

# 新盤狂加推 周末掀戰火

## Grand YOHO 提價售 113 伙 海翩匯新批最平 309 萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市翻生，一手市場銷情尤其熾熱。周六開售的新地元朗 Grand YOHO 首批 308 伙半日內全數沽清，更全面點燃整個「戰場」。昨日華懋將軍澳的海翩匯、Grand YOHO 同時宣佈加推，涉及 179 伙及 113 伙，其中 Grand YOHO 加價 1% 至 2%，連同中海外啓德 1 號首批 110 個單位，三盤本周末極大機會短兵相接，一手戰火持續蔓延。

華懋銷售部總監吳崇武表示，海翩匯昨日決定加推 179 伙，平均折實呎價 11,795 元，雖然因應樓層及景觀令均價稍高於首批，但整體屬原價加推。加推單位由最平 271 方呎、309.01 萬元起，呎價最平為 5 座 2 樓 E 室，呎價 10,099 元。新一批單位折實總價逾 13 億元，連首批合共 355 伙，市值近 25 億元，會視乎收票決定會否再加推，日內將公佈銷售安排。

對於本周末有機會三個新盤一齊推出，吳崇武笑稱並不擔心。華懋銷售及市場部高級經理陳慕蘭補充，近日樓市氣氛理想，多間發展商積極推盤，所以決定這個時間加推。吳崇武指出，昨日加推的第二批單位，以 2 房戶及 3 房戶為主，亦有開放式單位及 1 房戶；昨晚市場消息指，該盤收票數字近 4,000。

吳崇武指，入票人士將分成 A、B 兩組，A 組供大手買家入票，日後可優先按排認購，但不能全部選購細單位。大手買家須先購 1 伙 3 房戶或 4 房戶單位，才能購買一個細單位；B 組則限一人兩票，無單位類型限制。目前 A 組的入票數量只佔總票量約 2% 至 3%，但吳指 A 組 1 個人只可以入 1 票，故數量少屬預期之內。

### Grand YOHO 實際加幅約 2%

至於日前成功沽清首批單位的 Grand YOHO，發展商新地副董事總經理雷霆昨日風塵現身，形容樓盤開售「盛況空前」。他指因市場向隅客眾多，於周六深夜已即時加推 113 伙，平均即供呎價為 13,206 元，比上一張價單輕微上調 6%，主要因是次加推包括優質園景分層單位及部分平台特色戶，雷霆指，扣除這些因



將軍澳海翩匯昨開放示範單位予公眾參觀。顏倫樂 攝

素，實際加幅約 1% 至 2%。不過，如用首批 226 伙折實平均呎價 11,968 元去比較，新一批單位呎價較首批已貴了 10.34%。雷霆說，將視乎收票反應，日內決定會否加推單位及公佈銷售安排，料本周末開售。新地代理助理總經理胡致遠補充，新加推的單位主要分佈於第 10 座，及 1 座 G 室，間隔包括 2 房至 3 房，包括不少園景單位。新價單沿用 5 種付款方式，即供折扣率維持最高 18.25%。

回看日前購入該盤的買家之中，胡致遠說選用即供及靈活付款方式的比例約 6 比 4，吸引力付款方式要指定單位才可選用，故採用比例不高。他又說，項目 75%

買家為新界區居民，尤以元朗、屯門、天水圍佔多數。日前樓盤銷售中，3 房戶最高成交價 1,200 多萬元，呎價 1.62 萬元，兩房戶最高 860 多萬元。呎價 1.58 萬元。

### 啓德 1 號超額登記逾 37 倍

至於中海外旗啟德 1 號，據消息指兩天錄得超近 2 萬人參觀暫收逾 4,200 票，以推出的 110 個單位計算，超額登記逾 37 倍。宏安地產旗下馬鞍山薈朗昨日進行第三輪銷售，推售剩餘的 185 個單位，消息指至傍晚沽出逾 150 個單位。另外，華置及新世界半山干德道 55 號瓏珀日前沽出 10 樓 C 室望內園單位，成交價 5,306 萬元，項目過去 9 日連沽 4 伙，套現逾 3 億元。

## 華懋擬競投啓德官地

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）最近樓市全面彈升，多個新盤開出紅盤，連一向賣樓歡慢板的華懋亦一反常態加速賣樓。賣樓主帥華懋銷售部總監吳崇武昨日神態輕鬆出席記者會，公佈項目加推安排，問到公司最近的買地部署時，更透露公司對於未來政府推出的啟德地皮有興趣，因為「賣左海翩匯要補充貨源」，顯見對銷情相當有信心。



吳崇武(右二)指，公司對啓德地皮有興趣。顏倫樂 攝

最近新盤銷情熾熱，過去兩日在新地 Grand YOHO 及薈朗的帶動下，整個一手市場於短短兩日狂沽逾 530 伙。市場氣氛轉旺，華懋將軍澳的海翩匯亦加緊推售部署搶灘，吳崇武昨日表示，除海翩匯外，九龍塘賢文禮士豪宅項目、西鐵朗屏南項目、荃灣西 5 區城畔均陸續籌備。

問到公司的投地策略，他表示最近亦有競投油塘住宅地，但未能中標，直言現時較難買入地皮，因為市場多了一批新晉發展商、內地發展商等。他指，公司日後會因應市況出價，但亦坦言遇到心儀項目時，出價會更進取，目標是購入較大型的地皮。

## 遠展：料受惠深港通

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）遠展（0035）今年 4 月 1 日至 7 月 31 日期間，物業預售錄得 39 億元，並於同期確認收益 10 億元及出售投資物業 6 億元。於 7 月 31 日累計預售創新高達 98 億元。近期集團連番吸納海外項目。公司董事總經理孔祥達最近表示，目前旗下海外及香港資產值各佔一半，香港始終是單一最大市場，未來仍會維持這比例。



孔祥達指，內房企來港買地可當作資產轉移。蘇洪鏘 攝

### 股份稀缺 易吸「北水」

集團又指，公司身為深港通市值 50 億元及以上的恒生綜合小型股指數成分股，符合深港通標的三大條件之一，料會受惠於深港通。旗下業務涉獵房地產、酒店、停車場，以及賭場度假村概念，是內地股票稀缺類型。遠展旗下倫敦金絲雀碼頭綜合項目預計於明年開幕。孔祥達指英國政府願意以較低地價吸引外資發展商，務求促進區內就業及旅遊業，集團涉獵酒店業務，故與英國方面一拍即合。

近年不乏中資企業向海外擴張業務，會否因而加劇集團在海外擴張的競爭？孔祥達直言暫未構成威脅，「香港公司應對西方社會有一套」，但內地公司的作風卻未必在海外應用，以至部分企業在海外「水土不服」。

他舉例，兩地公司對用人信任程度有不同，不少香港公司願意聘請當地人作管治，中資公司則傾向選用「自己人」管

治。另一方面，要求西方公司融入中國內地市場的制度亦有困難。同時，不少向海外擴展的內房企鮮有發展酒店，「佢哋賣樓就走，但（地方）政府未必想咁」。近期陸續有內房企來港高價搶地，孔祥達認為，不少內房企來港買地志在必得、回報要求較低，故願意出高價。目前人民幣貶值，來港買地可當作資產轉移；加上內地地價飛漲，亦牽動本港地價。

### 需求殷切 港樓難跌

遠展年初時估計全年樓價有 5% 至 10% 的調整，不過現在看來近月已反覆向上，孔祥達笑言「低估咗需求」，認為市況反映本港基本住屋需求仍殷切。建築成本節節攀升，同時低息環境仍然持續令樓價難跌。預計未來 10 年加息雖勢在必行，但相繼難以大幅提升。

## 市旺反價封盤 二手交投受壓

香港文匯報訊（記者 周曉菁）樓市持續暢旺，各大發展商爭相推出新盤，攤薄二手購買力，拖低剛過去周末十大屋苑成交。四間代理行中，十大屋苑成交大多下跌，中原、利嘉閣、港置錄得十大屋苑下跌 11.8% 至 31%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑分析，新盤銷情理想，二手業主對前景回復樂觀，不惜反價，導致成交陷入膠着。

雖然二手交投回落，惟盤源短缺，樓價不跌反升。美聯蔡英任表示，荃灣的樂悠居高層 7 室易手，單位實用面積約為 312 呎，一房間隔，獲上車客無睇樓下以約 428 萬元入市，實用呎價約 13,718 元，創

今年新高價。買家見盤源選擇有限故決定入市，原業主於 2010 年 12 月以約 237 萬元買入單位。

### 一手盤續主導市場

事實上，過去兩日二手交投明顯回落。代理行中僅美聯統計十大屋苑過去兩日錄得成交較之前一周升 17.6%，該行對二手交投的前景亦有保留。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，隨着稍後有更多新盤加入戰場，加上二手盤源經過早前一輪消耗，短期二手客源料被搶薄，交投表現有機會稍見回軟。利嘉閣地產總裁廖偉強稱，一手市場多

### 周六日十大屋苑成交

代理行	成交量	按周變化
美聯	20 宗	↑ 3 宗
中原	15 宗	↓ 2 宗
利嘉閣	11 宗	↓ 5 宗
港置	11 宗	↓ 2 宗

製表：記者 周曉菁

盤齊推，二手市場經過一輪消化後盤源減少，業主趁市旺紛紛反價、封盤，令交投量受壓。他預計短期內仍有不少新盤推售，一手樓盤繼續主導市場，並將繼續搶佔二手客源。

## 商場暑假客流增長放緩

香港文匯報訊（記者 莊程敏）新鴻基地產（0016）代理租務部總經理鍾秀蓮昨出席將軍澳 PopWalk 天晉匯開幕典禮後表示，受到零售吹淡風影響，新地旗下 9 大商場於 7 月至 8 月的客流及生意額分別按年上升 6% 至 6,562 萬人及 28.6 億元，升幅雖較去年的雙位數增長遜色，但仍符合預期。她指一般下半年零售市道會較上半年好，料下半年增幅會上升。

至於下半年的整體商場續租水平，鍾秀

蓮預計仍有 15% 至 18% 升幅，特別是新的租戶有時為了進入市場會願意付較高的租金；部分新租戶可達 20% 升幅，故旗下商場會為商戶組合適時「換血」。

### 下半年續租租金料升 15%

鍾秀蓮指出，新地預計將軍澳將會是下一個沙田，對該區消費潛力很有信心。目前將軍澳為第三大新市鎮，人口逾 40 萬，區內以高收入年輕家庭為主，

區內入息中位數達 30,800 元，為全港第三高。PopWalk 天晉匯第一期投資總額達 5.6 億元，開幕活動推廣費用達 800 萬元。現時至 9 月底將舉行一連串推廣活動，當中首設戶外汽車影院，每場容納 50 輛私家車參與。她補充，現時 PopWalk 第一期 35 間舖全線租出，當中包括 10 間特色食肆，租金水平亦超出預期，天晉匯首年營業額料達 2 億元，客流量日可達 5 萬，假日達 6 萬。

## 大角咀銀行鐵舖叫價減 26%

香港文匯報訊 本港零售市道放緩，民生區街舖亦受到影響。早前已推誠讓步的民生舖仍未脫手，業主一減再減，再提高議價空間。美聯旺舖士修賢表示，大角咀埃華街 1 號 A 地舖現以大約 1,980 萬元急放求售，面積約 380 方呎，折合每方呎約 52,105 元。

業主數月前已由 2014 年 7 月最初開價約 2,700 萬元，減至約 2,100 萬元，惟仍然未能套現出售，目前再減至 1,980 元放售，累計減幅達兩成六。業主於 2012 年以約 2,228

萬元購入舖位，蝕讓幅度逾一成。

舖位目前租戶是恒生銀行櫃員機，為銀行鐵約，每月可收取租金約 50,000 元，租約期至 2017 年中。若按業主目前叫價，收租回報約 3 厘。

大角咀埃華街鄰近有多個在建項目，包括 3 個酒店項目及 1 個市建局重建項目。住宅項目方面，有奧朗·御峰及奧柏·御峰相繼落成。隨着各項大型項目發展，今後大角咀人口將會持續增加，營商環境將會更理想。

**比華利中港酒店**  
集團管理 · 自置物業  
牌照號碼：H/0277 H/0278

尖沙咀 · 中港酒店 灣仔 · 比華利酒店  
日租 450 元起 日租 750 元起

訂房專線：9509 5818

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街 1-11 號 1 & 2 樓全層  
電話：2730 1113 傳真：2723 5398

比華利酒店：香港灣仔駱克道 175-191 號京城大廈 4 樓全層  
電話：2507 2026 傳真：2877 9277

網址：www.bchkhotel.hk

**置業錦囊**  
國森地產集團董事 許峻森

### 投資海外地產首選 REITs

近日股市好淡友角力爭持，但恒生房託指數卻靜悄悄持續破頂，多隻 REITs 創了 52 周新高。為何市場追捧 REITs？REITs 是什麼？適合什麼人去買？REITs 全稱為 Real Estate Investment Trust，即房地產投資信託基金，是一種類似封閉式共同基金，但投資標的物為不動產，特別適合普通投資者初涉海外樓市。

#### 成本低受監管

REITs 的好處，首先是買賣成本低，尤其是在歐美和日韓等資本市場足夠成熟的地方，買 REITs 就如買賣普通股票一樣，佣金和交易費的成本，一般少於總投資額的 1%。其次是流通性很高，在公開市場上賣出即可隨時離場，不像物業一般要放售數個月才能售出。第三是，REITs 一般受到當地證監機構的監管，對於營運、投資及分派等均有條款限制，有助保障投資者獲得穩定回報。還有，REITs 有專人負責打理，處理稅費、維修、租務及法律等麻煩事情，毋須投資者費神。最後，REITs 的投資組合一般包括多個物業，能分散風險，避免因個別物業出意外（例如損毀、地區規劃變化，甚至是變成凶宅）導致損失慘重。

正因 REITs 有這麼多好處，筆者也建議一些投資者，除非對個別市場特別熟悉，並願意花大量時間、精神和耐性越洋打理投資事務，否則就應該首選 REITs 來涉足海外地產市場。

#### 須繳交管理費

當然，REITs 亦有缺點及需要留意之處：首先，相比直接買樓能夠借按揭貸款，投資 REITs 就不能享受這種槓桿（海外投資者在大部分市場皆不容易借取按揭，所獲利率和比率也不會太優惠）。

其次，正如一些近年在港掛牌的 REITs，往往存在「美化業績」，例如大股東在頭幾年自願放棄收取分派，或者給予保證回報，藉之令息率（yield）提高以吸引投資者認購。不過當這些招數在兩三年後到期，息率便會回落，故投資者不宜只看表面的息率來選擇 REITs，有必要深入留意各種「蠱惑」條款，比較穩陣的做法是選擇一些上市超過 5 年的 REITs。

最後，投資 REITs 雖能免卻直接打理瑣碎事務的麻煩，但代價是要繳交管理費，每年從淨收入中扣除，之後才分派予投資者，這亦是投資 REITs 的最大成本，所以管理費究竟是 1% 或 5%，對最終回報有很大影響。與此同時，REITs 的大股東往往兼任管理人，並可選擇以基金單位收取管理費，從長遠來看這將進一步攤薄分派，值得投資者留神。