

CAPRI滿名山周六雙響炮

合推641伙 一手搶客戰升溫



■會德豐黃光耀認為，CAPRI洋房可以問鼎將軍澳樓王。
記者蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、梁悅琴）各路新盤蓄勢待發，將軍澳南及屯門新盤昨日同時宣佈在周六搶開銷售。會德豐旗下CAPRI昨日加推第4張價單涉及80伙，同日公佈銷售安排，定於周六開售已開價的308伙。至於嘉里旗下屯門滿名山首兩張價單合共333伙亦定於周六發售，重現睽違逾月的新盤搶客戰。



■嘉里朱葉培及吳美珊公佈屯門滿名山於周六公開發售333個單位。

消息指，截至昨晚CAPRI及滿名山已分別收2,528票及1,479票，分別超額7.2倍及3.4倍。

CAPRI洋房招標發售

CAPRI發展商昨日上載第4張價單，涉及61伙標準戶、15伙特色戶及4伙獨立屋，實用面積由379方呎至1,988方呎，定價約由標準戶的670萬元至獨立屋的5,120萬元。發展商維持優惠不變，提供最高16%（650萬元以下）或17.5%（650萬元以上）的樓價折扣，分層單位折實入場價約由559萬元起，洋房入場價由3,919萬元起。該價單之中，標準戶折實平均呎價約13,174元，連天台或平台特色戶折實均價為16,668元，洋房折實均價約20,748元。

同日該盤公佈銷售安排，訂於周五（13日）截票，並於翌日開售已開價的308伙。同時，項目2號洋房今日起以招標形式發售，本月24日截標，該單位實用面積2,445方呎，與鄰座面積相同的1號洋房同為全盤面積最大的單位，同為臨海而築。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，暫不打算設指引價，不過他相信可較其餘洋房高出五成水平，按此計算呎價可達3萬元，造價或由7,600萬元起跳，勢將問鼎將軍澳樓王。該盤接連公佈4張價單，至此已推出308伙，佔全盤約72%。

滿名山揀樓 大單位優先

與此同時，嘉里昨日公佈，旗下屯門滿名山首兩張價

單合共333伙將於本周六發售，與前述將軍澳盤短兵相接。嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊昨表示，當日將分A及B兩組進行，A組予擬購兩個或以上的買家，最多只可購1個一房戶，而B組予擬購1或2個單位買家，每名登記人可於A及B組遞交一份購樓意向登記表格。

她表示，A組將獲配174伙，B組則獲配有159伙，前者擬購4房單位人士可優先揀樓，其次為相連戶，之後則以數量多寡而定。

嘉里發展執行董事朱葉培指出，滿名山會否再度加推及提價視乎周六銷售情況而定。對於將軍澳CAPRI將於同日開售對撼，他表示，由於兩盤區域不同，客源亦有別，故不擔心當日銷情，他指出，滿名山獲換樓客垂青，其中以兩房查詢為多。

登峰開放式355萬入場



■九建楊聰永指，登峰、南岸全數150伙沽清可套現約10億元。
記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市區迷你盤爭相出擊，九建於香港仔田灣登峰。南岸昨公佈首批50伙價單，214方呎開放式折實入場355.6萬元。九建市務及銷售部總經理楊聰永形容首批單位售價是「海景樓，樓景價」，相比港島區海景新盤價，登峰、南岸今次售價比市價折讓逾20%，亦是近5年來港島折實入場費最平新盤，最快下周推售。

平均折實呎價1.77萬

事實上，登峰、南岸除折實入場費低，其451方呎折實價731萬元比今年2月推售的鴨脷洲倚南相若面積折實價低20%，不過，以其平均折實呎價17,744元計，仍比區內港麗豪園二手呎價13,150元高出35%。

他表示，今日起開放設於旺角始創中心示範單位予公眾參觀及收票，每票10萬元，分A及B組登記，A組買2伙或以上（其中1伙需為2房戶），B組買1伙，為減少發水票，每名買家只可入其中一組票。他相信，會有不少大手客入票。

根據價單顯示，登峰、南岸首批50伙，包括間隔開放式至兩房，實用面積214方呎至478方呎，售價由395.1萬至914.3萬元，平均呎價19,919元，扣除最多10%及11%折扣後，折實售價355.6萬元至813.7萬元，平均折實呎價17,744元。若同時買兩個或以上單位可獲額外1%折扣。

他表示，此盤有逾80%單位擁有海景，即使是最低一層都有海景，加上發展商提供45天付款的九成一按，希望幫助港島上車客置業，相信用家需求仍大。

美聯物業中半山及南區屋苑營業董事馮劍劍表示，此盤開價為近年區內極低入場費新盤，加上發展商提供的

按揭計劃配合，若採用九成按揭，首期僅需數十萬元，對於有意上車的市民無疑極具吸引力，亦將不乏投資客垂青。不過，第四季多個新盤推售，將吸納市場不少購買力，料區內二手市場難免受到衝擊。

資料顯示，九龍建業透過併購舊樓，於2010年向土地審裁處申請，將持有大部分業權的登豐街1至11號，分拆成三個項目入票申請強拍，項目總地盤面積達7,782方呎，可建樓面達63,507方呎。根據強拍資料推算，此項目總收購價料約2.4億元，連同建築費約2.4億元，總投資額約4.8億元，如今九龍建業若沽清登峰、南岸料可套現約10億元，料可賺約5億元。

馬頭角迎上載樓書

此外，恒地於馬頭角新盤迎豐昨日上載樓書，料最快本月開售，該盤提供300個單位，當中25%為開放式單位，實用面積165至196方呎，另外1房單位佔75%，實用面積由236至288方呎，當中包括連平台特色戶及連天台特色戶。



今年以來港島區新盤售價比較

月份	樓盤	實用面積 (方呎)	售價 (元)	折實價 (元)
2月	鴨脷洲倚南	320-675	654.6萬-1,443.5萬	576萬-1,270.3萬
8月	西灣河柏匯	187-328	423.1萬-820萬	376.6萬-729.8萬
10月	西灣河ISALAND RESIDENCE	238-543	477.9萬-1,236.2萬	394.3萬-1,001.3萬

製表：記者 梁悅琴

中細價新盤 比率六年新高

香港文匯報訊 今年眾多新盤登場，不少為中細價物業。年內迄今（截至11月9日）一手私樓註冊量錄13,842宗，當中屬於1,000萬元或以下的個案為11,171宗，即佔約80.7%，此比率較去年全年約72.6%增加8.1個百分點，重上8成水平之餘，更創6年新高。

宗數再破萬宗

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，以宗數計算，年內迄今1,000萬元或以下一手私樓宗數已破萬宗，自2007年後再次連續兩年衝破萬宗水平。與去年相比，目前亦已佔去年全年12,208宗超過9成，在多個新盤登場下，配合提供不同的按揭計劃，加上優惠等招徠，料可吸納不少購買力，此類銀碼的一手個案料可超去年。

若以新盤項目劃分，年內迄今1,000萬元或以下一手私樓註冊量最多的項目以將軍澳綠藍天最多，其次依序為東涌東環、東環II、將軍澳峻澄II及紅磡環海·東岸等。

反觀，今年1,000萬元或以下新盤個案比率上升之際，同類銀碼的二手住宅註冊量比率卻見回落。據資料顯示，年內迄今1,000萬元或以下的二手住宅註冊量比率跌至約90.2%，較去年約93.9%減少3.7個百分點，並創自1996年紀錄以來新低。

皇后山建屋料「原裝」通過



■粉嶺前皇后山軍營涉及23.6公頃用地。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府早前就粉嶺前皇后山軍營23.6公頃用地，到城規會修訂土地用途，以配合用地未來發展。諮詢期內，恒地曾經呈交反對申述，認為要擴闊修訂範圍，提議將北面及西面農地亦納入改劃，額外增加供應21,150伙，但據規劃署最新報告，認為修訂不應作變動，意味不接納恒地的建議，估計城規會周五審議時亦會「維持原則」。

公私營供應1.39萬伙

據了解，城規會早前修訂龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖，以配合於前皇后山軍營用地興建1.39萬個公私營房屋（1.2萬個公營房屋、1,900個私人住宅），諮詢期內收到2份申述，其中一個申述為恒地，對政府的修訂提出反對。

恒地建議多建2.1萬伙

恒地當時指出，政府只將前皇后山軍營用地改劃，而地盤的交通、生活配套等都未完善，把附近更多土地包括在發展計劃內，有助加快房屋供應，建議將粉嶺前皇后山軍營的北面與西面，合共31.5公頃地盤納入改劃。據悉該批土地為恒地及相關人士持有，而因應擴闊地盤，將可增加供應21,150伙。

wtc more美妝區攻聖誕市場



■新地代理租務部總經理鍾秀蓮(中)指，wtc more以本地客為主，內地客只佔10%至20%。 記者曾敏儀 攝

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）零售冷風由年頭吹至年尾，新地旗下有商場引入14美容化妝品牌刺激聖誕銷售衝刺。新地代理租務部總經理鍾秀蓮表示，銅鑼灣wtc more世貿中心美妝專區「Beautc」將於下月開幕搶攻節日購買力，料聖誕期間生意額按年升12%。美妝銷售今年首9個月按年逆市上升12%至14%，未來有關產品將是商場的主打。

該美妝專區「Beautc」樓面面積達3,000方呎，投資額400萬元，包括34個品牌，未來將引入更多品牌。鍾秀蓮料專區每月可帶動2,600萬元至3,200萬元生意額。

今年不少依賴內地旅客消費的零售商業業績均倒退，鍾秀蓮表示，wtc more以本地客為主，內地客只佔10%至20%，來港內地旅客減少對商場生意影響不大。她預期聖誕期間人流達144萬人次，按年有雙位數增長，並料第四季生意額按年升10%至約5億元，全年期升13%至19億元。回顧今年首三季營業額達13.96億元，按年升14%，期內人流則按年增13%。

商戶租金最多升30%

另外，鍾秀蓮稱，商場今年有80間新租及續租商戶，租金升約15%至30%。而由於市道欠佳，今年加租幅度較以往20%以上保守。年內零售租約200元至500元，餐飲部分呎租則約80元到150元。明年會再有33間商戶需續約，料可保持今年租金升幅。

銅鑼灣旗艦店越開越有，她透露，商場亦計劃斥資逾1,000萬元組建5個複式或三複式舖位，面積約1,800方呎至3,000方呎，包括地庫停車場部分到二樓，主要為謝斐道一邊舖位。目標租戶為「可負擔奢侈產品」。計劃將於明年落實，店舖有望於2017年開幕，現已與部分商戶洽談中。屆時呎租約300至400元，較現有租金升約5成。

御龍山蝕使費40萬沽



■沙田御龍山有逾千呎大單位劈價220萬元易手。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價高企的今天頻傳負面消息，沙田有豪盤業主蝕使費離場。中原余志偉表示，沙田御龍山8座中層B室易手，實用面積1,431方呎，原業主原先開價2,300萬元，近日見交投轉淡，最終減價220萬元或近一成，以2,080萬

元易手，折合呎價14,535元。原業主於2008年以2,055萬元購入單位，今次轉手賬面微賺1.2%，但連同佣金及使費估計需蝕走約40萬元。

翠擁华庭兩星期減38萬

同時，馬鞍山則有低市價成交，利嘉閣楊震霆指出，翠擁华庭12座中層D室易主，實用面積約675方呎，原業主放盤兩星期，原先開價638萬，現減價至600萬元成功易主，減幅約6%，折合呎價約8,889元，低市價8%。

名都業主連減三口價

美聯王子超表示，上水名都有業主連減三口價，由400萬元減至約355萬元成交，價格重返一年前水平。涉及1座低層A室，實用面積約為391方呎，以成交價計算折合呎價約為9,079元。原業主於2012年以約262萬元購入上述物業，是次轉售賬面升值約35%。

一城租金倒退5年前

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）沙田第一城租金繼續大幅受壓，美聯何智豪透露，28座一個實用688方呎單位新近以1.4萬元租出，實用呎租僅20.3元。同類單位市值租金約2萬元，顯示是次租金較市價平達三成，返回5年前水平。代理反映，該單位在2010年一度以1.6萬元租出，2013年以1.7萬元獲承租，及至上月業主一度以2.1萬元放租，惟未獲承租，最終以1.4萬元租出。

沙田中心310呎減租18%

同區沙田中心亦錄大幅議租個案，美聯陳國良表示，沙田中心新寧大廈中層G室，實用面積約為310方呎，業主最初叫租1.4萬元，及至日前以約11,500元租金成交，減幅達18%，折合呎租約為37.1元。

映灣園凶宅低市價兩成

租金高企，有外籍客轉向另類物業以求平租。利嘉閣陳淪東表示，東涌

映灣園2座高層D室，實用面積約636方呎，單位為凶宅，以1.32萬元由外籍人士承租，租金低市價兩成多，折合呎租約20.8元。

豪宅市場業主亦見大幅減租，港置鄭卓帆表示，九龍塘青雲閣高層B室，實用面積約484方呎，原業主早前斥約6萬元翻新單位，最初叫價約2.5萬元，但見近期樓市氣氛淡靜，經買賣雙方議價後以約2.1萬元承租單位，減幅達16%。



■沙田第一城有單位新近呎租僅20元水平。 資料圖片