

# 薈朗首批130伙276萬入場 細絕馬鞍山 最快下周賣

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 上車盤受捧下，樓花期長達28個月的馬鞍山薈朗挾區內最細面積的賣點，以貼市價推出首批130伙，即供最高折扣10%，平均即供折實呎價13,338元，221方呎單位折實276.8萬元入場，低於區內居屋價。該盤今起收票，最快下周賣。

薈朗發展商之一，宏安地產行政總裁黃耀雄稱價錢貼市吸引，屬「開心價」，期望首批以吸引價招徠，稍後會逐步加推。他指近期樓市回暖，細價樓價已上升，同行推售的同類型樓盤銷情亦相當好。由於薈朗銀碼較細，因此無提供高成數按揭。該盤今日起收票，每票10萬元，最快下周推售，料會吸引上車客及投資客。

## 無提供高成數按揭

宏安地產物業發展部總經理程德韻指出，薈朗首批130伙，包括70個開放式、50個1房及10個2房，實用面積由221方呎至411方呎，售價由307.6萬元至673.8萬元，買家選用120天付款計劃(即供付款)可獲5%折扣，同時提供3%從價印花稅折扣及1%限時折扣，宏安薈會員再獲1%折扣，最高折扣為10%，折實售價276.8萬元至606.4萬元，當中35伙低於300萬元。程德韻表示，此批單位市值約5億元。

## 區內薈晴等批售樓紙

由宏安地產及錦華地產合作的薈朗共有640伙，開放式由221方呎至266方呎，佔44%；一房面積283方呎至363方呎，佔40%；兩房面積411方呎，佔11%，預計2018年年底入伙。宏安集團助理總經理鄧灝康指，項目總投資約25億元，下一個推售的樓盤將是區內薈晴，但仍等批售樓紙。

中原地產馬鞍山迎海分行分區營業經理胡耀祖指出，由於區內沒有如此細則單位，難以直接比較，但以細單位呎價一般比大單位高計，薈朗首批單位呎價只是貼近區內新盤及二手呎價，因此已算吸引價。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，薈朗首張價單訂價極具競爭力，價格貼近馬鞍山二手，料對區內二手構成衝擊。事實上，現時馬鞍山居屋入場門檻高於300萬元，而私樓指標屋苑新港城實用面積均價約12,500元，屋苑合理叫價之兩房戶僅約10多個，二手缺盤下業主暫抱觀望態度，未見調整價格，惟薈朗貼市價截擊，勢凍結二手交投。

## 豐連餘貨考慮加價

南豐於屯門上車盤豐連上周末首輪銷售已沽清開放式及1房戶，南豐地產部總經理鍾志霖昨表示，豐連已售出318伙，平均成交呎價9,500元，套現12億元，逾90%買家選用即供付款，70%買家是34歲以下。至於餘下單位考慮加價。對同區即將有其他新盤部署推售，他相信有足夠購買力。



■南豐鍾志霖(中)介紹豐連一個經改動的兩房連裝修示範單位。



■長實郭子威(左)表示，樓價正在反彈，長遠或會削減樓盤優惠。

## 維港·星岸加價加推

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 長實地產投資董事郭子威昨日表示，紅磡維港·星岸昨日加推第3座33伙，售價輕微調整，加幅約1.3至1.5%，並於本周六以先到先得形式發售。

## 33伙周六發售

根據價單資料，加推單位實用面積由885方呎至1,328方呎，售價2,110萬元至4,228萬元，最高折扣維持14.875%。他續稱，新價單折實平均呎價23,308元，3房入場單位為3座7樓C室，面積885方呎，售價2,110萬

元，折實1,796萬元，折實呎價20,295元，而4房入場單位為3座7B，售價3,353.3萬元，折實2,854萬元。他表示，第3座極高層戶料以招標形式推出。

他指，上周六該盤發售36伙，兩日售出17伙，套現逾5億元，以本地及區內換樓客為主，其中一組大手買家以9,347萬元購入兩伙，實用呎價38,090元，創該盤成交呎價新高。

他指出，樓價正在反彈，料未來1年穩向上升，該盤有機會於期間加價5%至10%，每次加2%至3%，長遠

或會削減樓盤優惠。

同區新盤，永泰地產發展銷售總監顏景鳳表示，紅磡何文田山畔昨日售出第2座17樓B室，單位實用面積765方呎，以1,798萬元售出，呎價23,510元，買家為同區用家。

## 峻巒加推25伙

新地於元朗錦田北峻巒發展項目第1A期昨加推25伙，實用面積由618方呎至1,100方呎，價單售價介乎745萬至2,067萬元，最高折扣8.5%。

## 太古城拍賣無人吼

該行昨日推出多項銀主物業，惟大部分未到價收回。其中早前多次推出的太古城興安閣高層H室，實用面積583方呎，開拍價690萬元，較對上一次開價730萬元開低近6%，現場獲約4組客合承7口價至750萬元，惟未到銀主底價收回。據悉，銀行對其估價約840萬元起。

至於鴨脷洲南灣3座高層A室連車位銀主盤，原計劃以開拍價3,280萬元推出，昨日臨時延期拍賣。而何文田常康園、元朗尚城、天水圍新北江商場舖位等銀主物業，均未獲承接。另外，銅鑼灣波斯富街快樂大廈低層前座，屬住宅用途，以1,680萬元開拍，場內獲承4口價至1,770萬元，惟未到底價收回。

由市場開價388萬元，場內獲多組買家多次競價，先後爭18口價後以443萬元成交，折合呎價9,153元。拍賣行發言人指，銀行對其估價約444萬元，故今次屬市價成交。

## 1個月升值百萬

市場消息指，由新世界發展、今年新入伙的天后柏傲山，有位於1樓的車位以388萬元摸售易手。原業主於今年7月以280萬元一手買入，持貨僅1個月便升值逾「一球」或近四成，料成為東區最貴車位個案。

翻查記錄，目前全港最貴住宅車位(撇除樓收購個案)由西半山天匯以424萬元穩踞。

另一方面，環亞拍賣行昨日拍出兩項物業，其中天后玻璃街16號兩個車位之一半業權，開拍價80萬元，物業獲承兩口價以82萬元拍出。此外，小西灣富欣花園1座低層J室銀主盤，實用面積484方呎，在自

## 柏傲山車位388萬貴絕東區



■天后柏傲山有1樓盤車位料成為東區最貴車位個案。

資料圖片

## 公屋買賣65宗升14%

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日指出，7月二手公屋買賣合約登記錄得65宗，總值1.35億元，較6月的57宗及1.08億元，分別上升14%及25%。顯示樓市氣氛暢旺，用家的置業信心增強，刺激二手公屋交投活躍。

## 天平邨單位395萬成交

上月買賣金額最高的二手公屋個案是上水天平邨天明樓19樓單位，成交價錄395萬元。次高是黃大仙鳳德邨

## 市建重建招意向

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 市區重建局昨日公佈，今日起推出深水埗九龍道、僑蔭街需求主導重建項目，邀請有興趣參與的發展商，提交合作發展意向書，並於本月18日(下周一)截收意向書。

資料顯示，項目地盤面積5,845方呎，屬第二輪「需求主導」重建項目(先導計劃)之其中一個，於2013年4月展開，估計於2019年至2020年完成。待項目完成後，預計可提供43,809方呎的住宅樓面面積，涉約80個住宅單位，以及8,762方呎商業樓面面積。



■薈朗297方呎示範單位。

記者梁悅琴 摄

■宏安黃耀雄(右)形容，薈朗首批價錢屬「開心價」。旁為程德韻。

記者張偉民 摄



## 馬鞍山薈朗首批單位資料

單位數目	130伙
實用面積	221-411方呎
售價	307.6萬-673.8萬元
平均呎價	14,820元
最高折扣	10%
即供折實價	276.8萬-606.4萬元
即供平均呎價	13,338元

製表：記者 梁悅琴

## 馬鞍山湧現高價成交

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 面對新盤進場，馬鞍山區內即時湧現高價成交，世紀21奇豐物業梁榮貴表示，新港城G座高層3室成交，面積363方呎，以475萬元獲承接，折合呎價13,085元，創今年同類單位呎價新高成交。而利嘉閣楊震霆亦指，海柏花園5座低層C室，面積約400方呎，原以525萬元售出，相隔10個月，終減價17萬元至508萬元易主，折合呎價約12,700元，較同類單位市價高約4%。

此外，美聯鍾燕河表示，翠擁華庭8座中層A室，面積781方呎，以768萬元成交，折合呎價9,834元，創今年同類單位新高價。

## 太古城凶宅同層平15%

至於其他各區，中原地產趙鴻運表示，鯉魚涌太古城海棠閣中高層B室，實用面積1,015方呎

呎，去年9月曾以2,000萬元放盤，近日以1,638萬元售出，呎價16,138元。原業主於1985年以106萬元購入，迄今轉手賬面升值逾14倍。消息指，該單位同樓層的物業曾發生跳樓事件，而今次成交較同類單位低市價約15%。

## 駿景園減價盤反價

個別屋苑反價成交，中原地產陳韻兒表示，沙田駿景園8座高層A室易手，面積1,039方呎，原業主早前開價約1,200萬元，上月曾減至1,150萬元，日前有買家洽購，業主反價30萬元以1,180萬元易手，折合呎價11,357元。

中原地產黃啟立表示，粉嶺綠悠軒最新錄6座低層E室易手，實用面積445方呎，物業原先開價400萬元，日前反價4萬元以404萬元沽出，折合呎價9,079元。

## 深圳公寓月租40萬創新高

香港文匯報訊 (記者 李昌鴻 深圳報道)

深圳東海國際公寓中一套690平方米的高層商務公寓日前以月租40萬元(人民幣，下同)租出，每平方米租金達到580元/平方米，成為深圳樓市歷史上最高租金。

據了解，這套公寓被北京一家金融公司租下，準備用於企業商務接待用途。目前，東海國際公寓高層的平均租金為400元/平方米，如樓層50多層的400平方米戶型，月租17萬元，折算425元/平方米；一套高層看海單位，建築面積320平方米，月租12.8萬元，折算400元/平方米。

## 租金貴過同級寫字樓

福田中心區、車公廟一帶有近140家大型

企業總部，85家世界500強企業、100家上市公司入駐。南山、羅湖和福田三個區域租金最貴的樓盤分別是伍茲公寓、幸福里和君臨天下，趕集網和安居客的數據顯示，其租金水平在170元至220元/平方米，東海國際公寓是這些樓盤的兩倍水平。目前已經建成的最貴租金寫字樓是福田中心區的嘉里建設廣場3座，租金為400元/平方米。

綜合開發研究院旅遊與地產研究中心主任宋丁表示，高價住宅租賃個案出現，一方面說明深圳金融創新環境得到越來越多企業、尤其是外地企業的認同，願意花費較多成本在深圳發展；另一方面說明深圳租賃或者購買房產的需求兩極分化。

## 長實廣州住宅326萬入場



■長實執行董事趙國雄(左)及長實地產投資董事劉啟文公佈廣州御湖·天峰首批價單。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 長實地產於廣州黃埔區項目御湖名邸，其全新公寓「御湖·天峰」率先推出桃青街33號全幢22伙，買家除可享「矚目開鑼」3%折扣外，更設有電商3萬元(人民幣，下同)抵96折的額外優惠，折實入場280.6萬元(折合約326.8萬港元)。

長實地產投資董事劉啟文表示，自御湖·天峰現樓示範單位上月底開放以來，吸引眾多市民參觀，大部分來自廣州天河

及黃埔區。他稱，御湖·天峰全數僅88伙，集團將採取惜售策略，於本月只會限量推出桃青街33號全幢合共22伙發售，預期約280萬元起即可進駐。

此外，發展商將於本周六及下周二起於天河正佳廣場及中信廣場舉行巡迴路演。御湖·天峰以低密度設計，建築面積1,940方呎至2,090方呎，一梯兩戶，採用4房2廳間隔，實用率逾90%，預料下季建築完成。