

# 美息料不變 新盤猛加價

## 尚譽醞釀加半成 皓畋加價推百伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美聯儲局議息之際,各大發展商都趁近期市旺將推售中新盤加價加推,連半新盤都加價重推。恒地主席李兆基私人持有的北角尚譽首批30伙昨晚7時推售,消息指,售出24伙。發展商最快今日加推,積極考慮加價。另一方面,嘉里建設提價3%加推何文田皓畋148伙。

**恒地營業** (一) 部總經理林達民表示,北角尚譽首批30伙共收票242張,單位包括首批實呎和售價最便宜的6樓D室(面積166方呎,折實價367萬元、折實呎價22,113元)。由於區內分支家庭多,且少有供應,累積一批購買力。他稱,該盤最快今日加推,會積極考慮加價,加幅於5%內。他又認為,本月美國加息機會不大,由於市況向好,各大發展商都由早前以微利潤價推盤,變為現時將新盤加價以增加利潤。

### 曉珀·御增車位折扣

他又指,系內旺角曉珀·御昨公佈於本週六起推售的單位,前五名買家可獲買車位折扣優惠由原先八折擴大至五折(每個車位原價300萬元),住宅單位售價及付款方式不變。該盤共有41伙,至今已售出6伙,最高成交呎價28,438元。

### 皓畋周六賣39伙

曾於4月起分期推售首批228伙的何文田皓畋加入加價重推行列。嘉里發展執行董事朱葉培稱,何文田皓畋昨加價3%加推148伙,實用面積由468方呎至936方呎,折實平均呎價21,514元,扣除最高優惠約16%後,折實售價約841萬至2,711萬元,整批折實市值20.7億元。嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊稱,加推的148伙包括2房、2房連書房及3房單位,分佈於第1、2、5及6座。其中,39伙本週六推售。

朱葉培又稱,皓畋累售246伙,銷售金額約30億元,項目的1房及4房戶至今仍未推出。他指,同系屯門滿山山已累售821伙,銷售額約54

億元,爭取最快下月推出4房分層單位,實用面積約1,400方呎至1,500方呎,至於洋房單位傾向以現樓形式推出。

朱葉培認為,香港經濟穩定,失業率低,保持3.4%,銀行資金充裕爭按揭生意,歐洲經濟差,政治不穩定,好多資金流入香港,因此,香港樓市仍有好好發展。

其他發展商相對於本週六賣樓。新地筲箕灣形蓄昨日公佈於本週六推售60伙,分A組及B組揀樓。建源地產於屯門虎地18逸品亦公佈於本週六發售12伙,分三節揀樓,A節第1部分必須購買最少2伙同座單位,A節第2部分必須購買最少2伙,B節則最少1伙。至於長實元朗世宙昨將第2座26樓B揀定單位加價2.5%,於本週六重售,單位面積429方呎,最新售價580.9萬元。

### 喜樂收近300票

不過,麗新發展與市建局合作的馬頭角喜樂,原定昨公佈銷售安排,本週六推售,但發展商昨通知地產代理,截止認購登記時間改為下周二。該公司高級副總裁潘銳民承認考慮作有關安排,但並非因為收票差,最快今日公佈銷售安排。他補充指,該盤接獲近300個認購登記,反應屬合理。

盈信控股物業經理劉紫君表示,薄扶林道92A至92E號洋房項目Pokfulam Peak 網站上週四正式開通,而售樓說明書預期可於月尾或下月初上載到項目網站供市民下載。劉紫君指出,項目合共提供5座獨立洋房,洋房實用面積由3,757方呎至4,733方呎,每座均有獨立門牌。



■恒地營業(一)部總經理林達民(右二)表示,旺角曉珀·御委託中原作獨家代理。左二為中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑。記者梁悅琴攝

## 本月一手衝4千宗

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏞)英國6月脫歐公投以來,本港樓市明顯受惠,一手盤大旺。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑昨日表示,本月一手樓暫錄3,250宗,為10年單月新高,估計本月可達4,000宗,創13年單月新高,而二手樓成交本月亦有望升至4,000宗。

事實上,第三季以來二手樓交投暢旺。據美聯物業房地產數據及研究中心

綜合土地註冊處資料,第三季迄今(截至9月19日)二手住宅註冊量錄約10,312宗,已超越上季10,201宗,高出1.1%。

### 中原佣金創新紀錄

地產代理佣金亦大豐收,陳永傑表示,本月首20日中原住宅佣金已達3億元,創歷史紀錄,估計全月佣金收入可達4億元。

## GRAMPIAN擬分批發售

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)由陳日新家族持有、由興勝銷售的九龍塘豪宅盤THE GRAMPIAN,繼日前上載首批全數14伙之價單後,昨日開放現樓連裝修示範單位。單位為1樓B室,實用面積2,077方呎,屬四套房隔間,定價6,500萬元,折合呎價31,295

元,裝修費達700萬元。

### 開售不設稅務優惠

興勝項目管理董事周嘉峰表示,該盤開放示範至今已錄約300人參觀,不乏九龍東廠家及內地客,料短期內公佈銷售安排,全盤14伙市值近11億元,擬

分批發售,滿意紙最快月內獲批。由於目前市道好,故項目不設稅務優惠。此外,該廈8樓A、B室兩伙特戶稍後會作為交樓標準示範單位開放。

另外,他又指,旗下火炭項目估計明年上半年有望推出,涉及12伙,主打下碼單位。

## 嘉里中半山豪宅租金加5%



■嘉里朱葉培(左)指,旗下中半山四個豪宅出租率接近100%。旁為吳美珊。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近期豪宅成交旺,租金亦上升。嘉里發展執行董事朱葉培昨日表示,旗下位於中半山的譽皇居、騰皇居、Branksome Crest及Branksome Grande四個租賃豪宅項目,共有220伙收租,今年租金加幅約5%,目前出租率接近100%,平均出租面積租租50元(不包車位)。當中,最貴一伙複式戶月租達60萬元。

剛於今年入伙的Branksome Grande,其頂層一伙6,000方呎單位以近50萬元租出。朱葉培稱,該幢豪宅

目前只有一伙交吉,相信快租出,目前租客以大機構及私人公司老闆為主,亦有中資企業。他又認為,豪宅出租率高,反映經濟向好,並強調,這四個豪宅集團絕不會再拆售,因為作為豪宅發展商,是需要要有些豪宅收租來「省招牌」。

### 研究入標筆架山地

被問及會否入標競投本月底截標的九龍筆架山龍翔道住宅地皮,朱葉培稱,公司正研究中。

## 帝堡城零議價破頂成交



■沙田帝堡城面積901方呎單位以1,100萬元沽出。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)各區屋苑昨日繼續錄新高價成交,世紀21奇豐物業譚培坤表示,沙田帝堡城7座高層G室成交,單位實用面積901方呎,放盤僅4天便獲零議價1,100萬元承接,折合呎價12,209元,創該屋苑成交價歷史新高。原業主於2007年購入上址,當時作價450萬元,單位9年升值逾1.4倍。

### 牽晴間2日3刷紀錄

粉嶺牽晴間連環破頂,中原地產何鑫表示,屋苑日前錄4座高層G室易手,實用面積438方呎,日前以478萬元承接,折合呎價10,913元,創同類單位本年新高。一日後市場再錄5座高層G室成交,單位面積428方呎,以486.8萬元承接,呎售11,374元,再創同類單位本年新高。同時,6座高

層F室三房單位,實用面積570方呎,以588萬元承接,呎價10,316元,創同類單位本年新高。

另外,美聯物業盧靖然表示,東涌水藍天岸5座高層B室,實用面積907方呎,以1,179萬元成交,折合呎價12,999元,創屋苑新高水平。原業主於2009年以逾808萬元購入上述物業,是次轉售賬面升值46%。

### 凱旋門呎價4.3萬元

豪宅市場錄高價成交,世紀21中華物業司徒永權表示,九龍站凱旋門朝日閣高層A室成交,單位實用面積962方呎,連1個車位,作價4,150萬元易手,折合呎價43,139元,創該屋苑近一年同類分層單位造價新高。原業主於2008年以3,138萬元購入上址,持貨8年升值約33%。

## 城規拒納恒地粉嶺申述

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)城規會早前公佈改劃粉嶺第48區工業用地為住宅,以興建約4,000個公屋。在區內擁有業權的恒地或有關人士於諮詢期內提交申述,認為政府應尊重私人產權,建議減少公屋的地盤面積,撥出西面部分約6.71萬方呎作私人住宅發展,興建約544個單位。惟規劃署報告顯示不應修訂,意味不接納恒地建議,而整個改劃工作不建議更改。

據了解,改劃土地所涉總面積約62.43萬方呎,中間約43萬多方呎大片土地作住宅

發展,樓宇高約29層至40層,總樓面近200萬方呎,部分樓面會有配套設施。恒地等建議提高整體的發展密度,由4.45倍增至5.27倍,既可保持公營房屋供應,亦容許私樓發展。

### 48區不宜放寬發展密度

不過,規劃署認為要求放寬的密度過高並不適宜,亦認為會造成不良先例。

另外,政府早前公佈修訂的洪水橋發展區規劃大綱圖,將會於本週五到城規會簡

介。為重置區內棕地,區內工業樓面大增23%至4,641萬方呎,住宅單位亦略增至6.1萬伙,將分4階段發展。

城規會早前亦修訂長沙灣分區計劃大綱核准圖,將汝州西街熟食小販市場,以及荔枝角道近長順街的停車場劃作商業用途,分別提供約37.5萬及54.6萬方呎樓面。諮詢期內收到26份意見,包括區議員及居民,有建議認為要增加社區設施及增加停車位。但規劃署亦認為不應對改劃作修訂,意味規劃署建議整個改劃應原封不動通過。

## 萊坊:中資支持寫字樓租金

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)深港通可能在12月開通,萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管紀言迅昨日預計,將帶動中資金融機構在中環的寫字樓需求,在供應緊張下將進一步支持該區的寫字樓租金。

萊坊最新《香港每月物業市場報告》指出,由於中環甲級寫字樓可供出租空間有限,8月港島甲級寫字樓租賃市場維持平靜。相反,縱使保險公司在早前積極擴充後開始放緩租賃活動,九龍區寫字樓市場仍然活躍。由於可預期的寫字樓供應充足,業主提供更多租賃優惠以吸引及留住優質租戶。

### 細單位刺激住宅成交

住宅市場方面,根據土地註冊處數字顯示,8月本港住宅銷售錄得顯著的升幅,按月上升37%,達5,821宗,主因期間多個新盤提供細單位,令本港8月錄得強勁

的銷售量。另外,本港樓價持續向上,但與去年9月樓價頂峰相比依然下跌8%。

紀言迅預計,發展商將提供更多的小型單位,以滿足未來幾個月市場需求。然而,隨着新盤供應增加和美國潛在加息的可能性,相信本港樓價增長將仍然受壓。

至於本港零售銷額繼續下滑,但比過去兩個月的跌幅收窄。目前,一些餐廳重新租賃在核心零售區的黃金地段商舖。同時,部分銀行和金融機構以折扣租金續租核心街舖。

### 舖租短期料難見起色

展望未來,該行認為,儘管本港旅遊業略見改善,但相信在未來幾個月零售銷額和街舖租金不大可能會有顯著反彈。內地旅客的消費模式改變,由過去購買奢侈品到中價的產品,相信將繼續抑制零售銷額的增長。



■萊坊指出,中環甲級寫字樓可供出租空間有限。

資料圖片