

一手激戰 周末557伙搶客

藍塘傲累收逾8600票 超額登記22.7倍



周六、日推售新盤		
推售日期	樓盤	推售單位(伙)
10月22日	將軍澳藍塘傲	239
	筲箕灣形薈	32
	元朗朗屏8號	25
	鴨脷洲倚南	5
10月23日	將軍澳藍塘傲	124
	屯門掃管笏NAPA	92
	筲箕灣 ISLAND RESIDENCE	21
	長沙灣南昌一號	18
	紅磡何文田山畔	1

製表：記者 梁悅琴

▲會德豐地產常務董事黃光耀(右)表示，筲箕灣 ISLAND RESIDENCE 昨日加推21伙，加價約2%。

近年將軍澳新盤首批收票量				
推售日期	樓盤	首批推售單位	收票	
2016年10月	藍塘傲	363伙	逾8,600票	
2016年8月	海翩滙	535伙	9,283票	
2016年5月	SAVANNAH	362伙	4,745票	
2016年4月	海天晉	228伙	逾2,700票	
2015年11月	CAPRI	308伙	3,640票	
2015年6月	帝景灣	388伙	逾8,000票	

製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤湧現，市場反應仍熱烈，本周末便有557伙新盤齊搶客，為第四季樓市掀高潮。其中於本周末推售中佔最多伙數、由帝國集團及麗新發展合作的將軍澳的藍塘傲昨日截票，消息指累收逾8,600票，以首批推售363伙計，超額登記22.7倍。

藍塘傲首三批價單總數合共363個單位將於本周末起推售，其中員工內購及購買2至4伙的大手客(A組買家)於本周末先揀樓，並將其中124個單位預留給B組買家，B組買家於周日才揀樓，由於很多預留給B組買家的單位取自首兩張價單，故此B組買家亦有機會選購呎價較低的單位。

NAPA分層92伙周日開售

屯門兩大新盤同步登場，會德豐地產常務董事黃光耀表示，屯門掃管笏NAPA將於10月23日開售首張價單92伙分層戶，該批單位已錄逾400個登記，超額登記3.3倍。黃光耀直言，同區另一新盤雙閣開價進取，會看一看今日截標NAPA的D18洋房反應及周日的銷售部署。

ISLAND RESIDENCE 提價加推

黃光耀又稱，筲箕灣 ISLAND RESIDENCE 昨日加推21伙，加價約2%，價單售價由566.4萬元至1,248.1萬元，呎價21,273元至27,575元。買家可享最高20%折扣，折實價由461.7萬元至998.5萬元，折實平均呎價19,235元。

左岸昨日進行第三輪銷售20伙，中國海外地產董事總經理游偉光表示，該盤昨售出8個單位。消息指，一組客斥資1.04億元購入南區，左岸兩單位自用。游偉光稱，該盤於十三天內共售出63個單位，涉及合約金額逾29億；內地買家佔約20%至30%，本地買家港島區佔約65%，九龍、新界區買家共佔約35%。他稱，正積極考慮以招標方式推出第2座高層單位。

永泰地產發展銷售總監顏景風表示，紅磡何文田山畔昨日將其7個一房單位的「港鐵何文田站連車特別折扣」由8%減至5%，優惠削減後總售價折扣將會由16%減少至13%。而第2座3D室於周日推售。

香島首錄捷訂 殺訂193萬

另外，南豐集團筲箕灣香島首錄2伙捷訂個案。根據一手住宅銷售資訊網資料，該盤第3座17樓E單位及3座26樓B單位，原於本月8日以3,871.7184萬元連車位售出，但簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展。若以5%訂金計，買家遭發展商殺訂193.6萬元。

二手屢破頂 富嘉花園663萬沽

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)各區破頂成交持續，即使居屋亦有單位創新高。世紀21奇豐物業張文鏗表示，鄰近港鐵大圍站的居屋富嘉花園剛錄得成交，單位為2座低層F室，實用面積589方呎，3房間隔，座向西南享內園景，獲換樓客以663萬元(自由市場價)承接，實用面積呎價11,256元，創該屋苑物業成交價歷史新高。據了解，原業主於1993年5月購入上述物業，當時作價44.4萬元(未補地價)，持貨23年，是次轉手賬面獲利甚豐。

一城實呎1.4萬逼歷史高位

此外，藍籌屋苑沙田第一城錄得高價成交。世紀21奇豐物業李嘉文表示，沙田第一城36座高層D室錄成交，單位實用面積307方呎，原則2房，改1房間隔，座向東南望開揚遠景，成交價450萬元，造價高市價約2%，實用呎價14,658元，更逼近上月所創的歷史高位(呎價14,663元)。中原招錦昌表示，沙田河畔花園C座高層03室易手，實用面積242方呎，一房間隔，日前以399萬元易手，實用呎價16,488元，創同類單位本年新高價。

而最近有新盤發售的屯門區，因新盤定價進取，帶動區內物業叫價，近日不乏新高成交。美聯陳智生表示，玫瑰花園低層H室，實用面積421方呎，兩房間隔，約367萬元成交，實用呎8,717元，呎價創屋苑新高。

星匯居2房戶668萬成交

此外，長沙灣星匯居剛錄破頂成交。香港置業曾家輝表示，星匯居2座高層B室，實用面積417方呎，2房間隔，原業主自一手買入單位以來，從未入住或出租，新買家為外區換樓客，以668萬元買入，實用面積呎價16,019元，呎價為該屋苑有紀錄新高。原業主於2007年12月以399.8萬元購入，賬面獲利268.2萬元，物業升值約67%。

世紀21富山地產聯席董事劉情形表示，慈雲山明豐大廈中層A室易手，單位實用面積333方呎，2房間隔，以345萬元沽出，實用面積呎價10,360元，創該物業成交價



■沙田第一城36座高層D室，最新以450萬元成交，實呎14,658元，逼近上月所創歷史高位。

及呎價歷史新高。中原黃達雄表示，大埔中心15座高層F室，實用面積379方呎，兩房間隔，日前成功獲一名用家以480萬元承接，實用呎價12,665元，較市價高出約4%，創同類單位新高。原業主於1997年5月以245萬元購入單位，持貨約19年賬面獲利235萬元離場，單位升值約95.9%。

仲行：中環七成商廈由中資承租

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中資近年不斷尋求來港發展機會，中環核心商業區成為中資的主要落腳點。仲量聯行昨日公佈《香港物業市場綜述》，顯示9月中環寫字樓市場主要由中資金融機構的租賃需求主導，按出租樓面計算，有70%由中資金融企業承租。不過，雖然內資需求上升，但該行對後市仍然保守，維持寫字樓租賃市場已接近轉角市的看法。

仲量聯行香港商業部鮑雅歷表示，市場對質素最佳的甲級寫字樓有強勁的需求，主要來自內地的金融機構。銀行業為中環寫字樓市場的傳統租戶，現因裁員而需求疲弱，但尚未在空置率上反映，其中一個原因是大部分樓面已被內地機構吸納，否則將難免騰空。

寫字樓租賃已近轉角市

仲量聯行研究部主管馬安平表示，儘管空置率偏低，業主也無力大幅調高寫字樓租金，正正反映香港寫字樓租賃市場持續疲弱。此外，當內地企業租賃需求增加成為市場的正面因素時，也同時反映在整體寫字樓上的需求正遠遠落後；加上新供應將相繼落成，故該行維持寫字樓租賃市場已接近轉角市的看法。

陳韻雲家族4億購屯門工廈

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)投資者近月再出動於香港吸納資產，土地註冊處顯示，屯門建發里1號豐豐集團大廈全幢工廈上月以4億元易手，買家為Gleeville One Company Limited，董事包括顧曉楠及顧浩傑，即地監局前主席兼資深投資者陳韻雲女兒及丈夫。

億豐集團大廈全幢樓高12層，地下為地庫及停車場，設有10個車位，1樓至11樓為工業用途。項目地盤面積約1.1萬方呎，樓面約11萬方呎，呎價約3,636元，原業主於07年以7,200萬元購入，現賬面獲利3.28億元，賺幅4.5倍。

灣仔煥然樓3億易手

另外，老牌家族利泰集團持有的灣仔煥然樓全幢商住物業，近日以3.03億元售出，登記買家為Ip Oi Shuen，與舖王鄧成波盡仔鄧耀昇的太太葉麗璇同名。項目全幢樓高約13層，總面積約18,920方呎，呎價約16,015元。利泰家族近期頻頻沽售物業套現，包括葵涌龍騰大廈全幢、深水埗騰達樓全幢，以及灣仔軒轅大廈全幢，連同今次沽出之煥然樓，共套現逾10億元。

地監局發新指引防假賣家

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)因應早前有報道指騙徒假冒業主身份以騙取訂金，地監局昨日發出一份有關核實賣方的身份的新執業通告，將於2016年12月1日生效，以避免同類欺詐事件發生。新執業通告詳列指引供業界遵循，並將取代現有的相關通告。例如當與賣方訂立地產代理協議時，地產代理應要求賣方出示香港身份證，並在地產代理協議中記錄賣方的姓名及身份證號碼。

代理應對照最新轉讓契副本

此外，地產代理在安排買賣雙方訂立物業的臨時買賣協議前，須以書面形式建議其客戶安排在律師行託管所有訂金，以及告知客戶不託管訂金的風險。倘若雙方決定不託管訂金而繼續進行交易，地產代理則須取得買方的書面確認，說明買方已知悉有關建議。在此情況下，地產代理應取得有關物業的最近一份轉讓契的副本，以確定賣方現時出示的身份證明文件種類及號碼，與最近一份轉讓契中所記錄之物業業主的身份證明文件種類及號碼是否相同。假如在核實賣方身份時覺得有可疑的情況，應建議客戶尋求法律意見。若持牌人有理由懷疑賣方為騙徒，他們應終止為買賣雙方行事及向警方舉報。

高力：港經濟現復甦 利好樓市

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)高力國際研究指出，香港經濟錄得更多復甦的跡象，根據最新的本地經濟增長數據顯示，出口貿易、房屋及食品服務，以至建造業皆見增長，但批發及零售業繼續下跌，訪港旅客人數及2016年1月至8月的零售銷售額仍處於低位。由於經濟前景趨樂觀，多項大手成交總額達215億元，令本港樓市氣氛明顯有改善。

高力國際發表2016年第三季香港物業市場研究及預測報告指出，港島區的寫字樓需求依然穩固，租金靠穩，但見更多大型租戶日益重視租金成本，隨着九龍區的寫字樓租金回軟，第三季整體租金錄得自2014年第四季以來首度負增長，核心商業

區及九龍區寫字樓空置率微升。報告預測未來兩年租戶將尋求業主提供更多優惠條款，亦會受東九龍、港島東及黃竹坑的寫字樓租金所吸引。

料中小型住宅樓價續升

住宅方面，發展商推出更多置業優惠，加上負利率環境持續，令市場氣氛回暖，刺激起今年第三季住宅準買家的購買意慾，豪宅售價按季回升2.2%，中小型住宅升幅達4.3%。高力國際預測，今年住宅樓價可能不會下跌，豪宅售價走勢平穩，中小型住宅樓價會見單位數值升幅；豪宅租金在去年升了9.7%後，預測今年會微跌2%。

八月份，本港總出口表現錄得升幅，按年

微升0.8%，貨倉及物流行業應受惠，然而此月份零售業銷售額錄得雙位數跌幅，在零售及貿易市道疲弱下，令貨倉需求回軟，預料將會持續至年底，而更多工業業主或以彈性銷售條款放售單位。

訪港遊客人數進一步下跌，加上內地自由行旅客的購物模式轉變，整體零售表現持續收縮。另一方面，在穩健的就業市場及工資逐步增長支持下，中產的購買力上升，大型購物商場轉變策略迎合本地需求，推廣快時尚、活力服飾、可負擔的名牌時裝、化妝品、護膚品、海外食品及餐飲經營商等。今年以來，一線街舖租金累跌9%，與高力國際年初預測全年會跌10%相吻合。

銅鑼灣商廈低層意向價2800萬

香港文匯報訊 銅鑼灣商業大廈低層A室近日放售，物業面積約2,752方呎，以2,800萬元放盤，平均意向呎價約10,174元，為現時同區放盤商廈中的最低呎價。

美聯商業營業董事羅仲英昨表示，業主現計劃連租約售出上址，以目前租金7萬元計，即新買家可享約3厘租金回報，屬市場上的理想水平。

他指，銅鑼灣為本港傳統商業地區，向來受投資者追捧，近月更因市場投資氣氛回升，成交量獲帶動，導致盤源開始收窄，普遍業主放盤態度亦變得強硬。

他認為因上述放盤單位叫價合理，並位處於區內的核心地段，盡享地利優勢，相信將能很快獲得投資者注意，有望在短期內成交。



■銅鑼灣商廈低層以2,800萬元放售。