# 里197

# 首批推138伙 只限一人一票

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美 國加息步伐減慢,資金流入樓市,發 展商趁勢搶灘吸客。南豐集團以高於 區內二手呎價15%推出屯門良德街豐 連首批138伙,由於項目最細開放式 單位實用面積只有253方呎,計入即 供折扣最高20.8%後,折實入場197 萬元,不用兩球(即200萬元),為 逾年半以來最平入場費新盤。



# ■南豐鍾志霖(左二)表示,豐連今天起收票,會考慮限制每名買家選 購單位數量。

#### 豐連首批單位資料 138伙

單位數目

實用面積 253-627方呎 248.8萬元-808.3萬元 售價 平均呎價 11.144元 折扣優惠 即供形式享20.8% 即供價 197萬元-640萬元

即供平均呎價 8,826元

製表:記者 梁悦琴

**崖崖** 連總計提供370伙單位,面積253方 **三** 呎至 627 方呎。今次首批推出 138 伙,面積253方呎至627方呎,售價248.8 萬元至808.3萬元,即供折實價由197萬元 單位低於200萬元。首批最低呎價為1座5 至640萬元,當中75伙低於300萬元。

#### 南豐員工再平5%

南豐發展地產部總經理鍾志霖形容,豐連 首批138伙售價為「開心豐盛年年價」,希

望幫到年輕人上車,首批以優惠價推售,銷 售安排稍後公佈,今天起收票,每票9萬 元,只限一人一票,亦考慮限制每名買家選 購單位數量。而南豐集團合資格員工買豐連 單位,將有額外5%樓價回贈。

鍾志霖表示,豐連首批138伙包括34伙 開放式、44伙一房、51伙兩房及9伙三 房,發展商提供即供、20%二按及建築期 三種付款方法,當中即供可享最高約 20.8%折扣,按首張價單平均呎價11,144 元計,即供折實平均呎價8,826元,最低折 實售價197萬元,加推具加價空間。

鍾志霖又指,首批只有一伙即供折實價低 於200萬元,為位於2座5樓H室開放式單 位,面積253方呎,定價248.8萬元,折實 197萬元,折實呎價7,789元,料加推仍有 樓H室,折實價232.9萬元,平均呎價7,713 元。對於未來供應增加,他指出,集團一直 跟自己時間表推盤,樓市料穩定發展。

縱然豐連入場價低於200萬元,但該盤即 供折實呎價仍達8,826元,相比周邊有盈豐

園、海麗花園及寶怡花園3個樓齡逾20年屋 苑,現時最新二手呎價6,680元至7,700 元,豐連呎價高15%至32%不等。若對比區 內樓齡最新、位處屯門站上蓋的瓏門,該屋 苑目前呎價11,700元,豐連則低25%。

#### 料凍結區內二手交投

觀乎近年折實入場低於200萬元的新盤, 要數2014年10月至去年2月長實推售大埔 嵐山 Ⅰ及Ⅱ期,面積165方呎至196方呎開 放式單位,折實127萬元起入場。再倒數至 2012年2月,信置推售紅磡御悦時,面積 185方呎單位折實入場費187萬元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,豐 連入場費相當震撼,罕有地以「1字頭」便 可入場,料吸納不少屯門區及外區客,而且 項目有銀碼較細的戶型選擇,亦可望獲得長 線投資客垂青。他預料,該盤搶佔區內外的 一手及二手客源,尤其凍結二手交投。

南豐發展於2014年初以近4.56億元投得的 豐連現址地皮,平均樓面地價每呎僅2,139 元,創2002年後的區內地價新低紀錄。

#### 豐連與同區屋苑比較 呎價 豐連 8,826元\* 瓏門 11,700元 卓爾居 8,733元 屯門市廣場 9,006元 7,831元 大興花園 豐連 7,700元 盈豐園 海麗花園 6,680元 寶怡花園 7,600元 '即供平均呎價計 製表:記者 梁悦琴 ■豐連首批138伙,以即供付款方式 計,可享最高約20.8%折扣。

| 近年首批入場低於200萬新盤 |          |        |                 |  |  |
|----------------|----------|--------|-----------------|--|--|
| 日期             | 樓盤       | 首批單位   | 折實入場(實用面積)      |  |  |
| 2016年7月        | 屯門豐連     | 138伙   | 197萬元(253方呎)    |  |  |
| 2015年2月        | 大埔嵐山Ⅰ及Ⅱ期 | 25伙**  | 169.1萬元(165方呎)  |  |  |
| 2014年11月       | 大埔嵐山Ⅰ及Ⅱ期 | 30伙*** | 127萬元*(165方呎)   |  |  |
| 2014年10月       | 大埔嵐山Ⅱ期   | 60伙    | 169.3萬元*(196方呎) |  |  |
| 2014年7月        | 大埔嵐山I期   | 260伙   | 165萬元*(194方呎)   |  |  |
| 2012年2月        | 紅磡御悅     | 30伙    | 187萬元(185方呎)    |  |  |

\*此類開放式戶必須與貼鄰的2房戶一併買入;

\*\*獨立賣開放戶,加價20%至30%;

\*\*\*加推

製表:記者 梁悦琴

- 樓價指數

— 租金指數

190

180

170

160

# 上季落成私宅7年新

| 近年私毛洛队重兴肔丄重 |       |        |  |  |
|-------------|-------|--------|--|--|
| 季度          | 落成量   | 施工量    |  |  |
| 2015年第一季    | 900   | 2,000  |  |  |
| 2015年第二季    | 4,200 | 5,900  |  |  |
| 2015年第三季    | 2,800 | 3,500  |  |  |
| 2015年第四季    | 3,400 | 2,800  |  |  |
| 2016年第一季    | 1,800 | 13,300 |  |  |
| 2016年第二季    | 5,600 | 2,900  |  |  |

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府近年 大增土地供應,務求扭轉供需失衡問題。 運輸及房屋局昨日公佈,第二季私人住宅 落成量高達5,600伙,較第一季1,800伙大 增2.1倍,按年亦升33%,創7年新高。至 於施工量雖然第二季按月縮水近八成至 2,900 伙,但總結上半年施工量仍高達 16,200 伙,已較去年全年多14%,有力挑 戰紀錄新高。

#### 首兩季施工量超去年總量

運房局公佈,第二季共有24個私宅項目 落成,提供約5,600個單位,總結今年上半 年私宅落成量為7,400個單位,較去年同期 5.100個, 多出 2.300個單位或 45%。若與 差估署預測今年落成量18,203伙相比,上

#### 未來3至4年潛在私宅供應 口茶出伯土焦山留台

| 已洛风但木皆山单位 | 0,0001%  |
|-----------|----------|
| 建築中單位     | 65,000伙* |
| 已批出土地     | 22,000伙  |

93,000伙 総數

\*已扣除預售的9,000伙單位

持續增加。

製表:記者顏倫樂 樓盤將於來季落成,預計未來的落成量將

至於第二季動工項目有11個,可建 2,900個私宅單位,較第一季13,300伙急跌 78%。但總結上半年動工量有16,200伙, 較去年同期多逾1倍。隨着政府持續出售 土地供私人住宅發展,局方預計未來的動 工量會維持在較高水平。美聯物業首席分 析師劉嘉輝亦指出,按目前走勢,今年施 工量將一如預期可達至2萬伙水平,將創

#### 潛在供應9.3萬伙新高

截至6月底,未來3年至4年的一手私宅 供應量預計為9.3萬伙,按季升1,000個或 1%,是政府2004年9月有紀錄以來的新 半年已佔約4成左右。局方指,隨着多個 高。運房局發言人補充,當中估計有6.47 宅供應仍會繼續攀上升。

小型單位,較上一季增加1,100個單位,佔 整體供應量70%。此外,預計未來數月會 再有17幅住宅用地轉為熟地,可額外提供 約12,000個單位。

#### 仲行料小型單位供應多

仲量聯行估價部區域董事謝偉鴻表示 今年上半年住宅動工量達16,200伙,已高 於去年全年動工量,預計將於2017/2018 年以樓花形式推售。但要注意的是,政府 目前只在意追求增加住宅供應的數目,未 有訂下政策顧及居住質素如居住面積,現 時的住宅新供應,不少都是受買家追捧的 小型單位,實用面積僅二百餘、三百方呎 的上車盤,購入此類單位的買家數年後如 想遷往面積較大的單位時,或會沒有足夠 中型單位供應,最終要以更高的價格才能 遷往較大面積的單位。

劉嘉輝表示,據美聯物業房地產數據及 研究中心估計,今年私樓落成量將約1.76 萬伙,而截至6月底為止,當中已售出約 58%,即超過萬伙。不過,由於落成量高 企,估計尚未售出或未發售的單位仍有約 7,400 伙,故已落成未售出單位(即現樓貨 尾)於未來有上升的壓力。與此同時,因發 展商補地較賣樓,意味未來3至4年潛在私

## 樓價指數靠穩 租金持續上升

樓價及租金指數走勢

香港文匯報訊(記 者 蘇洪鏘) 本港樓 價連升兩個月,官方 編制最新差餉物業估 價署樓價指數錄 275.7 點 , 按月持 按年同期跌 8.5%,總結上半年累 跌 3.26%。 各類物業 之中唯獨逾 1,722 方 呎的E類單位指數按 月增加,反映豪宅物 業跑贏大市。租金指 數則按月再升約 0.49% , 報 165.1 點,上半年累跌

3.56%,按年同期跌5.17%。至於由業界編 制的中原城市領先指數(CCL)則見回軟,按 周下跌 0.03%至 130.47點。

310-

300

#### 中小型住宅樓價領跌

差餉物業估價署昨日公佈6月數據顯示, 中小型住宅樓價領跌,A、B、C類的1,076 1.26%及1.28%,預計CCL升勢未止,第三 方呎以下中小型單位按月微跌0.1點報276.4 季CCL目標135點。 點,當中面積少於431方呎的A類物業按月 D、E類物業指數亦按月微跌 0.1 點報 262.2 132.51 點, 創 7 周新高,按周上升 0.09%。 點。不過面積1,722方呎以上的E類物業則 繼續上揚,按月升0.2%報269.6點,高於今 年1月時265.5點水平並創半年新高。

至於租金指數則繼續上升,按月增約 0.49%報 165.1點,上半年累跌 3.56%,按 年同期跌5.17%。當中,以A、B、C類單 位領漲,按月升0.6%,帶動整體租金升 幅;而D、E類單位則按月跌0.63%。

兩周後回軟至130.47點,至於中原城市大 回軟。

型屋苑領先指數CCL Mass報 131.78點,按 周上升0.04%,創25周新高,並連升三周 共1.35%。中原地產研究部高級聯席董事黃 良昇指出,雖然CCL及CCL(中小型單位) 連升兩周後輕微回軟,但仍然無礙樓價止 跌回升的趨勢,英國脱歐後三周仍然累升

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 1 2 3 4 5日期

按戶型分類, CCL(中小型單位)報130.06 維持303.2點。另一邊廂,1,076方呎以上的 點,按周下跌0.05%; CCL(大型單位)報

#### 新界表現好 港九齊回軟

分區樓價指數方面,新界東CCL Mass報 136.66點,按周升0.03%,並連升三周共 1.14%。新界西 CCL Mass 報 117.31點,按 周升1.54%,升幅為13周內最大。港島 CCL Mass報 139.80點,按周跌 0.01%,連 升 4 周後輕微回軟。九龍 CCL Mass 報 另外,由業界編制的樓價指數 CCL 連升 127.93 點,按周跌 0.90%,連升 2 周後輕微

# 油塘宅地收13標書



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)油塘崇信 街與仁宇圍交界住宅地皮昨日截標,收到 13份標書。該地發展具規模,可建樓面約 56.67萬方呎,市場估值約20億元水平,若 連建築費計總投資額更高昂,故多間發展商 都選擇合組財團方式入標,包括英皇與佳明 的組合、新世界及萬科置業海外及資本策略 的組合、信置及嘉華及麗新的組合等。

#### 香港小輪傳夥郭炳湘入標

多個財團昨日選擇合組財團入標,其中 香港小輪的代表昨日亦有到場,消息人士

披露,香港小輪今次夥拍帝國集團(帝國集 團為郭炳湘旗下)合資入標。業內人士指, 一來減低日後經濟或政治環境改變可能出

現的投資風險,二來亦增強整體財政實 力,提高中標機會。其餘入標財團尚有華 懋、新地、長實地產、遠東發展、會德 豐、富豪酒店等等。會德豐地產高級經理 何偉錦表示,集團在地皮附近有項目,今 趟出價已考慮需提供公眾停車場及興建附 近的海濱長廊。

油塘住宅地皮鄰近鯉灣天下,地盤面積 約113,345方,可建樓面約566,725方呎。

綜合市場估值,地皮每方呎樓面地價約 3,200 至 5,000 元, 估值約 18.14 億元至 28.34億元。

#### 元朗凹頭地重推招標

此外,今年初曾流標的元朗凹頭住宅用 地在昨日招標,將於8月26日截標。理想 城市集團企業估值部主管張聖典表示,凹 頭住宅地皮年初於接獲10份標書的情況下 仍然流標,調低估值至6.6億元,每呎樓面 地價僅為 1,800 元。該地盤面積 306,311 方 呎,可建樓面367,569方呎。

### 維景灣畔連創今年新高

示,將軍澳維景灣畔12座中低層E、F室相 連單位,實用面積共1,104方呎,作價 1,380萬元成交,平均呎價12,500元,刷新 屋苑今年以來單一成交最貴紀錄,較5月時 另一對相連戶1,328.8萬元成交價高出4%。

原業主先後於2002年及2007年合計以

至於馬鞍山銀湖‧天峰亦錄高價成交, 中原地產胡耀祖表示,涉及1座中層E室, 實用面積554方呎,目前以656萬元易手,

折合呎價11.841元,屬同類型單位本年新 再錄新高成交,中原地產伍錦基昨日表 高。原業主於2010年以372萬元購入單 位,持貨約6年物業期內升值約76.3%。

#### 尚戀收租盤平手離場

不過,市區盤卻出現平手成交個案,中 原地產李嘉韋指,大坑新樓尚巒中層B室, 實用面積549方呎,作價1,020萬元連租約 542 萬元購入兩單位,是次轉手賬面升值約 易手,折合呎價 18,579 元。單位現時以每 月3萬元租出,新買家可享租金回報3.5 厘。原業主於2010年以955萬元買入單 位,持貨6年,賬面僅升值7%,料扣除使 費後近平手。