「港人港地」越賣越貴

啓德1號加推100伙　加價2%折實呎價1.6萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）一手新盤持續熱銷，中國海外啓德「港人港地」項目啓德1號（I），繼上周六首輪銷售沽清300伙後，昨日「食髓知味」再加推第3張價單共100伙，扣除最高折扣15.5%後，折實平均呎價16,230元，較鄰區樓齡較新的譽・港灣（平均呎價14,403元）高出12.7%。發展商指，撇除樓層及景觀因素，第3張價單較第2張價單加價約2%，前後兩次加推累計加價近4%。發展商更揚言或會再加價，可說「愈賣愈貴」。

上周末三大新盤同時發售，帶動一手市場共錄得1,164宗成交，創2013年4月一手住宅物業銷售條例實施以來新高，亦是近8年半最旺。有份創造歷史的啟德1號（I）昨日宣佈加推，公佈第3張價單共100個單位。資料顯示，啟德1號（I）共有545個單位，扣除現時已售及已推單位，尚餘約145伙未推。

據了解，新加推的100伙，平均呎價19,208元，計算折扣優惠15.5%後，折實平均呎價16,230元，以賬面計算，較首張價單平均呎價14,471元平高出12%，較第2張價單15,515元亦高出4.6%。中國海外地產董事總經理游偉光表示，新加推單位較第2張價單有較多高層單位、優質景觀單位、特色單位，撇除這些因素，第3張價單較第2張價單實際加幅其實只有約2%。

最快今日再加推

但須留意的是，第2張價單較首張價單已加價2%，換言之，若以第3張價單與首張價單作比較，累積加幅接近4%。游偉光認為，今次加價幅度合適，視乎反應，一、兩日內會再加推單位及公佈銷售安排，亦會考慮再加價，加幅視乎市況去調節。對於最近多個新盤發售，他認為每個項目都有不同特色，而啟德1號（I）位於新發展區，有發展潛力。

項目上周六首輪銷售沽清300伙，套現約26億元，游偉光指，買家中以九龍區佔最多，有六成，新界及港島則佔三成及一成，投資者比例達兩成到三成，當中大手認購2伙買家比例約5%。他認為投資者看到啟德區的發展前景，覺得有投資價值所以入市。展望樓市，他認為樓價在未來一段時間會健康發展。

價單顯示，第3張價單100個單位中，包括16個一房單位，40個兩房單位，19個三房單位，21個三房一套連儲物房單位，4個特色單位(包括連天台或平台戶)。單位實用面積由383方呎至844方呎，實用面積呎價由15,355元至23,130元，買樓優惠與之前相同，可享最多15.5%折扣，扣除優惠後折實呎價由12,974元至19,543元。新一批單位即日重新接受登記。

啟德1號第三批價單

加推單位	100伙
分佈座數	1、2座
實用面積	383方呎–844方呎
售價	592萬元–1,886萬元
呎價	15,355元–23,130元
平均呎價	19,208元
最高折扣優惠	15.5%*
折實售價	500萬元–1,593萬元
折實呎價	12,974–19,543元
折實平均呎價	16,230元
加價幅度	↑2%

*優惠條款與之前相同，包括120天現金優惠付款(照售價減5%)、印花稅津貼(照售價減8.5%)、特別折扣優惠(獲額外2%售價折扣優惠)

製表：記者 顏倫樂

折實入場費500萬

今批單位最平入場單位為2座6樓H室，面積386方呎，售價592.7萬元，折實售價為500.8萬元。售價最貴的單位為1座36樓J室，面積833方呎，連430呎天台，售價1,886.2萬元，折實售價為1,593.8萬元。

■中國海外地產董事總經理游偉光指，啓德1號（I）大手認購2伙買家比例約5%　記者顏倫樂 攝

會德豐樓盤改則增伙數

■會德豐黃光耀指，對周五截標的九肚住宅地及月底截標的九龍筆架山住宅地均感興趣。　記者梁悅琴 攝

■剛入伙的將軍澳The Parkside室內泳池。　記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場對細單位需求殷切，發展商趁勢改則增細戶。會德豐地產常務董事黃光耀昨日表示，集團於上月已向屋宇署申請改則，把將軍澳唐俊街23號項目圖則作出修改，單位數目由926伙增加5%至976伙，主要增加1房及2房戶，平均每伙單位實用面積減少5%。該盤亦正申請售樓紙，期望今年底至明年初可以推售。

集團年內賣住宅套67億

事實上，美國加息預期減弱，新盤銷情火熱，黃光耀指，今年以來該集團住宅部分已售900伙，套現67億元，主要來自將軍澳SAVANNAH ，售出692伙，套現逾42億元。另為將軍澳CAPRI及何文田ONE HOMANTIN等。集團單計8月已錄15億元售樓金額。由於市況向好，他稱，SAVANNAH會逐步加推，會再加價1%至2%。

他又指，集團年內將售屯門掃管笏NAPA，提供約460伙，已申請預售樓花同意書，期望本月底前獲售樓紙，展開銷售。至於剛獲批滿意紙的將軍澳The Parkside，他稱，本周內會陸續分批發信予業主收樓。

另據成交記錄冊顯示，SAVANNAH第1座3樓A室原於上月27日以1,558.3萬元沽出，單位實用面積1,048方呎，惟交易近日再無進展，撻定收場，料77.9萬元定金遭發展商沒收。發展商昨日上載新價單，將該單位定價由1,640.3萬元加價2%至1,672.9萬元，加價後呎價15,963元。發展商昨亦公布，該盤本周六發售10伙。

形薈38伙本周五推售

至於新地昨亦公佈，於本周五推售筲箕灣形薈38伙，包括位於第1A座及1B座共10伙開放式戶及28伙2房戶。

新世界於旺角SKYPARK昨加推27伙，其中20伙一房戶於本周五推售，售價由844.7萬元至980.8萬元。所有單位最高折扣23.5%，除27樓A單位外，所有單位可享SKY PLUS折扣，如買家選用以上180天即供付款方法，將可獲額外28萬元折扣。

世宙3房戶將削2%折扣

此外，長實於元朗世宙計劃9月19日起削減該盤尚餘之24伙3房單位的2%按揭折扣優惠，變相加價。元朗世宙現僅餘最後24伙3房單位，佔整個項目的住宅單位數目約2.1%。長實高級營業經理何家欣表示，上述3房單位料在短時間內可完成銷售。

東亞放售港九兩舖

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）業績欠理想的東亞銀行陸續展開其瘦身計劃，新近委託高力國際出售旗下筲箕灣及慈雲山地舖，並於下周二(13日)截止。市場預計，兩舖位市值合共約8,000萬元。

總值料8千萬 交吉出售

高力國際表示，出售物業分別為筲箕灣道307 -309號地下A及B舖及1樓A單位和慈雲山毓華里1號地下A及B號舖，由東亞銀行及東亞證券自用，為交吉出售。當中，筲箕灣舖位地下實用面積約870方呎，一樓實用面積約800方呎。至於慈雲山舖位地下實用面積1,500方呎。市場人士早前估計，兩舖分別市值約4,500萬元及3,600萬元，折合呎價約2.7萬元及2.4萬元。

資料顯示，東亞於1973年以約795萬元購入筲箕灣物業，至於慈雲山物業則於1975年以約220萬元購入。

鄧成波1950萬購碧街物業

市區投資物業交投延續，據土地註冊處資料顯示，油麻地碧街33至39A號一樓全層易手，作價1,950萬元，新買家為資深投資者「舖王」鄧成波旗下公司。原業主於2007年以608萬元購入，持貨9年升值逾兩倍。

■筲箕灣道307–309號地下A及B舖及1樓A單位(左)和慈雲山毓華里1號地下A及B號舖分別市值約4,500萬元及3,600萬元。

高盛潑冷水 樓價3年估跌15%

■美聯布少明（左二）表示，新盤暢銷及中資湧入帶動今年逾2,000萬元的私宅成交上升。　記者蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）本港樓市近期轉熱，錄得不少投資者入市，投資氣氛熱烈。不過，繼日前野村唱淡後，高盛昨日亦大潑樓市冷水，預料樓市未來3年將跌15%。另一邊廂，地產界則轉向樂觀，尤其看好豪宅市場。美聯物業預計，全年豪宅樓價有3%至5%升幅，而超豪盤更將跑贏大市，有5%至8%升幅。

美國上周五公佈的8月非農數據差過預期，變相為加息預期降溫，加上近日新盤賣個「滿堂紅」，地產股昨日隨即爆上，新地勁升4.6%。然而，大行高盛卻對樓市大潑冷水，預計2017年至2019年樓價將跌15%。該行原本預測為2016年至2018年樓價升20%。

高盛報告指，本港樓價及地產股股價於過去三個月分別升7%及35%，但美聯儲局年底加息機會增加，阻礙樓市復甦。不過，市場將更關注地產股的資本回報，故調高地產股盈利預測及目標價。報告又指，業績期剛過，顯示地產股銷售增長有限，利潤率亦不佳，賬面值則基本持平。同時，地產股負債比率處於十年低位，有助推動增加派息及回購等資本管理動作。

野村料樓市成效穩定

其實，野村上周亦發表報告，預期本港住宅樓價中期內將自現水平下跌一成。該行指出，港府自2010年以來大幅增加賣地，這些土地將在未來數年陸續提供新的房屋供應。此外，未來可能加息、人口老化令勞動力減少、實際家庭收入增長停滯導致市民負擔能力轉差等，預期住宅樓價可能再有一成的跌幅，但整體成交量料穩定在現水平，一手成交將繼續主導市場。

同樣地，野村對上市地產股則看法正面，因這些公司的資產負債表穩健，2015年底的淨負債率只有約9.6%的健康水平。此外，該行預期地產商的強勁租金收益足以覆蓋利息支出及派發股息所需，使得它們在市況下滑時也不受影響。

代理行料住宅愈豪愈升

地產界對樓市看法則趨向樂觀。美聯物業住宅部行政總裁布少明昨日表示，在新盤暢銷及中資湧入帶動下，今年首8個月逾2,000萬元的私宅成交錄962宗，按年大增25.4%，且連續5個月錄逾百宗水平。他預計，全年豪宅樓價有3%至5%升幅，當中超豪盤將跑贏大市，有5%至8%升幅。

至於二手市場方面，由於購買力受一手鎖定，同時二手盤源有限，今年首8個月逾2,000萬元二手成交錄462宗，按年同期少44.3%。截至8月，二手豪宅較去年中時高位累減約7.4%，跌幅較整體大市為少；目前二手豪宅樓價更由今年2月低位回升約3.8%。

九龍灣工廈提價7%標售

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）東九龍有全幢工廈招標，第一集團重新委託中原(工商舖)將旗下九龍灣宏泰道14號第一集團中心放售，意向價約15億元，較去年叫價14億元提高7%。按全廈總樓面約14.9萬方呎計，呎價10,067元，定於10月28日截標。

資料顯示，大廈樓高10層，地下設為地廠，1樓至3樓為貨倉，4樓至9樓為工廠單位。該廈地下已獲批改作商舖用途，另樓上樓面亦可改作商業用途，物業亦備有停車場，共提供16個車位。

涉及14.9萬方呎樓面

該集團陸續有項目出售。集團董事霍偉良昨表示，旗下長沙灣道650號商廈項目正待批預售樓花同意書，最快今年底拆售。

陽光房產可分派收入升10.6%

香港文匯報訊　陽光房地產基金（0435）昨日公佈截至2016年6月30日止年度全年業績。期內收益7.697億元，按年升2%；物業收入淨額按年增長3.7%至6.085億元，倘撇除已出售之三項非核心物業，增長為7.1%。除稅後溢利8.253億元，按年跌56.6%。可分派收入總額則按年上升10.6%，至4.15億元。

董事會宣佈末期分派每基金單位0.123元，即相關年度每基金單位分派合共為0.243元，按年增長10.5%。派發比率為95.8%，與上年度的95.9%相若。

於6月30日，基金整體物業組合平均租用率為95.9%，稍低於上年同期的98.7%，寫字樓及零售物業組合的租用率分別為98.0%及91.7%。

代理人數止跌回升

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市暢旺，代理人數出現回升。地產代理監管局昨日公佈最新代理人數，截至8月底，代理持牌人數錄得37,044人，較7月多118人或0.32%，結束連續3個月的跌勢。

其中，營業員牌照（S牌／細牌）數量按月回升65人或0.33%，至19,937人；地產代理牌照（E牌／大牌）最新有17,054個，按月亦上升53人或0.31%。此外，反映中小型代理行數量的地產代理（公司）牌照有3,275個，按月增加9個；反映分行數目的營業詳情說明書，上月增加37間至6,418間。