

喜築實呎1.5萬 貴同區1成 加多利軒上樓書 最細戶堪比車位



■麗豐控股高級副總裁林穎伊(左)，旁為麗新發展高級副總裁潘銳民。

麗展太子女賣樓夠落力

特稿 麗展(0488)近期推盤動作多多，昨日新盤記者會上，林建岳的三女兒、麗豐控股高級副總裁林穎伊博士更親自落場推盤。這位「八十後」太子女昨日表現淡定，親身介紹示範單位，還落足嘴頭推介樓盤特色，身旁的麗新傳訊事務副總裁小飛俠林燕玲都話有興趣。

浴室恒溫裝置貼心之選

林博士還特別介紹其他樓盤少有的浴室

恒溫裝置，麗展貼心之選。看來她事前做足功課。

身旁的潘銳民話，林博士落手落腳，全程參與賣樓過程。

繼上次推介藍塘傲新盤外，林穎伊第二次落場推盤表現已經揮灑自如，臨走前更識做地祝大家中秋節快樂。除此之外，林博士對集團事務都親力親為，最近麗新新聞新餐廳開幕，林穎伊都全程緊牽繩繩一同出席。

■記者 陳楚倩

天匯1.39億沽 首錄貴過撻訂前

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）一手豪宅買家身份陸續曝光，據土地註冊處資料顯示，恒地旗下西半山天匯高層A室，新近作價逾1.39億元成交，登記買家為萬益實集團有限公司，公司董事為吳嘉杰(WU JIAJIE)。由於以公司名義買入，料需付雙辣稅合共達3,274萬元；不過同時發展商亦提供相應的稅項現金回贈，估計近1,672萬元。

翻查資料，該單位一度於2009年以逾1.33億元易手，不過後來撻訂收場；相隔7年物業高出600萬元成交，屬該區首次有撻訂重售戶之成交價高於當年撻訂價。

萊坊：港核心區商廈租金貴絕全球

之心最少，新加坡比香港多1.5倍，紐約更比香港多9倍，導致香港租金長期高企。現時中環甲級寫字樓空置率為1.6%，與其他國際金融中心相比為超低水平。未來中環缺乏新寫字樓供應，估計2016年至2020年短缺1百萬至2百萬平方呎，約等於一座IFC二期的同等面積，「落成量遠遠是供不應求」。

中資近年大量承租或購買優質寫字樓，今年首6個月內地企業合共投資29億美元在香港購入寫字樓，佔全港寫字樓投資交易金額64%。林浩文認為，這是因為近期內地放寬保險公司海外房地產投資，香港融資渠道多、成本低、法制完善，加上內地經濟不理想、人民幣下跌，令中資企業在海外分散投資，而中資公司需要在香港建立總部，需要在市場購買或承租優質寫字樓。

他預計未來2至3年中資會是香港市場主要的買方參與者，但現時新租約40%至50%是中資企業，比重已相當高，未來難再進一步增加。萊坊董事及大中華研究及諮詢主管紀言迅補充，對內地投資者而言，他們在北京、上海買不到物業，如果香港相對便宜便會來港投資。

核心區租金今年料升逾5%

林浩文又稱，未來寫字樓的新供應主要在九龍東，大約至2020年甲級寫字樓樓面面積將超越中環，商業中心已經開始成型，等待成熟。現時有不少銀行和保險公司後勤部門進駐，可以擔當支援中區發展的角色，不過中環金融中心的地位是無可取代。他預計今年核心商業區甲級寫字樓租金有5%至6%升幅，而非核心商業區因供應增加，租金全年料下跌2%至3%。

大中華區方面，報告指出由去年第4季至今年第2季的6個月內上海優質寫字樓的升幅達7.6%，為全球第一。紀言迅解釋是受惠於高科技行業帶動，高科技公司和其員工移入上海，預測由2015年底至2019年底，上海優質辦公室租金將上升19.2%。

未來四年短缺逾百萬呎

林浩文解釋，香港核心商業區，即中環及金鐘的甲級寫字樓總樓面面積為主要金融中

香港文匯報訊（記者 陳楚倩、蘇洪鏘）本月新盤暢銷，市區細碼單幢樓盤爭相推出。馬頭角喜築公佈首批118伙價單，折實均價呎價達1.5萬元，較同區二手貴約一成，折實入場價約由464萬元起，並定於下周六(24日)發售。另邊廂，何文田加多利軒昨天則上載樓書，最細單位僅161方呎，市場料有機會於月內開價發售。

喜築首張價單資料

首批伙數(伙)	118
實用面積(方呎)	316-522
價單呎價(元)	16,495-18,534
價單售價(萬元)	527.5-992.2
折實入場(萬元)	464.2
折實均價(元)	15,357

製表：記者 蘇洪鏘

價亦約1.39萬元，今次喜築開價則較此高出一成。

麗新發展高級副總裁潘銳民則表示，該盤參考同區新盤價格，相信對上車客有一定吸引力，並會視乎市場反應考慮加推。發展商亦設示範單位開放參觀，以18樓G室為藍本，實用面積333方呎，屬一房間隔。

對於市場憂慮聯儲局加息，潘銳民指，美國加息已討論多時，市場早已消化相關訊息，相信現時的反應只是心理影響，集團對本港樓市前景仍然樂觀。另外，近期不少中資來港高價買地，他認為更多發展商進入香港市場投地屬好事，有助刺激整體市場發展，增加買家的選擇。

至於集團與郭炳湘旗下帝國集團合作的將軍澳藍塘傲，潘氏指，項目已獲批預售樓花同意書，將在短期內公佈銷售佈置。項目提供605伙，涉及7幢分層住宅及23幢洋房。

另邊廂，恒地

再有單幢迷你盤推出，旗下位於何文田勝利道的加多利軒昨天上載樓書，物業樓高28層，共涉及250伙，每層間作10伙，單位實用面積最細低見161方呎。市場

人士預計，最快一、兩周內該盤將開放示範單位及開價，預計有機會月內賣。

資料顯示，項目開放式由161至190方呎，一房戶由226至267方呎，兩房戶由353至390方呎。當中一房戶佔一半，開放式戶佔3成，兩房戶佔2成。2樓設4伙連平台特色戶，頂樓設2伙連天台特色戶。

加多利軒廁所轉身難

從樓書資料顯示，該單位內櫈長約5.07米，寬僅2.45米。而洗手間寬約82.5厘米，體形稍胖者轉個身都難；長約2.2米，長度幾乎佔全屋近半。按規劃署列明標準面積約5.5米乘2.5米，即折合面積約148方呎，意味着今次加多利軒的迷你戶僅僅大於車位少許。

加多利軒3樓J室平面圖



入場費464萬起 下周六發售

發展商提供最高12.75%樓價折扣，折實入場價為464.2萬元，折實呎價介乎14,392元至16,171元，折實平均呎價為15,357元。發展商同日公佈銷售安排，定於下周六發售，不設大手買家優惠，即日起接受收票。

綜合代理行資訊，馬頭角一帶二手樓盤近期實用呎價由1.2萬元至1.5萬元不等，其中帝庭豪園近期呎價約12,350元，翔龍灣約1.38萬元，農圃道18號則達1.56萬元。而中海外去年於同區開售的喜點，首批折實呎

一城凶宅同層 913萬破頂

香港文匯報訊（記者 吳婉玲、蘇洪鏘）受到九肚山地皮高價標出影響，帶挈新界二手樓呎價水漲船高，藍籌屋苑沙田第一城有凶宅同層戶，作價913萬元成交，創下屋苑歷來分層最高價，反映凶宅概念在當下已不足以成為樓價上升的空凝。

呎價11134元 較上月初高2.6%

美聯黃錦瀚表示，沙田第一城33座高層A室，實用面積820方呎，作價913萬

元易手，折合呎價11,134元，成交價較上月初錄得的890萬元舊紀錄再高出2.6%，刷新屋苑分層單位歷來新高價。

至於原業主於2010年以約500萬元購入

單位，是次轉手物業升值83%。另據區內代理反映，同層單位曾發生墜樓事件。

中原地產呂宗霖表示，荃灣萬景峯錄得4房單位成交價創1年新高的成交，該單位為1座中層A室，實用面積1,022方呎，成交價1,488萬元，折合呎價14,560元。

去年8月，屋苑4房單位1座中層A

室，以1,500萬元沽出，創同類單位歷來次高價紀錄，今番新成交造價追貼1年前高位。

中原地產許永生指，長沙灣泓景臺最新錄6座高層F室易手，實用面積736方呎，以1,020萬元成交，折合實用呎價13,859元，為屋苑本年首宗破千萬成交。

中原地產洪金興表示，觀塘麗港城本月交投明顯加快，至今暫已錄得16宗成交，平均實用呎價被數宗高價成交拉高至1.2萬元水平。

CCL回軟 新界東獨升

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）新界有地皮高價標出，帶動新界東樓價整體上漲。反映樓價走勢的中原城市領先指數雖然按周回軟0.68%，最新報136.57點，不過當中新界東CCL Mass則連升3周共1.94%報146.33點創約10個月新高，並成為本周8項指數中成為上升的項目。

受惠馬鞍山薈朗熱賣

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，受惠馬鞍山薈朗熱賣刺激，推動新界

東樓價指數，近10周內9升1跌，累升8.29%，升幅跑贏大市。現時新界東指數和調整前水平(151.37點)的差距約3.33%，差距為四區中最少。日前九肚地皮以高價批出，預計新界東樓價繼續加速反覆向升，樓價有望率先重返調整前水平。他又預期樓價加速反覆向升的局面將會持續，今年第四季CCL可望重返去年9月高位，即146.92點水平。

其他地區方面，新界西CCL Mass報121.38點，連升5周後正常回軟，按周跌0.66%。CCL(大型單位)上周急升後正常回軟，最新報138.12點，按周下跌0.78%。

中原：中秋3天假期睇樓錄 795組

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）適逢中秋佳節，不少市民除鍾意在家賞月外，睇樓的興致亦較往日更高。中原地產十大屋苑本周末錄得605組睇樓預約，按周回升5.6%，中秋節三天假期則錄得795組預約睇樓。據美聯統計，15個二手屋苑於本周末兩日錄得預約睇樓量約658組，按周升約1.1%，連升兩周；若以三天中秋

長假計算，則錄得預約睇樓量約847組，較去年同為三天中秋假期錄得的816組，亦升約3.8%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，一手新盤大收旺場，交投氣氛造好，成功吸引觀望多時的買家出動伺機入市，加上新盤向隅客陸續回流二手市場，帶動二手屋苑睇樓氣氛即時回升，不少家庭客

趁中秋假期四出睇樓，料二手交投量可保持平穩。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，「磚頭」升值潛力廣被看好，有意置業者除積極認購新盤，亦躍躍投向二手市場，藉長假期出動尋覓上車機會，新界區預約睇樓量更已連續兩周升逾一成，成為帶動二手旺勢的火車頭。

恒地近44億沽金龍中心

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）恒地昨夜發出通告，旗下位於中環德輔道中188號的金龍中心，作價43.68億元沽出。該廈總樓面約15.6萬方呎，預計於12月1日完成出售，折合呎價2.8萬元。

集團表示，估計是次出售得之收益並列為公佈盈利約19.96億元，將於12月31日止年度內入賬。若加回直至6月30日物業累計公允價值變動收益約18.76億

元，於出售完成時，估計錄得出售之收益並列為基礎盈利約38.72億元。

另外，政府產業署昨天公佈將5項前政府宿舍招標，每個物業包括1個住宅單位，定於10月14日中午截標。

產業署推5政府宿舍招標

2項物業位於薄扶林碧瑤灣，其中一項位於42座13樓連一個單位，另一項位於

42座29樓連兩個單位，兩單位實用面積均約2,079方呎。

另2個物業位於大坑愉富大廈A座，分別為A座4樓1室及A座29樓2室，兩單位各連1個單位，每個單位的實用面積約1,570方呎。

最後一個物業則位於北角慧雅閣A座1樓A2室，連1個單位，該單位的實用面積約1,829方呎。