

# 三大盤周六埋身戰

## 合計千伙應市 一手新例後新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市持續升溫!九龍啟德1號、將軍澳海翩匯及元朗 Grand YOHO 三大新盤昨日齊公佈於本周六火併,合共推出約1,000伙搶客,為2013年4月一手新例實施後單日最高推盤量。

華懋集團銷售部總監吳崇武表示,將軍澳海翩匯累積收票突破5,000張,為將軍澳今年新盤首輪收票最多的項目。乘勢而上,發展商昨原價加推180伙,平均呎價13,084元,折實平均呎價11,410元。該批單位實用面積474方呎至873方呎,折實價由532萬元至1,135萬元。隨後,該盤公佈於本周六推已公佈價單535伙。

吳崇武稱,冀能突破今年將軍澳新盤首日銷售逾300伙的紀錄,並指首三批單位折實市值38億元。

### 海翩匯加推 535伙推售

同時,為慶祝海翩匯收票成績理想,吳崇武稱,每名買家將獲贈水晶蝴蝶及華懋旗下指定酒店2晚住宿連4位自助早

餐,優惠期至明年2月28日。該盤會於今日修訂價單以加入上述優惠。

### 啟德1號300伙「晒冷」

其他發展商,中國海外昨日上載「港人港地」啟德1號銷售安排,於本周六「晒冷」盡推已公佈價單的300伙。上述單位實用面積由367方呎至849方呎,折實價由491萬元至1,326萬元。該盤於明晚8時截票,本周五抽籤安排揀樓次序。消息指,項目至昨晚累收7,000票,超額登記22倍。

近日樓市氣氛持續熾熱,加上港鐵何文田站啟用在即,會德豐於何文田 ONE HOMANTIN 日前原價加推57個全新標準單位,實用面積由372方呎至759方呎,涵蓋一房至三房戶型。該批單

位售價由948.4萬元至2,067.3萬元,實用面積呎價由22,598元至27,237元,提供最高20.5%折扣。其中,22伙於本周五以先到先得形式發售。該盤昨公佈於本周六以先到先得形式發售3伙,包括兩個一房單位及一個四房單位,實用面積分別為372方呎及975方呎。該盤於本月至今已錄56宗成交,累售156伙,總套現逾18億元。

### 太地段然連沽2伙

此外,根據一手住宅銷售資訊網資料顯示,太古地產於西半山段然連沽2伙,分別為49樓A單位及50樓A單位,每伙面積同為1,010方呎,成交價3,987萬元與4,047萬元,呎價分別39,475元與40,073元。



華懋集團銷售部總監吳崇武與海翩匯能突破今年將軍澳新盤首日銷售逾300伙的紀錄。



恒基兆業地產營業(一)部總經理林達民介紹尚譽31樓B室(207方呎)連裝修傢俬單位。

記者梁悅琴攝

## 尚譽首批最快下周售

美麗華商場銷售中心,未來一周內開價,首批50伙,有機會下周推售。

### 細單位供應比攀升

報告顯示,過去十年A類住宅及B類住宅(實用面積由431至753方呎)的落成量比例平均為20:80。惟因政府收緊按揭,400萬元以下物業才可有高達九成的按揭成數,發展商遂傾向興建以細單位為主的新盤,把單位售價訂於較多買家可負擔水平,以及符合部分設限或限呎條款的地契,因此今年至2019年期間,將有合共約2萬伙此類住宅落成,A類住宅及B類住宅的落成量比例將變成35:65。

報告指,未來以發展A類單位為主的新盤包括新地深水埗南昌站上蓋項目、建地地產發展的啟德沐寧街1號項目,以及由新世界和萬科合作發展的荃灣柏傲灣。該行香港資本市場部區域董事莫凱傑表示,要警惕上述細單位買家大多負擔能力一般,並依賴發展商提供的按揭計劃及財務安排,一旦加息,對他們影響會最大。

### 最細單位面積163呎

根據樓書指出,該盤共有128伙,98%(共126伙)為開放式設計,實用面積由163方呎至207方呎,1房戶實用面積為234方呎至288方呎,關鍵日期為2018年8月。林達民指,高層部分單位享海景,會所設於2樓,設施包括健身天地、閱讀廊及派對間。

林達民表示,正考慮會否提供建築期付款,但有機會提供成數不太高的一或二按。被問及一旦美國加息會否令近期火熱的香港樓市受影響,他認為,美國即使9月加息,本港銀行資金充裕,未必會跟隨加息。

談及細單位,仲量聯行昨日發表的8月《香港住宅銷售市場》報告指出,由今年至2019年間,實用面積小於431方呎的A類住宅,每年落成量將達5,000個,較過去十年每年平均1,700個高出



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)為了令小市民容易上車,近年不少新盤都轉攻開放式單位。由恒基地產主席李兆基持有,主打開放式單位的北角尚譽昨日上載樓書。恒基兆業地產營業(一)部總經理林達民表示,將於周內開放設於

## 代理轉介H+1.4%按揭

香港文匯報訊 繼中銀日前將按揭息削至同業拆息(H)+1.4%水平後,另一家大行匯豐昨日跟推,相關條款與中銀相若,包括逾1,000萬元貸款額一手物業,按揭下調至H+1.4%,400萬元貸款額的一手物業及1,000萬元貸款額的二手物業則由H+1.5%下調至H+1.45%。同時,經絡按揭轉介與美聯物業,以及中原按揭經紀與中原地產聯手,昨齊宣佈為透過其購入一手盤買家,經其轉介可獲銀行提供按息H+1.4%計劃,並有現金回贈及送超級市場禮券。

其中,經絡按揭轉介與美聯物業由即日起至9月底,透過其購入一手盤買家,可獲銀行提供按息H+1.4%,再回贈最高1%及2,800元超級市場禮券。而中原按揭經紀與中原地產方面,由即日起透過中原地產購入一手盤買家可經中原按揭經紀轉介選用「低按息+高存息」計劃低至H+1.4%,客戶更可享現金回贈高達貸款額1%及超市現金券高達3,000元。據悉,參與提供H+1.4%的銀行有數間。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓指出,近日市場出現所謂的減息潮,實為銀行積極爭取市場份額的短期策略。另外,一手樓市持續轉旺,整體物業成交佔比截至2016年第二季錄得39.7%水平,反映發展商定價貼近同區二手價的策略奏效,預料銀行按揭優惠將繼續積極進取,在息口及其他一次性優惠方面吸納市場,一手物業成交佔比將挑戰五成的水平。

### 美聯經絡新按揭計劃

- 全期低至H+1.4%
- 現金回贈高達1%
- 設有高息存款掛鈎戶口
- 活動日期:即日起至9月30日
- 適用於一手物業按揭
- 客戶須2017年3月31日前提款

## 路勁奪凹頭地 呎價僅2690元



兩層平均呎價10,230元

並已在投標前就該地作好設計,初步計劃提供低密度分層單位,亦可能提供洋房戶型,提供至少600伙單位,面積約由300方呎起,投資額約31億元。

資料顯示,項目鄰近新盤爾巒,地盤面積約306,311方呎,以最高1.2倍地積比率計算,最高可建樓面面積約367,569方呎。中原測量師執行董事張競達表示,中標發展商並非傳統發展商,估計是傳統發展商出價審慎,而小型發展商及內地資金因本身在香港土儲少,唯有以更積極價錢投地。計及建築成本及預計利潤,估計項目日後開售實用呎價約10,000元。

美聯測量師行董事林子彬認為,地皮發展上存在不少限制,是次中標價已算相當不俗,而且重推後成功售出,反映樓市轉好,發展商增加土儲而投地的意慾亦有所增加。

### 恒地紅勳申請強拍

另外,恒地紅勳機利士南路30至44號及必嘉街75-77號剛向土地審裁處申請強制拍賣。申請文件顯示,項目現時為4幢7層高商住舊樓,建於1956年,樓齡已60年,恒地及相關人士持有該4幢大廈分別82.15%至89.29%業權。項目地盤面積約13,175方呎,可建樓面約118,575方呎,未計算重建價值下的估值約5.5億元。恒地於紅勳約有10個以上的收購項目,為該區舊樓的最大持份者。

## 物業銷售飆 華置虧轉盈



華置主席劉鳴煒指,集團已擴充海外投資物業組合。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受惠物業銷售收入上升及出售灣仔美國萬通大廈,華人置業(0127)昨日公佈,截至今年6月底止半年度業績虧轉盈,股東應佔溢利29.31億元,去年同期則虧1.15億元,每股盈利1.537元,象徵性中期股息每股派1仙。該公司早前已宣派特別中期股息2.1元及3.23元,分別已於8月11日及將於9月1日或前後派息。

### 沽售商廈 租金收入跌37%

上半年,該公司收入按年增長1倍至

19.45億元,當中物業銷售按年升9倍至14.804億元,包括來自西半山琥珀、灣仔壹環、尚翹峰及成都華置·都會華庭第一座等。由於出售美國萬通大廈及THE ONE,公司租金收入下跌37%至4.821億元。公司期間毛利升76.7%至13.56億元。

內地及海外業務方面,受到英國脫歐令英鎊及英國樓價下跌引致物業重估出現虧損影響,期內該集團於英國的投資物業錄得虧損淨額5,990萬元,於6月30日止英國投資淨額佔該集團股本權益總額約9.6%。內地投資物業期內錄得溢利5.81億元,按年升6.2倍,於6月30日止中國內地的投資淨額佔該集團股本權益總額約2.3%。

展望未來,該集團主席劉鳴煒指出,訪港旅遊業下行已有復甦跡象,可望短期內退本地零售銷情下降,本港住宅市道於今年第二季銷售已逐步回升,該集團對其香港物業發展仍感樂觀。由於出售美國萬通大廈及THE ONE,預期今年租金收入將按年錄得大幅度下降。該集團期內已擴充海外投資物業組合,集團會對本地及環球市場的變化保持警惕,並將把握機遇考慮增加其土地儲備。

## 康怡灝景灣齊刷今年新高

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)樓市再度進入升軌,多區出現高價成交。鯉魚涌康怡花園複式戶錄得易手,消息指,屋苑C座高層複式單位,實用面積766方呎,曾開價1,300萬元放盤,傳剛以1,225萬元轉手,創屋苑今年成交價新高,單位附有裝修,實用呎價15,992元。

青衣灝景灣亦創新高,利嘉閣何振榮表示,屋苑9座中層E室成交,單位3房套間隔,實用面積約684方呎,業主原開價820

萬元,獲買家追價,最後以838萬元成交,實用呎價約12,251元,創自2015年10月以來同類型單位新高價。據悉,原業主於2007年5月以約375萬元購入該單位,今番轉售,賬面獲利463萬元,漲價逾1.2倍。

### 內地客付重稅購屯門樓

除錄得高價成交,更有內地客寧付重稅入市。祥益潘鈺恒表示,屯門邁亞美海灣3座低層B室,實用面積631方呎,3房間

隔,原業主減價10萬元,內地買家便決定以560萬元購入先投資後自住,實用呎價為8,875元。該買家須繳付15%的買家印花稅(BSD)約84萬元及從價印花稅(DSD)約33.6萬元,兩種稅項合共約117.6萬元。

另外,繼日前美孚新邨凶宅單位以市價成交後,市傳鯉魚涌康怡花園一個曾發生事故的同層單位亦以575萬元轉手。據悉單位為D座低層單位,實用面積509方呎,傳剛售575萬元,實用呎價約11,297元。



香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)長實地產最新表示,上海真如城市副中心「高,尚領域」行政公館「柏章II」最後100套「天際樓王」單位於上周推出,2小時內售罄,標準單位最高均價每平米6.6萬元(人民幣,下同),部分高層4房戶以近千萬元價格成交,套現約7億元。長實地產投資董事郭子威表示,集團短期內將推售上海「湖畔天下」最後一批連城大宅,並於9月18日起在虹口龍之夢購物中心舉辦路演。