加多利軒貼市價首推68伙 折實呎價逾2萬

「車位」新盤 375萬入場

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美聯儲不加息，發展商隨即開價推盤。樓花期長逾兩年、何文田區「超迷你」新盤加多利軒昨以貼市價推出首批68伙，平均折實呎價20,493元，入場單位為3樓B室（181方呎）開放式戶，折實374.68萬元，暫為區內折實入場費最低的新盤。該盤今天開始收票及公佈銷售安排。

折實呎價低皓畋5%

加多利軒最細面積的161方呎開放戶今次並未推出。該盤首批68伙，實用面積由180方呎至390方呎，分佈於高、中、低層，售價由394.4萬至851.6萬元，平均呎價21,571元，扣除最高折扣5%，折實價由374.68萬至809.02萬元，平均折實呎價20,493元，比今日推售的區內皓畋新一批單位平均折實呎價低5%。

首批單位折實價低於400萬元單位約有13伙，佔首批19%。發展商提供4種付款方法，除了90天即供付款（照售價減2%）及180天即供付款（照售價減1%）外，亦推出85%一按或30%二按的90天付款（照售價減1%），以及85%一按或30%二按的180天付款（照售價），買家可獲售價3%「從價印花稅」津貼優惠，最高折扣5%。

恒地會員透過恒基物業代理購入價單內的單位，於入伙後可獲贈18個月管理費，以該盤每方呎管理費約4.6元計，一個161方呎單位可省回約13,331元管理費。

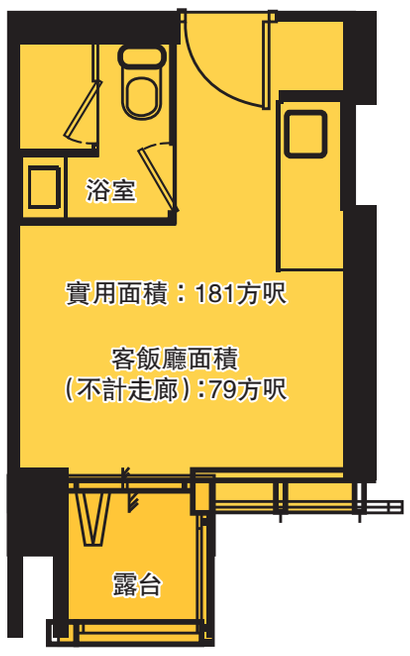
161呎戶淨廳61呎 細過半個車位

由恒地發展的加多利軒，位於何文田勝利道7號，屬28層高的單幢物業，提供250伙。其中，開放式佔74伙，實用面積161方呎至181方呎；一房戶佔約一半，共有124伙，實用面積244方呎至267方呎；兩房戶佔約20%，面積389方呎至390方呎，共46伙；另有6伙為特色戶，預計於2018年底入伙。

以其最細單位實用面積161方呎，不包括廚廁及走廊計，客廳面積只有約60.8呎，面積低於半個標準私家車位（約134方呎）。而全盤僅1伙的191方呎特色單位，包括88方呎平台，其平台面積比客廳面積還要大。

何文田區一向屬傳統豪宅區，發展商向來推盤因應區內業主的需要，普遍以大單位為主，自一手新例實施至今年2月以來推出的新盤以最細兩房起跳；惟配合政府提供更多上車盤，且細單位銀碼相對較低，有助上車，但呎價每每媲美豪宅價，增加發展商的利潤，故吸引不少發展商爭相興建細單位。

3樓B室入場戶平面圖



何文田「三細」料善價沽

會德豐地產於今年3月至4月推售的何文田ONE HOMANTIN便突破設有47伙一房戶，最細面積只350方呎。同期由嘉里發展的皓畋亦提供最細361方呎一房戶，而恒地的加多利軒更有最細161方呎開放式單位。無獨有偶，這三個盤的最細面積單位均未出價單，相信是發展商保留作秘密武器，實行善價而沽。

鄭敬基睇南區·左岸

其他新盤方面。中國海外於鴨脷洲的豪宅盤南區．左岸昨開放示範單位予公眾參觀，消息指，藝人鄭敬基亦到場參觀。百利保與富豪合作的長沙灣尚都昨以779.5萬元售出特色戶，該單位為29樓E室，實用面積435方呎，呎價17,921元。該盤餘下29樓A室及30樓E室特色戶隨即加價5%。永泰於紅磡何文田山畔亦沽2伙。

新世界於沙田的溱岸8號昨以招標形式沽出3伙頂層複式特色戶，共套現逾1.35億元。發展商乘勢加推標售4伙頂層複式特色戶，10月4日截標。系內北角柏傲山亦標售3伙頂層特色戶，10月3日截標。

■加多利軒開放戶示範單位。張偉民 攝

■藝人鄭敬基（左面戴帽者）昨參觀南區．左岸示範單位。

■加多利軒單位面積細小，設計師諗計偷位設置「抽屜式座位」。 張偉民 攝

何文田加多利軒首批單位資料

單位數目	68伙
實用面積	180方呎至390方呎
售　　價	394.4萬至851.6萬元
平均呎價	21,571元
最高折扣	5%
折 實 價	374.68萬至809.02萬元
平均折實呎價	20,493元

整理：記者 梁悅琴

何文田區屋苑實用呎價

樓盤	平均實呎價（元）
灝畋峰	32,000
天鑄II期*	27,394
皓畋*	21,514
ONE HOMANTIN*	20,431
何文田山1號	20,300
賀龍居	17,200
勝利道1號	16,100
龍柏花園	14,450
雅利德樺臺	13,900
恆信園	12,990
文豪閣	12,860
巴富花園	12,800

*：一手盤，餘為二手盤

整理：記者 梁悅琴

今年以來何文田區新盤首批折實入場費

樓盤	折實入場費（元）	單位面積（方呎）
加多利軒	374.68萬	181
ONE HOMANTIN	651.6萬	372
皓畋	841.07萬	519
天鑄第2期	約2,006萬元	1,221

整理：記者 梁悅琴

天晉II「登天」 實呎首越1.5萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）二手盤源缺少，推高成交造價，多個新晉屋苑均創出高價成交，將軍澳天晉II期實用呎價首度突破1.5萬元，新蒲崗譽．港灣兩房造價達890萬元追平紀錄。

中原伍錦基表示，天晉II期5B座高層D室，實用面積702方呎，以1,080萬元成交，折合呎價15,385元，呎價創屋苑新高。原業主於2013年以910萬元購入，是次轉手賬面升值19%。

譽·港灣追平新高 寶翠攀峰

港置顏澤泳表示，譽．港灣8座高層C室兩房戶，實用面積588方呎，新近由投資者以890萬元承接，成交價追平去年同座較高層單位的造價，折合呎價15,136元。原業主於2009年以525萬元購入，是次轉手賬面升值近七成。

西半山豪盤寶翠園呎價逾2.4萬元，消息指，涉及8座高層G室，實用面積1,271方呎，屬四房間隔，以3,130萬元成交，折合呎價24,626元，呎價創屋苑新高。原業主於2003年以773.3萬元購入，物業期內升值3倍。

中原呂宗霖表示，荃灣麗城花園1期1座高層H室，實用面積644方呎，新近以640萬元成交，折合呎價9,938元，樓價及呎價均創同類單位的1年新高。

天頌苑綠表反價兼破頂

天水圍居屋天頌苑錄得反價成交，更創屋苑綠表價歷史新高，祥益黃肇雯表示，涉及F座高層5室，實用面積650方呎，原業主在綠表市場放盤叫價330萬元，其後多次反價，累積達20萬元，終獲區內綠表客以350萬元成交，創屋苑新高，折合呎價為5,385元。原業主於2001年05月以約92.1萬元（居二市場價）購入上址，持貨15年多，期內升值2.8倍。

樓價指數創10個月新高

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓市反覆向上，業界編制的樓價指數全線向上，其中中原城市領先指數CCL按周升1.56%報138.70點，創10個月新高。而投行瑞銀新近亦縮窄對本港樓價的跌幅預測，預計從現在到2018年樓價料跌10%至15%，較先前預計從現在到2017年下跌15%至20%大為放緩。

本周中原八大樓價指數全線上升，除CCL外，大型屋苑領先指數CCL Mass報140.12點，按周升1.61%。以戶形分類，CCL（中小型單位）報138.33點，按周升1.52%。CCL（大型單位）報140.52點，創37周新高，按周升1.74%。

下季或重登歷史高峰

分區方面，港九市區樓價單周升幅顯著。港島CCL Mass報149.26點，創41周次高，按周升2.60%。九龍CCL Mass報136.90點，創43周新高，按周升2.19%。新界東CCL Mass報147.18點，按周升0.58%。新界西CCL Mass報121.72點，按周升0.28%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周CCL八大指數齊升，為六周內第三次。CCL Mass及CCL（大型單位）率先升破140點水平，預計第三季內CCL及CCL（中小型單位）亦可升穿140點。樓價持續反覆向上加速，預期2016年第四季CCL目標是重返去年9月的歷史高位，即146.92點水平。9月22日美國聯儲局調低今年經濟增長預測，並維持利率不變，其影響預計在10月中旬開始反映。

瑞銀削樓價跌幅預測

與此同時，瑞銀新近發表報告指出，儘管香港樓價自6月以來反彈6%，但仍承受壓力。由於美國加息速度緩慢，本港樓價跌幅可能比先前預估更緩慢，預計從現在到2018年跌幅有10%至15%，較先前預計從現在到2017年下跌15%至20%為低。由於股息殖利率穩定在3.7%以上，本港地產股仍具吸引力，租金收益是支撐派息的關鍵，穩定派息的承諾和回購公司股票有助於吸引投資者。

低息誘尋寶 二手睇樓增

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）美國一如市場預期維持息率，進一步穩定市場信心，本周預約睇樓量普遍按周增加。中原地產十大屋苑周末睇樓量錄得635組睇樓預約，按周上升5%。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,630組客戶於本周末預約睇樓，較上周末的1,580組上升3.2%。據美聯物業分行統計，15個二手指標屋苑錄得預約睇樓量約696組，按周升約5.8%。

釋放購買力 入市勢加快

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，美國議息後利率不變，加息預期進一步推遲，故在低息環境持續下，誘發更多購買力釋放，資金投向實物資產保值；加上一手盤熱銷，部分向隅客亦四出在二手市場尋寶，入市決定明顯加快。

蝸居趨細 港人唏噓

微觀點

香港地寸金尺土，升斗市民要上車置業談何容易！父母出錢幫子女上車成為近年樓市重要支持力，但窮一生的積蓄，換來的只是100多方呎的斗室，佔據人生三分之一時間的睡床，分分鐘要朝桁晚拆，這樣的人生難免令人唏噓。

細戶當道，主要因為本港樓價高企。在「雙辣招」推出前，樓市仍可依靠購買力較高的內地客支持，如今主要靠本地客吸納。金管局收緊按揭後，400萬元以下的私樓才可以承造九成按揭，縱然是低息環境，但上車客難以負擔大銀碼單位首期，細單位除了吸引上車客外，租務回報高亦吸引投資者入市，發展商為遷就上車一族的購買力，惟有「將價就貨」，建造新一代迷你戶，部分單位實用面積只有約160方呎，而政府早前亦推出多幅限呎地招標，以迎合市場需求。隨着樓價近月回升，新盤細則趨勢料有增無減。

同時，政府統計處預測未來住戶家庭結構亦會趨細。由2001年至2011年間，兩人小家庭增加15萬至59.77萬戶，每年增長1.5萬戶。加上不少單身年輕人追求獨立生活空間，以及內地學生來港就學產生一定租務需求，均成為「迷你戶」的潛在客戶。

新盤單位「迷你化」已是樓市趨勢。政府預測，今明兩年落成的私樓之中，三分一屬細單位，涉1.2萬伙，單是明年就有6,979伙細戶落成，創1999年後18年新高。當中以元朗、深水埗及九龍區三區最多細單位落成。元朗區有1,819伙細單位落成，例如長實的元朗世宙，整體1,129伙之中，70%屬面積431方呎或以下的兩房戶。深水埗區則主要是新地的南昌站項目，近80%單位為中小型戶；同系的東涌東環亦有不少細單位供應。

■記者 梁悅琴