旭苑	東曉閣高層5室	668	650	10,277
筲箕灣東濤苑	暉濤閣高層4室	648	666	9,730
筲箕灣東旭苑	東寧閣高層8室	639	650	9,831
筲箕灣東濤苑	暉濤閣高層4室	628	666	9,429
香港仔雅濤閣	2座高層D室	628	576	10,903
筲箕灣東濤苑	旭濤閣高層4室	626.8	638	9,824
筲箕灣東濤苑	映濤閣極高層5室	600	952	6,303
香港仔雅濤閣	1座高層G室	600	576	10,417
筲箕灣東濤苑	暉濤閣中層4室	599	666	8,994
筲箕灣東旭苑	東緻閣低層3室	595	650	9,154
			bh 社冊處、	市場消自

資料來源:土地註冊處、市場消息 製表:香港文匯報記者 蘇洪鏘

揚鑣,股有股跌,樓有樓升。房委會資料顯示,筲箕 灣東旭苑上月錄得免補價668萬元成交,登上全港「綠 表居屋王」,較兩個月前才出現的東濤苑648萬元舊紀 錄高出3%。回顧過去半年,筲箕灣一帶居屋 頻現癲價成交,全港十大居屋王中筲箕灣居屋 佔8席。

### 十大居屋王 筲箕灣佔八

居屋市場今年月月破頂,市場人士指,是次 登上居屋王寶座的單位位於東曉閣高層5室。 單位實用面積650方呎,於上周放盤,最初叫 價達680萬元,最終以綠表成交價668萬元洁 出,折合呎價高達10,277元。該屋苑毗鄰的東 濤苑今年5月才剛以648萬元創下免補價居屋 新高造價,相隔一個月便旋即被新成交以高出 20萬元超越。

至於原業主於2001年以綠表資格向房委會 以194.94萬元一手購入,物業是次轉手期內勁 升2.4倍。區內代理指出,屋苑綠表放盤絕無 香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓市再度與股市分道 僅有,上述單位原業主附新裝修,加上單位可望海

景,故得以創下高價成交。 回顧上半年,全港綠表居屋造價排名九成均於今年 登榜,同時有8伙在筲箕灣,包攬頭4名。

## 美湖居高層 實呎破九千

傳統藍籌屋苑亦不甘後人爭相破頂,天水圍嘉湖山 莊錄得分層實用呎價最新衝破9,000元水平,直撲屯門 樓。美聯朱若珊表示,美湖居2座高層F室,實用面積 約為441方呎,以約398萬元成交,折合呎價約為 9.025元,成為屋苑分層呎價新高。原業主於2011年以 約206萬元購入上述物業,是次轉售賬面獲利192萬 元,物業升值約93%。

### 大埔中心高市價一成沽

中原地產黃達雄表示,大埔中心6座高層H室易手, 單位實用面積451方呎,以580萬元沽出,折合呎價 12,860元,較同類型單位高出約10%。原業主於2001 年以150萬元購入單位,持貨約14年,是次轉手賬面 獲利430萬元,單位升值約2.9倍。

中原地產陳凱超表示,西灣河嘉亨灣6座中層F室, 實用面積503方呎,最終以920萬元易手,折合呎價 18,290元, 創同類新高價成交。原業主於 2010年以 530萬元買入單位,迄今轉手賬面獲利390萬元離場。

# A股調整 港豪宅受挫

追 落 後

香港文匯報訊(實習記者 湯澤洋)美聯 物業住宅部行政總裁布少明昨出席「樓股 股旺市,誘發內地購買力回流本地豪宅市 場,惟今年6月內地股市出現調整。若跌勢 持續,或令豪宅的追落後步伐受阻。

### 投資者續觀望

萬元住宅市場的比率出現反彈,註冊量比率分別 升至8.5%及12.5%,註冊金額比率分別升至9.4% 及10.8%。布氏預計,由於上月內地股市出現大 調整,投資者觀望情緒未散,該比率第三季將轉

他又指出,有投資者或會離開波動較大的股 新形勢」投資峰會時表示,去年下半年起A市,選擇較穩定的樓市,預計第四季整體樓價將 升3%至4%。他相信豪宅市場受股市波動影響較 為直接,若股市於第三季回穩,豪宅樓價可升 10%至15% ,中小型住宅則對息口變動更敏感。

另外,美聯物業首席分析師劉嘉輝指,美國加 息對本港樓市的影響,視乎其速度與幅度,若只 今年第二季內地買家佔本港逾千萬元及逾5,000 加25點子至50點子,短期內對樓市的衝擊不大。 然而,若本港旅遊零售業續吹淡風,經濟回落令 失業率上升,同時又遇上息口抽升,樓市將受顯 著影響。他續指,未來供應量、按揭利率走勢及 本地經濟表現亦是主導本地樓市的關鍵因素。



# 中環商廈租金料續升

《香港每月物業市場報告》指出,6月受中資金融 機構,特別是基金和資產管理公司不斷擴充所推 動,甲級寫字樓市場表現依然活躍。萊坊董事及大 中華區研究及諮詢部主管紀言迅預料,今年下半年 中環甲級寫字樓的租金將持續穩步上升,九龍東核 心的租金將維持穩定。

### 帶動九龍區商廈租賃

紀言迅指,中環的寫字樓需求強勁,企業搬遷帶動 九龍區內甲級寫字樓的租賃需求。不過同一時間九龍 甲級寫字樓市場兩極化的局面日趨明顯,地鐵站附近 交通方便的寫字樓需求持續強勁,相反距離公共交通 設施較遠的寫字樓或要更長的時間才能租出。

住宅市場方面,根據差餉物業估價署數字,今年 5月本港住宅樓價創新高,按年上升超過20%。上 半年一手住宅成交逾8,700宗,反映市場對新樓的需 求強勁。在利好的市場氣氛下,今年發展商一直積 極投地,但土地發展需時,預料今年住宅價格仍然 持續上升,特別是一手住宅。

今年3月至5月,零售業銷貨額連續3個月錄得按 年下跌,但跌幅呈放緩趨勢。核心零售區商舖6月 的租金進一步下調,中價零售商趁機以相對較低的 租金水平租用優質地舖。展望將來,紀言迅預計本 港零售銷售難在短期內復甦,優質零售租金將繼續 在今年餘下時間受壓。零售物業租賃市場仍然疲 弱,市場大部分交易涉及中小型零售商。

# 白石角地皮今招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)大埔白石角創新路 地皮今日開始招標,下月28日截標。項目地盤面積 約184,290方呎,可以地積比率3.6倍發展,可建樓 面約663.439方呎。市場估值約23.2億元至25.2億 元, 樓面地價介乎每呎3,500元至3,800元。

中原測量師行執行董事張競達表示,白石角近年 已有數個豪宅項目落成及入伙,區內發展愈來愈成 熟,配套日益完善。是次地皮最高可建樓面較大, 可發展大型住宅屋苑,相信會吸引不少大型發展商 競投,惟位於後排位置,料無海景,質素較普通

美聯測量師行董事林子彬表示,是次推出的大埔 白石角創新路地皮,較早前售出的另一幅白石角地 皮位置較後,但區內最近兩次地皮入標反應均不 俗。該區發展日趨成熟,估計項目可發展中密度分 層豪宅及少量洋房,招標反應料不俗。不過,鑑於 區內仍有多幅地皮持續供應,預料發展商入標價會 考慮有關因素。

# 天鑄單目售出6伙



■新地旗下何文田天鑄昨再推售10伙。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅新盤持續受 捧,新地旗下何文田天鑄昨再推售10伙。消息指, 當日售出6伙,售出單位的實用面積由1,046方呎至 1,247 方呎,售價由2,419 萬元至3,322.1 萬元(未計 折扣) ,該盤至今售出82伙。南豐於東涌昇薈昨售 出1伙。另一方面,再有新盤錄得撻訂個案。根據 一手銷售資訊網資料顯示,華懋等於大潭紅山半島 最新錄得一宗交易未有進展個案,該單位為第6座1 樓B室,實用面積1.017方呎,成交金額1.982.09萬 元(包一個車位),買家於7月7日簽署臨時買賣合 約後未有進展,遭發展商殺訂99.1萬元。

# 黎汝遠減220萬沽城市花園

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)資深投資者「摸 王」黎汝遠2011年5月以1,368萬元買入的北角城市 花園,原先叫價1,900萬元,相當進取。不過近日見 市況回暖,加上有實客問價,立即大幅減價220萬元 或11.6%沽貨。名采策略營業董事姚雲龍表示,交易 單位為5座中層D室,實用面積1,226方呎,以1,680 萬元連租約成交,低市價8%,實用呎價為13,703 元。以4年多前買入價計算,黎汝遠賬面獲利312萬 元離場,物業升值近23%。單位現收租金為48,000 元全包並附有豪華靚裝修,可享回報高達3.4厘。

(0896) 昨日發表聯合通告,附屬公司與金華國際 訂立買賣協議,同意出售兩項物業,代價分別為 546萬元及549萬元。

兩項物業分別為沙田源順圍5至7號沙田工業中心 B座5樓17室,以及沙田源順圍5至7號沙田工業中 心B座5樓18室。

另外,宏輝集團(0183)同日公佈,全資附屬公 司ACL與賣方訂立備忘錄,同意購買物業,現金代 價 1.05 億元。物業為香港皇后大道西 419K 號博仕 台地下2號舖及地下一層3號舖。物業為兩個相連零 售舖位,總建築面積約10,300平方呎。