新盤趁市旺提早賣

Grand YOHO趕製樓書 維港星岸洋房擬招標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、陳楚倩）樓市重回升軌，發展商亦打鐵趁熱，多個新盤部署短期內發售，力圖搶佔這次難得的小陽春，個別新盤更提早開盤。新地昨日公佈，元朗Grand YOHO的示範單位即將完成，故有機會由原先第三季尾開售，提早至8月底開售。

新地元朗區大型新盤Grand YOHO分3期發展，即將推出的是第一期，由4座物業組成，合共提供1,128伙，間隔由2房至3房不等，當中2房佔七成，3房佔三成；另有特色單位，主要為頂層及平台單位。

新地副董事總經理雷霆昨日強調，Grand YOHO第一期有機會提早至8月底開售，但強調提前出售與近期市況及同系錦田北盤銷情理想關係不大。

雷霆：下半年非常熱鬧

新地代理助理總經理胡致遠指，Grand YOHO第一期的樓書同步製作進行中，示範單位將設在九龍站環球貿易廣場，有機會8月中旬開放，項目預計落成日期為2017年3月15日。至於Grand YOHO第二期，入伙期預計為明年第二季，相信最快於明年第三至四季開售。另外，Grand YOHO會所為YOHO系列中面積最大，包括多項室內和室外的設施。

同系錦田北PARK YOHO Venezia、PARK YOHO Sicilia日前新一輪銷售情況理想。雷霆表示，預料將進行多一輪銷售，整個1期項目大約900伙標準戶有機會短期沽清。他指，英國公投脫歐後出現避險情況，無論境內境外皆股市暢旺，隨着加息步伐減慢，相信下半年的樓市會非常熱鬧。

維港・星岸削減優惠

另外，長實地產亦有新動作，旗下紅磡維港・星岸繼早前把第5座可供發售的餘下4伙4房單位削減3%優惠，長實地產投資董事郭子威昨日宣佈將推出第3座，合共78伙。據了解，第3座每層3伙，其中A、B單位可望維港海景，實用面積1,112方呎至1,328方呎，間隔3房及4房連雙套房，C單位實用面積869方呎至885方呎，3房間隔，望內園及鯉魚門海景。

他表示將於下周初開放示範單位，並推出首張價單，涉及34伙，預計下周開始銷售部署。由於市場氣氛造好，有信心第3座呎價會高於第1、2座約3%至5%，並有力挑戰第1、2座的新高，而第1、2座最高成交呎價為3.5萬元，最高成交價為全層1.15億元。

郭子威表示，現時交投穩定，預料下半年樓價會上升，其中豪宅樓價會有5%至10%的上升空間。

郭子威又指，第三季的樓價回升幅度將會抵消上半年的跌幅，因為現時資金流入固定投資資產，再加上美國加息機會不大，買樓成為最佳的選擇。至於維港・星岸9幢的洋房，他揚言會以招標形式一併發售，入場費為由9億元起，洋房實用面積為2,200方呎起，另外連700方呎花園，最快今月底至下月初公開招標，希望洋房以香港買家優先。

■長實郭子威(左)有信心維港・星岸第3座呎價會高於第1、2座約3%至5%。旁為曹皎明。

■新地雷霆（左）指，Grand YOHO第一期示範單位有機會8月中旬開放。旁為胡致遠。 記者陳楚倩 攝

■華懋吳崇武(中)直言自己不希望樓價升太多。旁為周俊豪(左)及陳慕蘭。 記者蘇洪鏘 攝

發展商最新部署

發展商	樓盤	最新部署
新地	Grand YOHO	示範單位即將完成，有機會由原先第三季尾開售，提早至8月底開售
長實	維港・星岸	將推出第3座78伙，下周初開放示範單位，並推出首批34伙，下周開始銷售部署，有信心呎價會高於第1、2座約3%至5%
華懋	海翩滙	目前仍待批預售樓花，樓書及示範單位正製作中，最快8月發售
華懋	賢文禮士	預期短期內獲發滿意紙，最快下個月以現樓推售
新世界	SKYPARK	昨日公佈銷售安排，定於本周五(29日)發售32伙

製表：顏倫樂

將軍澳海翩滙最快下月推

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）華懋旗下將軍澳項目昨日正式命名為海翩滙，項目將提供857伙，涉及852個分層戶及5間獨立洋房。華懋集團銷售部總監吳崇武表示，項目目前仍待批預售樓花，樓書及示範單位正製作中，最快下個月發售。

吳崇武續指，同系九龍塘項目賢文禮士，料短期內獲發滿意紙，擬最快下個月以現樓推售。另一邊廂，荃灣西項目將視乎預售批核進度，最快於年底面市。

華懋料短期售九龍塘盤

被問到近期樓價是否止跌回升，吳崇武指近期二手住宅成交轉趨活躍，以指標屋苑沙田第一城為例樓價已從低位回升達一成，故看好下半年樓市。

他又指，坊間認為下半年樓價可能再升3%至5%，而自己則希望不要升太多。而樓價回升，亦有機會帶動地價向上，不過預計供應亦會不斷增加，故希望樓價可平穩發展。

田少中標大埔住宅地

■田北俊旗下公司投得大埔滘大埔公路住宅地，將投資約30億元至35億元。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市最近重回升軌，地價亦靠穩。新界大埔大埔滘地皮昨日開標，地政總署公佈，由萬泰以11.82億元投得地皮發展，按可建樓面25.97萬方呎去計算，其樓面地價約4,551元，造價屬預期之內。萬泰為田北俊家族旗下公司，公司負責人表示，將投資約30億元至35億元發展項目，涉及分層及洋房，分層方面會發展中型單位。

大埔滘大埔公路住宅地的地盤面積298,540方呎，地積比率0.87倍，可建樓面259,714方呎。地盤位於大埔疊翠豪庭旁邊，雖然位於斜坡上，亦牽涉司法覆核程序，但由於規模不大，投資額亦不高，故上周五截標時收到17份標書，反應理想，不少鮮有入標買地的財團都出動，包括內房萊蒙國際、郭炳湘帝國集團、田北俊家族萬泰集團等。

萬泰隔9年再度獨資奪地

地政總署昨日公佈，萬泰最後以11.82億元中標，被市場形容為「黑馬」。翻查資料，集團近5年一直以合資的方式出現在香港賣地市場，合作夥伴包括信置、嘉里、永泰地產，其間買入的3幅地全部位於沙田九肚地，包括對上一次與永泰地產在2013年1月買入九肚第56A區(B1地盤)。集團最近一次以獨資方式買地，已為2007年5月，於拍賣場上以9.6億元買入屯門小欖青龍路住宅地。

萬泰集團為田北俊家族旗下公司，萬泰集團總經理周國材表示，預料投資額約30億元至35億元，涉及分層住宅及洋房等，洋房面積大概2,000方呎至3,000方呎，分層單位則會興建平均約700呎中型單位。他表示，集團近年有份合資發展的九肚山項目賣樓成績理想，在資金回籠下能夠再次發展住宅項目，而今次中標價錢亦合理。

總投資35億 擬建分層洋房

中原測量師行執行董事張競達表示，大埔滘住宅地造價較預期有驚喜，反映發展商對該區市況睇好，加上該區供應量不多，吸引發展商出價較預期進取，地皮景觀不錯，料將來可發展成低密度豪宅項目。同時近期樓市氣氛向好，樓價有谷底回升跡象，亦增加發展商入標及出價信心。業界預期，項目落成後的實用呎價逾1.5萬元。

據賣地章程顯示，大埔地皮分為南、北兩個部分，高度限制分別為不得多於7層及4層。由於鄰近直升機坪，未來落成後可能受噪音問題影響；另外地皮位處山坡之上，對設計佈局自由度及發展成本亦會造成影響。中標發展商需負責鋪設項目附近的兩處行人及行車通道、項目南方一幅斜坡的維修保養工作，以及進行噪音、渠務及排污問題的環境評估等等。

韓化妝品五折銅鑼灣租舖

香港文匯報訊 在本港零售不景氣的市道下，亦有品牌乘舖租回調之勢，承租旺區大樓面舖位，有韓國化妝品店新近租入銅鑼灣白沙道全幢物業，月租約38萬元，較舊租金減逾五成。

中原(工商舖)黃新宇表示，今番成交個案位於銅鑼灣白沙道20號全幢，包括地舖及1至5樓，總面積約6,800方呎，月租約38萬元，平均呎租約55元。新租客為韓國化妝品牌，是次為該品牌首次承租地舖，並計劃將其發展成旗艦店，同時亦屬白沙道近年首個化妝品店進駐個案。

該舖位現租客為時裝店，租約將於9月屆滿，現時月租約80萬元，新租金較其下跌約52%。據悉，業主於今年6月曾以意向月租約50萬元推出市場招租。

另一邊廂，美聯旺舖營業董事許諾謙表示，該行早前成功出售黃大仙鳳德道5-11號地下A-D號舖，售價以約3,000萬元成交，地舖面積約4,200方呎，入則閣樓面積約3,000方呎，總面積7,200方呎，折合呎價4,167元。

鳳德街舖位呎價僅4千多元

許氏指，業主去年中仍叫價4,200萬元，其後大減約1,200萬元，成功易手，新業主為長線投資者。據悉，舖位分成4間舖，預計每月收租約10萬元，新業主收租回報約4厘。

根據目前同街放盤資料顯示，例如鳳德道13-21號地下C-D(15-17)號舖，舖位面積約2,000方呎，叫價8,800萬元，折合呎價約44,000元。而鳳德道13-21號地下A(13)號舖，舖位面積約850方呎，叫價約5,600萬元，每呎叫價65,885元。

■銅鑼灣白沙道20號業主，6月傳曾以意向月租約50萬元推出市場招租，但最終僅以38萬元租出。

■黃大仙鳳德街最新有總面積7,200方呎巨舖成交。 資料圖片

薈臻蝕220萬拍出

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）近年發售的新盤於今年轉售往往溢價「水位」有限，甚至要損手離場。位於西營盤、入伙逾1年的薈臻一個開放式單位，昨日在拍賣場上蝕手逾兩球沽出。

昨日由環亞舉行的拍賣場上，推出薈臻低層D室，實用面積311方呎，連357方呎平台，開拍價598萬元，最後獲承價至623萬元成交，折合呎價20,032元。原業主於2012年以約843萬元買入，是次轉手4年間賬面蝕220萬元或貶值26%。

■各區藍籌屋苑成交趨活躍，如太古城7月成交已為今年以來最高月份。 資料圖片

逸峯友福園反價易手

不過，大型屋苑則紛錄反價成交，中原林偉明表示，入伙同樣逾1年的粉嶺逸峯，最新錄2座中層C室易手，實用面積475方呎，原業主早前以550萬元放盤，日前減至500萬元，隨即吸引三組客人同時洽購單位，即時反價8萬元，獲買家以508萬元將單位承接，折合呎價10,695元。原業主於2013年以418萬元購入單位，持貨約3年物業升值約21.5%。

世紀21日昇地產蔡嘉駿表示，北角友福園高層C室，實用面積393方呎，放盤開價468萬元，在三組客人競爭下，原業主反價5萬元以473萬元沽出，折合呎價12,036元。

鯽魚涌太古城本月成交暢旺，中原趙鴻運透露，該屋苑7月至今暫錄得31宗成交，打破6月時29宗成交的紀錄，成為今年以來最高成交宗數的月份，平均呎價約15,115元。新近成交單位為富山閣高層D室，實用面積593方呎，以855萬元成交，折合呎價14,418元。原業主於2011年以643萬元買入，持貨5年升值33%。

本月二手住宅註冊料跌

另外，據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，7月首25日二手住宅註冊量錄2,549宗，相比起6月同期2,678宗減少約4.8%，預期本月最終將持續下跌。不過，鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，7月註冊個案一般主要反映前6月市況。事實上，踏入7月份，樓市氣氛向好，過去一周(7月18日至24日)35屋苑交投更顯著上升至突破百宗水平，創一年半新高。該行料本月全港二手住宅成交量將見回升，並將於8月註冊量反映出來，有機會重返4,000宗，創出13個月新高。

公屋買賣月升8.5%

香港文匯報訊 樓市交投逐步轉旺，帶動公屋第二市場成交。中原地產研究部昨日指出，今年上半年的公屋第二市場買賣成交暫時錄得330宗，總值6.29億元，較2015年下半年大幅上升1.9倍及1.8倍，均破2001年有紀錄以來的新高。

上半年買賣量額破頂

按月方面，6月相關成交暫錄51宗，總值9,783.2萬元，較5月上升8.5%及15.4%。

值得注意的是，上半年價值250萬元以上買賣錄得32宗，按半年上升1.91倍。

其間，有3宗成交打入十大成交。包括：黃大仙下邨一中層單位創出322萬元成交價，創歷年新高；香港仔華貴邨一中層單位則錄310萬元成交，為歷年第四；青衣長安邨一低層單位成交價錄305.0萬元，為歷年第五。

至於上半年錄得最多買賣成交的屋苑為黃大仙竹園北邨，錄得29宗，總值6,109.3萬元。