

# 股匯齊跌 四叔豪宅盤鬥劈

# 西半山帝匯豪宅半價賣

## 股匯風暴

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 港匯轉弱，拆息抽高，1月以來港股連番下挫，發展商為求去貨，豪宅新盤亦要低價開售吸客。恒地以低於區內新盤約50%推出西半山羅便臣道帝匯豪宅首批30伙低層單位，平均呎價23,014元，售價由2,414萬元起。發展商更將引入上車盤付款方式，提供最高80%一按及最高40%二按。其中，18伙單位於本週日(24日)推售，另外12伙會由恒地保留作收租用。

### 帝匯豪宅首批價單資料

首 批：30伙
實用面積：1,023-1,735方呎
售 價：2,414萬-4,146萬元
平均呎價：23,014元
最大折扣：1%
折實價格：2,390.2萬-4,105.2萬元
付款方式：A.100天即供或現金付清樓價 (照售價減1%)
B. 發展商提供80%一按： 首3年 P-2.75%、第4及5年 P-2.75%、第6年 P+1%
C. 銀行提供最高50%一按； 發展商提供最高40%一按： 首3年 P-2.75%、第4及5年 P-2.75%、第6年 P+1%
開售日期：1月24日
推售單位：18伙
售 價：2,424.5萬-至4,146.7萬元
製表：記者 梁悅琴

樓花期長達33個月的帝匯豪宅，首批價單平均呎價較同區羅便臣道80號低層相若面積平均呎價約24,500元低約6%，比去年10月以來信置於鄰近的干德道 Cluny Park 售出單位平均呎價39,471元低出42%，相比華置上月底干德道琥珀售出單位的平均呎價45,270元，更低出49%。

恒地營業(一)部總經理林達民昨日形容是次開價為「超豪宅超筍價」，較同區新盤呎價3萬元至4萬元具較大折讓，比同區系內天匯近期售出單位呎價達7萬至逾10萬元折讓更大，加推單位有機會加價10%。

### 一二按可借足九成

林達民指出，是次推出單位位處低層，合共30伙，平均呎價23,014元，售價由2,414萬至4,416萬元，市值9.4億元。他稱，由於集團將保留項目的26伙作長線投資收租，故可供銷售單位只有64伙，並安排首張價單中的18伙於本週日開售。發展商更為此盤提供樓價40%二按，首3年利息P(5厘)減2.75厘，即是一按加二按可借足樓價90%，買家只須付樓價10%即可做業主。

### 林達民冀帶起勢頭

他不諱言稱，期望今次開價可以牽起勢頭，帶動市場氣氛。對於拆息抽高，港股下挫，他相信拆息抽高是非常短期現象，目前不少國家都要減息，美國未必可以再加息，香港即使加息，最多只加四分之一厘。同時，物業是長期投資，不擔心樓價走勢，此盤目標客戶群為半山區換樓客及投資者。

### 中原：發展商去貨心切

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，帝匯豪宅首批單位開價吸引，比預期低30%至40%，與同區二手樓價比較則低10至20%，相信已反映股市下跌及加息等因素，反映發展商去貨心切，料可吸引投資者入市，未來新盤開價都要用低價才可去貨。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，項目訂價遠低於市場預期約3成，並較同區二手樓價為低，對於豪宅買家極具吸引力，加上發展商提供的付款及按揭安排等，預期可刺激豪宅客戶追捧。

布少明指出，西半山供應罕有，故早前亦不乏豪宅客

**帝匯豪宅鄰近屋苑近期成交呎價**

- 羅便臣道80號 呎價24,253至31,865元
- Cluny Park 呎價39,471元
- 天匯 呎價7萬至逾10萬元
- 琥珀 呎價45,270元
- 帝匯豪宅 首批30伙 平均呎價23,014元

■恒地稱會保留帝匯豪宅26伙單位作長線投資收租。 資料圖片

戶斥資逾億元吸納區內物業。雖然股市及經濟環境波動，但優質豪宅需求仍見殷切，是次帝匯豪宅定價相信亦已考慮一系列因素，故訂價非常吸引。事實上，根據該行資料，截至1月19日，逾2,000萬元住宅買賣註冊登記暫錄54宗，港島區佔33宗，比率約61%。

位於西半山羅便臣道23號的帝匯豪宅，全幢提供90伙，當中80伙屬面積1,023方呎至1,735方呎標準單位，另外10伙為面積900方呎至逾4,700方呎特色戶。

## 高力料豪宅慘過中小盤

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏞) 高力國際昨日就去年第四季樓市發表報告，指出利率上升令準買家卻步，住宅成交量跌至低位，預計今年中小型住宅樓價會跌一成，至於豪宅跌幅更料達15%。與此同時，中環、金鐘的寫字樓租金仍受到支持，需求主要是由中資機構及中小型公司所帶動。

回顧上季，本港豪宅售價按季微跌0.5%，全年錄得6.2%的升幅。至於豪宅租金按季則升1.3%，全年累升9.7%。該行指出，住宅樓價自2009年起經過連續七年升192%，目前全球經濟的流動資金仍然充裕，未來樓價出現大跌的機會不大，預期樓價將會慢慢放緩，估計今年中小型住宅樓價會下跌10%，豪宅跌幅更大，達15%，豪宅租金增長幅度回軟至6%。

寫字樓方面，過去兩年內中資機構構建在香港擴充，將中環及金鐘寫字樓空置率推低至去年第四季的1.7%水平。在需求持續及空置率偏低的形勢下，中環金鐘的寫字樓租金按季升5.2%，隨着更多中資機構構建，預料短期內中環及金鐘寫字樓租金增長表現會跑贏其他地區。

### 市道向下 一線舖租續跌

街舖市道方面，上季四大購物旺區的舖租按季下跌5%，全年累跌23.7%，高力國際估計零售市道走勢會繼續向下，購物人潮減退，名牌店唯有轉向物色租金較便宜的舖位，預計今年一線街舖租金看跌10%。



## 住宅註冊恐史上最低

香港文匯報訊 美聯物業資料研究部昨日綜合土地註冊處資料指出，本月首19日一手私樓及二手住宅註冊量合共1,285宗，較上月同期大跌50.9%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，按目前推算，本月住宅註冊宗數最終或低於2,500宗，自1996年有記錄以來第二次不足3,000宗水平，而對上一次為去年11月錄2,904宗，意味恐將創單月最少紀錄。

### 一手註冊料難保千宗

鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，因此今年1月註冊個案主要反映去年12月市況。據資料顯示，1月住宅註冊下跌主要受新盤拖累，本月首18日一手私樓註冊量僅得292宗，比上月同期1,405宗急挫79.2%，原因是上月新盤推售步伐減慢，加上銷情亦受淡因素影響而放緩。該行預期，本月一手登記最終失守千宗水平，逾千宗紀錄維持4個月後將告終。目前，本月註冊登記暫時時多新的新盤有土瓜灣迎豐、元朗世宙、峻嶺及西貢逸瀾園等。

至於二手方面，本月首18日二手住宅註冊量只有993宗，較上月同期1,214宗回落18.2%。該行估計全月將持續低於2,000宗，屆時即連續3個月不足此水平。然而，近期不少業主減價出貨，市場承接力相繼出現，二手交投亦因此有所回暖，惟因由買賣至註冊登記需時，故此料本月二手住宅註冊量尚未能反映出箇中市況。

# 長實頭炮新盤 聘廷招標發售



香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 恒地以低於區內新盤價開售羅便臣道帝匯豪宅，同屬豪宅新盤，長實旗下元朗屏山洋房聘廷則選擇交由買家「自定」心水價。長實執行董事趙國雄表示，作為長實今年頭炮新

盤，聘廷的售樓書昨日已上載及派發，將於農曆新年前開售，計劃以招標形式發售。

對於近日港元拆息抽高，香港或會加息，會否影響新盤銷情，趙國雄認為，港元拆息抽高只是短期波動，相信對旗下新推出的新盤無大影響，亦不擔心影響買家入市意慾。他指出，正如財政司長曾俊華所講，早前太多資金流入香港，現時部分資金流走，而香港基本因素無太大改變，故他對旗下樓盤推出有信心。

### 銷售部署視乎批售樓書

趙國雄又稱，維持今年本港整體樓價升跌10%的預測，會留意發展商推盤量及季節性因素。他又說，新盤銷售部署視乎取得預售樓花同意書的時間而定，集團取得同意書後會盡快推盤。至於未來推盤會否推出更多優惠，他指出，最重要是價錢吸引，其他優惠只是配套。

他又稱，集團每次都踴躍參與投地，每次出價都進

取，但強調發展商出價會因應自身條件「計數」。

長實高級營業經理封海倫表示，聘廷售樓書已於昨日上載及派發，會於短期內開放現樓示範單位及公佈銷售安排，計劃以招標形式發售。她解釋指，區內近年少有純洋房項目，因此以招標形式待準買家出價。該盤提供41座樓高三層洋房，實用面積1,589方呎至1,822方呎，全部4房雙套連花園平台，及有車位。

### 逸瓏灣錄大手成交

豪宅繼續受本地用家追捧，信置等日前為大埔逸瓏灣I及II推出38.8萬元現金回贈優惠及80%備用一按後，一名客人斥資6,556萬元購入逸瓏灣IIB座7樓A及B室單位，實用面積分別為2,018方呎及1,770方呎，折實售價3,585.7萬及2,970.3萬元。

此外，嘉里昨日修改屯門滿山山付款方法，取消建築期付款，引入靈活建築期付款，買家支付5%樓價後，入伙前每3個月支付樓價1%，入伙後付90%樓價。

## 港威豪宅招租 月租13萬起

香港文匯報訊 (記者 梁偉聰) 九倉旗下尖沙咀服務式住宅港威豪宅昨日開放多個單位予傳媒參觀，月底起將推出18伙2房至3房單位招租，月租由13萬元至14.8萬元。第一太平戴維斯住宅租賃部主管王麗文表示，近期環球經濟轉差，對於服務式住宅有一定影響，海外公司可能會縮短留港時間，以減省開支。

港威豪宅租務及營運經理譚慧嫻稱，物業過去兩年用1.8億元翻新300伙，平均每伙用上60萬元，月底起將推出18伙2至3房單位，當中5伙已獲預租，平均建築呎租約65元，租期1個月至2年。她預計499伙全數租出，每年可帶來3.5億元的收入，而餘下約200伙未翻新單位會視乎租務情況考慮是否裝修。她指現時項目約65%租客來自歐美及澳洲。



## 傅老榕家族 南生園料再觸礁

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 傅老榕家族與恒地合作發展的元朗南生園項目，因涉及濕地保育問題，如何發展一直受到社會各界關注。發展商早前向城規會申請，雖然濕地保育區面積增加28.1公頃至155.8公頃，發展區面積由40公頃減至11.6公頃，但同時將單位數量由1,600大增58.2%至2,531伙。規劃署報告對項目不支

## 盈暉臺業主止賺

### 黃大仙豪宅3個月平70萬

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏞) 一手作價「愈見進取」，加上市況愈見不穩，荔枝角盈暉臺有特色戶業主選擇支付近200萬元辣稅止賺離場。至於市區盤亦難獨善其身，港鐵上蓋物業的黃大仙豪宅呎價跌穿萬元之餘，面積417方呎單位作價在3個月內更賣平70萬元。

港置谷學祖稱，荔枝角盈暉臺1座頂層相連單位，實用面積約1,522方呎，連天台，原業主原本叫價約2,180萬元，最終以1,950萬元成交，折合呎價12,812元。原業主於2014年以約1,500萬元購入單位，持貨僅約1年多，是次易手需支付額外印花稅(SSD)約195萬元，扣除該稅後賬面獲利約255萬元離場。

### 維港灣價位重返4年前

中原陳焯偉亦表示，大角咀維港灣最新錄得一宗低價成交，單位為10座高層H室，實用面積467方呎，為大單邊兩房戶，原業主於2012年9月以638萬元買入，現以638萬元成交，折合呎價13,662元，樓價重返4年前價位。據悉，上址早於去年6月放盤，當時叫價

788萬元，放盤1個月即調升叫價至850萬元，直至本月才大幅調低叫價至750萬元，買賣雙方經連番議價後終於以638萬元成交，與叫價高位相比，大幅減價212萬元，議幅達25%。

另一方面，新界區接連有屋苑刷新近年新低價成交。美聯物業梁婉儀透露，天水圍柏慧豪園呎價創出近1年同類新低水平，涉及2座高層D室單位，實用面積498方呎，原業主讓步減62萬元後，以388萬元成交，折合呎價僅7,791元。此外，東涌居屋逸苑苑創出近年半新低價，中原地產林溢斌指，C座中層14室，實用面積433方呎，原業主約4日前放盤，叫價225萬元，最終願減27萬元以198萬元(綠表價)成交，折合呎價4,573元，成交較早前高位低12%。



## 支付195萬辣稅