

SAVANNAH 平霸將軍澳

首批最多八折 入場費 351 萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對經濟下行壓力大、土地供應持續增加,新盤開價愈開愈低。會德豐地產於將軍澳南 SAVANNAH 昨日公佈以平均折實呎價 11,680 元推出首批 161 伙,不但比上月同區由新地發展的海天晉首批折實呎價 12,400 元低 5.8%,亦低於區內二手呎價 10%,重返近一年前水平。當中,310 方呎 1 房折實 351 萬元入場,而首批單位折實呎價低至 10,310 元,齊創將軍澳南新盤新低價。

單位數目	161 伙
實用面積	288-748 方呎
售價	421 萬-1,187.9 萬元
平均呎價	14,420 元
總折扣	16.5%-20.5%
折實價	351.6 萬至 956.3 萬元
平均折實呎價	11,680 元
登記日期	明日起

製表:記者 梁悅琴

推出日期	樓盤	首批單位	平均折實呎價
5/2016	SAVANNAH	161 伙	11,680 元
3/2016	海天晉	126 伙	12,400 元
11/2015	CAPRI	88 伙	12,080 元
8/2015	帝景灣	114 伙	12,837 元
3/2015	嘉悅	108 伙	11,600 元
11/2014	THE PARKSIDE	120 伙	11,428 元
10/2014	天晉 IIIB	108 伙	12,300 元
8/2014	天晉 IIIA	192 伙	11,800 元

會德豐地產常務董事黃光耀昨形容,SAVANNAH 首批價單折實價是「極度開心入市價」,該盤提供最高售價 16.5% 至 20.5% 總折扣優惠,而同區二手屋苑呎價約 1.3 萬至 1.4 萬元,首批單位折實呎價已有一定折讓,期望可以吸引注意力,尤其是可吸引上車客及換樓客,而會德豐系員工可享額外最多 3% 折扣。他稱,該盤明日開始收票,會視乎本周末入票反應,再公佈銷售安排,未來加推單位時售價有調升空間,首批 161 伙的價單定價總值 10.8 億元。

他表示,由於首批有 83% 單位的折實價低於 600 萬元,相信銀行會承造到最高 60% 按揭成數,會德豐地產今次為 SAVANNAH 買家提供 20% 或 25% 二按,並會向購買 3 房或以上買家提供 80% 一按,首兩年 P-2%、第 3 年 P、貸款期最長 25 年。

將軍澳南自 2014 年 8 月推出新盤以來,包括新地的天晉 IIIA、天晉 IIIB、嘉華的嘉悅、信置的帝景灣,以及會德豐的 THE PARKSIDE、CAPRI 的 1 房入場折實價約 438 萬元至 477 萬元,今次 SAVANNAH 的 310 方呎 1 房折實入場只是 351 萬元,明顯低約 20% 至 26%。

中原料購買力勢凍結

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示,SAVANNAH 定價平過同區二手,加上推出多項優惠,極具吸引力,本月推售新盤銀碼較細,市場置業氣氛好,預計本月一手住宅成交進一步增加至 2,000 宗。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,該盤首批價錢低於同區新晉二手屋苑,甚具吸引力,故短期區內二手購買力勢被凍結。

會德豐地產提供二按

他指出,SAVANNAH 首張價單中有 37 伙 1 房戶折實售價低於 400 萬元,而折實價低於 600 萬元佔 134 伙,佔首批單位 83%。首批單位面積由 288 方呎至 748 方呎,包括 1 房至 3 房,其中 1 房 288 方呎為區內最細面積的 1 房戶,亦令入場費更低,折實入場費僅 351.6 萬元,最低呎價 10,310 元起,同創將軍澳南新盤新低。首批 161 伙的價單售價 421 萬元至 1,187.9 萬元,呎價 12,573 元至 16,113 元,折實售價 351 萬元至 956 萬元,平均折實呎價



■本港未來 3 年至 4 年潛在供應量達 9.2 萬伙,當中將軍澳南為一手重鎮。資料圖片

海柏匯增 90% 一按

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒地負責銷售的長沙灣海柏匯前晚加推 22 伙,實用面積 206 方呎開放式單位,價單售價 314 萬至 364.7 萬元,折實入場費約 279.46 萬元起,創該盤新低價,發展商亦新增最高樓價 90% 一按,此 22 伙於周日(5 月 8 日)發售。

家於今年 6 月 6 日或之前購入指定 21 伙單位,每伙可享 68.8 萬元現金回贈,相當於樓價約 2%,相比早前推出的「復活節特大賞」,買家選購單位可獲 33.8 萬元現金回贈高出 1 倍。

殷然收票超 1.8 倍

太古地產於西半山殷然新一批 40 伙昨晚截票,太古地產發言人表示,累收 113 票,超額登記 1.8 倍,該批單位於今日開售。

逸瓏灣加碼回贈

信置昨將大埔逸瓏灣 I 及 II 的優惠加碼,買



將軍澳區內二手成交呎價

■南豐地產部總經理鍾志霖(右)指,屯門豐連主攻年輕客及分支家庭客路。



屯門豐連最快月內推出

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)南豐位於屯門良德街項目昨日正式命名為豐連。集團地產部總經理鍾志霖表示,項目將提供 370 伙,主攻年輕客及分支家庭客路,以一房、兩房戶為主打,佔全盤近七成,另備三房戶型。該盤正待批預售,盼在月內推出。定價擬參考近期同區新盤,並強調集團一向跟市價推盤。

鍾志霖又提到,集團近年在區內少有項目,對上一個盤已上溯至廿年前。至於集團今年內擬另再推出 2 個至 3 個項目。

竹園北邨逾 400 萬沽



■北角港運城 2 座高層 G 室售價 120 萬元,以 1,180 萬元易手,低市價約 4%。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)再有公屋逆市高價成交,黃大仙竹園北邨造價穿「4 球」。然而,市區屋苑則錄低市價成交個案。

富誠地產林栢榮表示,竹園北邨柏園樓高層 23 室,實用 443 方呎,單位為 2 房間隔,日前在自由市場以 405.6 萬元成交,折合呎價 9,156 元,造價創屋苑次高。原業主於 2010 年以 149 萬元購入,持有單位 6 年,是次轉手賬面獲利約 257 萬元,其間升值 172%。

另一邊廂,市區屋苑錄低市價成交個案,世紀 21 日昇地產黃文龍表示,北角港運城 2 座高層 G 室易手,實用面積 794 方呎,單位於 2 月中開價 1,300 萬元放盤,終劈價 120 萬元,以 1,180 萬元易手,折合呎價 14,861 元,低市價約 4%。

同屬港島區,世紀 21 南區物業陳炳強表示,薄扶林薄扶林花園新近沽出 3 座高層 A 室,實用面積 705 方呎,單位原開價 890 萬元,日前減價 40 萬元後以 850 萬元成交,折合呎價 12,057 元。

牽晴間 3 房 1 年新低

北上新界區,粉嶺牽晴間亦錄低價成

交,美聯周志強表示,該行剛促成牽晴間一個三房戶成交,造價僅 488 萬元,不足 500 萬,涉及 7 座低層 F 室單位,實用面積 578 方呎,按成交價計,折合呎價 8,443 元,創屋苑 1 年新低。原業主於 2011 年以約 298 萬元購入上述物業,是次轉售物業升值約 64%。

日出康城減價 45 萬

利嘉閣蔡庭勇透露,將軍澳日出康城 1 期首都 6 座高層 RC 室易手,實用面積 517 方呎,原業主原開價 530 萬元,終減價 45 萬元,以 485 萬元成交,減幅達 8%,折合呎價約 9,381 元。原業主於 2011 年以 383 萬元購入上述單位,事隔約 5 年轉售,賬面升值 27%。

利嘉閣葉瑋珩表示,屯門康德花園錄特色戶成交,實用面積約為 609 方呎,連 155 方呎平台,作價 556 萬元,折合呎價 9,130 元。

至於美聯潘正道表示,深井浪翠園錄減價成交,涉及 3 座中層 F 室,實用面積 466 方呎,兩房間隔,減逾 30 萬元後,以 352.8 萬元成交,呎價 7,571 元。

新地 3.5 億奪葵興商貿地

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)於葵興有大型商業項目的新鴻基地產再以高價奪葵涌道與葵安道交界商貿地。地政總署昨公佈,新地以 3.501 億元擊退 13 名對手投得葵涌葵涌道與葵安道交界商貿地,樓面呎價達 6,039 元,比市場預期高 35% 至 72%。

預算總投資 7 億

新地副董事總經理雷霆表示,該地皮位置佳,交通方便,鄰近的集團物業租金理想,項目落成後將作長線收租之用,預算總投資額約 7 億元。資料顯示,該地皮鄰近葵興港鐵站,地盤面積 6,103 方呎,可建樓面 57,975 方呎,綜合市場資料,地皮估值約 2.03 億至 2.6 億元,每呎樓面地價約 3,500 元至 4,500 元。

新地早於上世紀九十年代初已於區內建成葵芳新都會廣場商廈項目,其中 2 期全幢出售,當時平均呎價約 3,000 元,而同系總樓面達 100 萬方呎、位於葵興的九龍貿易中心,其中第 1 座作出租,而第 2 座於 2012 年以樓花形式出售,成交呎價約 6,500 元。新地又透過活化區內舊工廈,拓展其商場版圖,如購入葵涌聯泰工業大廈,申請獲准由工廈轉作零售用途,改裝成一幢銀座式購物商場,並命名為「活 @KCC」,面積約 10 萬方呎,作出租用。該商場會與毗連的高層九龍貿易中心串連發展,冀合共打造樓面達 17 萬方呎的零售購物空間。今次地皮鄰近上述兩個項目,新地以志在必得高價奪葵興商貿地,料是看上可產生有協同效應。

霍英東子沽皇九全層

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)中環商廈「樓王」皇后大道中 9 號錄全層易主,市場消息指,涉及 4 樓全層,物業面積 13,721 方呎,作價 3.7 億元成交,折合呎

價 26,966 元。物業原先由霍文遜等持有,霍氏為已故商人霍英東兒子,物業於 2009 年以 1.619 億元購入,持貨 7 年物業升值 1.3 倍。