

# 平絕馬鞍山見效 蒼朗收票超12.5倍 市旺加價 迎海1個月貴160萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)「深港通」落實通車,股市旺,樓市亦受捧,未來一周本港將有約470伙新盤單位乘時推售。其中宏安地產及錦華地產合作發展,折實入場費276萬元平絕馬鞍山區招徠的蒼朗昨日截票,宏安地產物業發展部總經理程德韻表示,累收約3,500票,以260伙計,超額登記12.5倍。至於新地旗下筲箕灣形蒼將於周日(21日)推售首張價單全數143伙。另外,馬鞍山迎海·御峰及西貢逸瓏園加價1%至6.6%不等,前者有單位一個月更累計加價160萬元。



■新地代理(銷售及市務)助理總經理譚錫濶對形蒼銷情有信心。記者梁悅琴攝

日期	樓盤	推售單位
8月18日	馬鞍山蒼朗	260伙
8月20日	西貢逸瓏海滙	38伙
	馬鞍山迎海·御峰	8伙
8月21日	筲箕灣形蒼	143伙
8月23日	干德道敦皓	10伙
8月25日	何文田蕙梨雅道3號	8伙

製表: 記者 梁悅琴

蒼朗首批130伙,實用面積由221方呎至411方呎,平均折實呎價13,338元,折實售價276.8萬元至606.4萬元。其後加推130伙,折實平均呎價13,605元,較首批單位稍為調高約2%,折實價由283萬元至612.9萬元。兩批合共260伙於今日抽籤安排揀樓次序,明日分三節揀樓。

## 迎海·御峰部分封盤

馬鞍山新盤收票旺,近期持續將貨尾盤加價的恒地昨修訂馬鞍山迎海·御峰價單,其中22伙面積1,632方呎的四房單位加價6.4%到6.6%,部分單位經兩次提價後累積加幅逾10%。以第11座21樓A室為例,上月中推出時定價2,500.4萬元,昨日加價至2,661萬元,加幅達6.4%,一個月貴160.6萬元。該盤昨亦公佈銷售安排,將第12座其中10伙即時封盤,及推出第11座其中8伙於本週六發售。

## 形蒼143伙周日發售

新地代理(銷售及市務)助理總經理譚錫濶表示,筲箕灣形蒼將於周日(21日)於中環國際金融中心發售首張價單全數143伙,本周五截票,分A及B兩組揀樓,購買

2至6伙的大手客A組優先揀樓,大手客必須至少購買1伙兩房單位。

他指出,該盤以一人一票形式收票,至前日累收888票,超額登記5.2倍,包括140張大手客入票,而代理人票佔21票(大手客A組佔8票、B組佔13票)。譚錫濶對銷情有信心,並指將視乎周日實際銷情再決定加推。

另據一手銷售資訊網顯示,新地於九龍站天璽第21座第3區75樓C單位,實用面積1,608方呎,昨日以7,824萬元售出,呎價約48,662元。

## 逸瓏海滙加推38伙

另一發展商,信置營業部聯席董事田兆源表示,西貢逸瓏海滙昨加推38伙,實用面積409方呎至589方呎,包括6伙花園特色戶及32伙標準戶,價單平均呎價15,070元,扣除最高折扣優惠及現金回贈後,折實平均呎價11,899元,折實售價由451萬元至830萬元,屬原價加推,本週六發售。該盤累售44伙,套現約2.6億元。

他指出,同系區內逸瓏園昨將其中16伙加價1%至3%,該盤累售177伙,套現約18億元,平均呎價約1.36萬元。

## 迎海連環蝕使費用貨

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)馬鞍山新晉屋苑迎海連環錄蝕使費成交。中原地產柳發利表示,迎海1期5座高層F室易手,實用面積582方呎,以815萬元易手,折合呎價14,003元。原業主於2012年10月以811萬元購入單位,持貨約4年沽出單位賬面獲利4萬元,料扣除使費後需倒蝕逾30萬元離場。

另一蝕使費單位為1期2座高層B室,世紀21奇豐物業趙詠欣表示,單位實用面積799方呎,成交價1,038萬元,折合呎價12,991元。原業主於2012年9月購入上述物業,當時作價990萬元,持貨至今4年賬面獲利48萬元離場,料扣除佣金及釐印等使費後需微蝕。

其他二手成交方面,北角城市花園錄

低市價成交,世紀21昇地產蔡嘉駿表示,單位為1座低層G室,實用面積783方呎,日前終獲用家以928萬元連租約承接,折合呎價11,852元,低市價約8%。

## 城市花園低市價易手

原業主於2012年8月以778萬元購入上址,持貨至今升值約19%。

# 利東邨壟斷公屋呎價榜



■利東邨目前綠表放盤約7個,入場價200萬元起。資料圖片

屋苑	面積(方呎)	單位	造價(萬元)	呎價(元)
鴨脷洲利東邨	381	東安樓高層2室	260	6,824
鴨脷洲利東邨	381	東平樓中層15室	250	6,562
鴨脷洲利東邨	381	東平樓高層15室	248	6,509
鴨脷洲利東邨	381	東逸樓高層7室	248	6,509
鴨脷洲利東邨	381	東昌樓高層1室	243	6,378

資料來源: 綜合市場消息 製表: 記者 蘇洪鏘

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價反彈,購買力再度湧向公屋市場,並再度挑戰新高。鴨脷洲利東邨一個海景戶,綠表呎價高達6,562元,創全港未補價公屋呎價次高。至此,全港最貴綠表呎價的頭5位均由利東邨壟斷,呎價自6,300元起跳。

## 6年升值逾1.3倍

消息指,是次登上全港次高的單位,位於利東邨東平樓中層15室,實用面積381方呎,於綠表市場以250萬元成交,折合

呎價6,562元。原業主於2010年免補價以106萬元買入,持貨年大幅升值逾1.3倍。

翻查市場資料,目前全港公屋綠表呎價最高紀錄,同樣由利東邨穩踞,去年7月東安樓高層02室以呎價6,824元貴絕全港,今次成交較此僅低約4%。

世紀21嘉聯地產林泰和表示,該單位望南灣及遊艇會,故造價較理想。而單位放盤已逾1年,最初叫價約260萬元,迄今轉手僅落價4%。目前全屋綠表放盤約有7個,其中實用約381呎的中型單位入場價

約由200萬元起。

## 華貴邨78萬有找

不過與此同時,另一公屋王、一海之隔的薄扶林華貴邨則錄低於「一球」成交,據房委會資料顯示,華貴邨一個實用面積208方呎的中層戶,免補價以78萬元成交,折合呎價3,750元,創近5年新低價,與2010年的最低價紀錄睇齊,較此更低的要追溯到2009年同樣面積單位,作價35萬元成交。

## 旺角中心地舖蝕一半沽

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)核心零售街舖市場出現大幅損手個案,消息指,旺角中心1期地下66號舖,面積約395方呎,新近作價1,300萬元易手,折合呎價32,911

元。原業主於2011年以2,640萬元購入,持貨約5年迄今轉手蝕一半或1,340萬元。市場人士指,該舖位目前由鞋店以每月約3.2萬元租用,新買家可享回報率近3厘。

## 中環甲廈呎租貴九東2倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)仲量聯行昨日公布《香港物業市場綜述》指出,7月中環甲級寫字樓租金按月再上升0.1%至每方呎租金107.5元,比港島東及九龍東寫字樓同期呎租分別貴1.25倍及2.17倍,促使企業加快遷往新興商業區。

## 空置率低 呎租107元

根據《綜述》指,灣仔/銅鑼灣甲級寫字樓租金7月按月上升0.3%至每方呎62.6元,但香港東及九龍東寫字樓租金分別維持在每方呎47.6元及33.9元,租金相距分別達31%及85%。致使原本於銅鑼灣有寫字樓的Burberry,將遷往太古地產發展的鰂

魚涌太古坊Volkswagen也計劃從銅鑼灣遷出,進駐九龍灣億京中心。

中環寫字樓市場,7月新簽訂租務成交按月減少70%,然而,寫字樓空置率企下,但香港東及九龍東寫字樓租金按月再上升0.1%至每方呎租金107.5元。中環甲級寫字樓於7月底的空置率為1.5%。

由於寫字樓市場需求放緩,及部分樓面因租約屆滿而騰空,令整體寫字樓市場錄得負吸納量115,300方呎。仲量聯行研究部主管馬安平表示:「寫字樓出租樓面連續第三個月錄得收縮的情況,7月並沒有涉及大樓面的租約屆滿,若出現此情況,或顯示寫字樓的租賃需求開始放緩。」

## 港人台灣置業 近7成揀台北

香港文匯報訊(記者 歐陽偉昉)台灣一向是港人旅遊熱點,近年亦有越來越多港人投資台灣物業。中原地產昨日發佈一項調查發現,有55%受訪者考慮未來12個月投資台灣物業,近70%人傾向投資台北,以投資出租為目的佔超過64%人士。中原地產項目部(中國及海外物業)營業董事許大衛表示,台灣樓市近期成交低迷,惟6月至7月已見回升。由於人口轉移和市政發展完善,故看好新北市的樓市前景。

## 40%人購買為自用

調查在本月1日至12日進行,以Facebook和電郵訪問120人,受訪者約30%為專業人士,約17%為公務員及14%為自僱人士,七成人擁有自置物業。調查中,64%以上受訪者指購買台灣物業是為作投資用途。不過,也有40%受訪者表示,在台置業是以自用為目的,如升學、退休及度假等。



■中原地產許大衛(中)指,經該行投資台灣物業的港人,成交額以300萬元至1,000萬元為主。記者歐陽偉昉攝

許大衛表示,調查中有45.2%港人曾到訪台灣4次或以上,不少港人熟悉台灣,喜愛台灣的生活環境和較低生活成本,容易接受在台灣置業。另外,台灣移民門檻較其他地方低,語言容易溝通、台幣匯率較低等,都是港人考慮投資台灣的原因。他又稱,近3年港人查詢和申請移民台灣的數目有增加,

而該行投資台灣物業的趨勢平穩,成交金額以300萬元至1,000萬元為主。

談及台灣樓市前景時,許大衛預計今年會繼續低迷,但6月至7月當地的成交宗數有所上升,對於中長線前景他持正面看法,預計未來2至3年內有明顯反彈。他又指,現時全球房地產市場普遍很難短炒獲利,很多海外投資者選擇一邊收租,一邊等待經濟環境明顯改善刺激樓價回升,台灣租金回報率有3%,在低息環境下算是不錯的回報。

調查又顯示,接近70%受訪者傾向投資台北,其次是台中和高雄。許大衛指出,台灣業主有永久擁有權,都市更新進度緩慢,台北市內樓盤供應不多,即便有也是以大面積單位為主,每個單位需要千萬港元。相比之下,周邊新北市的樓價相對便宜,而且市政配套比舊區好,加上機場捷運即將開通,故預計新北樓市的需求進一步擴大,3年內慢慢會有5%至10%升幅。

## 美聯料工廈供不應求加劇

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)早前工廈連環發生火警引發市場對工廈安全的關注。美聯工商董事陳偉志昨日指出,工廈只要合乎消防安全條例及圖則要求,買家及投資者可以放心入市。展望未來,該行預料工廈供不應求日趨嚴重,新興行業佔用趨勢將續上升,下半年工廈售價平穩上落5%以內,租金則升5%至10%。

## 新興行業租用漸增

陳偉志指出,近年工廈市場無論落成量或總存量均下跌,反映工廈供應相當緊絀。另一方面,空置率下降,反映市場需求愈見增加,預期工廈供不應求情況將愈趨嚴重。此外,新興行業如數據中心、研究發展中心及陳列室等佔用工廈樓面情況亦愈見增加,料趨勢將持續,反映未來工廈買家及租客類型將更多元化。

本港各區工廈發展之中,陳氏尤其看好葵涌區。他解釋,去年本港港口吞吐量位列全球第五,葵涌貨櫃碼頭吞吐量佔當中

77.6%,葵涌屬物流樞紐,近年陸續出現全幢成交,未來將為區內市況迎來大變化。

現時葵涌工廈租售價格相對低水,根據該行資料顯示,7月葵涌區平均成交呎價僅約2,700元,相對沙田(約3,300元)、柴灣(約4,400元)及觀塘(約5,300元)等地區為低。同期,區內平均成交呎租僅約12元,相對柴灣(約15元)、長沙灣(約19元)及觀塘(約22元)等地區為低。



■左起:美聯工商黃漢成、工程師林天助、消防顧問黃健國及美聯工商陳偉志。記者蘇洪鏘攝