

5盤逾300伙周六爭客

雙寓一炮過推售 皓啟新增借八成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、吳靜儀、梁悅琴）樓市暢旺，本周六至少有325伙一手單位推售，部分新盤加入優惠務求盡吸購買力。嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊昨日表示，何文田皓啟加推143個單位，全屬兩房單位，平均呎價23,357元，扣除最高15.8%折扣，折實平均呎價19,660元，其中38伙於本周六推售。發展商同時首推「1+2財務計劃」，最高貸款額達八成。

單顯示，皓啟新一批143個單位訂價總值19.6億元，面積由557方呎至681方呎，訂價由1,131萬元至1,979萬元，扣除最高15.8%折扣，折實952.6萬元至1,666.3萬元。發展商指今次屬原價加推。

皓啟貸款首3年淨付利息

今次新增的「1+2財務計劃」，即買家可向指定的財務公司申請第一按揭，貸款額最高達樓價70%，還款期可長達28年，首50名於11月30日或之前購入單位並於明年3月31日或之前提取第一按揭貸款的買家，首三年息率為P-2.75%，其餘買家則P-2.5%。首三年只需付利息，不需償還本金。第四年起息率以P-1%計算。

吳美珊表示，該計劃設入息審查，如買家成功申請第一按揭貸款，可同時申請「附加第二按揭」，最高達樓價20%，息口為最優惠利率(P為5%)，惟兩

次貸款總額不得超過樓價八成。皓啟累售370伙，吳美珊表示，今次加推這麼多兩房單位，是因其反應最好，所推出的249個兩房單位至今已售約95%。至於同系屯門滿名山，若不計及洋房單位，已售出逾8成單位，或會考慮加推，當中洋房會待明年以現樓出售。

雙寓加推維持14.5%折扣

另一方面，香港興業於屯門雙寓昨原價加推最後86伙，價單定價402萬元至2,026萬元，平均呎價16,226元，維持最高14.5%折扣，折實後平均呎價13,874元，入場費343.9萬元起。香港興業銷售及市場總經理史慕蘭表示，與第2張價單比，新價單屬原價加推，呎價上的分野主要在於今批集中中高層及特色戶。當中，最高售價及呎價為南翼27樓連天台A單位，實用面積869方呎，另有948方呎平台，折實售價1,732萬元，呎價約1.99萬元，屬項目最高，亦挑戰屯門碼頭區新高紀錄。

該盤於本周六開售全數222伙，價單計市值約13.4億，本周四截票。香港興業銷售及市場助理總經理陳秀珍指，該盤截至昨晚8時10分已收逾960票。

NAPA原價加推48伙單位

各地項目昨亦動作頻頻。會德豐地產原價加推屯門掃管笏NAPA單位48伙，折實平均呎價10,863元，折實價由487.8萬元至1,004萬元，包括10個特色戶。

加多利軒161呎賣380萬

恒地於何文田加多利軒加推25伙，主力為開放式單位，個別單位提價3%至5%，最細的161呎單位正式登場，折實價380.19萬元，其中10伙周六推售。香港小輪則把長沙灣海柏匯15伙加價約4%，全屬面積214方呎G單位，加價後售價介乎419萬元至442萬元，呎價19,593元起，其中5伙於周六發售。至於新地公布筲箕灣形蒼周六推售50伙。



本周六推售新盤		
樓盤	推售單位	備註
屯門雙寓	222伙	-
何文田皓啟	38伙	推1+2財務計劃（一按加二按共八成）
筲箕灣形蒼	50伙	-
何文田加多利軒	10伙	加價3%至5%
長沙灣海柏匯	5伙	加價約4%

製表：記者 梁悅琴

嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊（左）及嘉里物業代理市場策劃副總監劉碧慧。記者顏倫樂攝

禧匯二期單位1.2億沽出

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤續錄高價成交。據一手住宅銷售資訊網資料，信置等於灣仔禧匯第二期本周一連錄兩宗成交，其中3座48樓A單位，面積2,472方呎，連2,674方呎平台，以1.2億元售出，呎價48,586元，創出該盤最高售價紀錄。買家獲8.5%印花稅津貼、300萬元傢俬裝修津貼等。

其他發展商，九龍倉及南豐於山頂Mount Nicholson昨日重推6個單位招

標，包括3A、3B、7A、8B、12A及12B，並於同日下午5時截標。發展商表示，對市場反應十分滿意，將根據內部程序審核標書，結果容後公佈。

同屬港島區，盈信控股於西半山Pokfulam Peak昨推出薄扶林道92C號洋房連兩個車位招標，下月8日截標。洋房面積4,219方呎，另設470方呎庭院及1,012方呎天台連泳池。

長實高級營業經理封海倫表示，元朗媽

廷5日內售出2幢花園洋房，反映豪宅氣氛持續暢旺。該盤至今累售20幢洋房，套現逾3.6億元，成交呎價均逾1萬元。

媽廷5日售2洋房

最新成交為18號及29號洋房，成交價1,938萬元及1,839.9萬元，呎價為11,810及11,400元。當中，29號洋房買家為外區大家庭，由分層住宅升級至花園洋房，認為環境優越，加上可於短期內入住。

私樓註冊額再破200億

香港文匯報訊 美聯物業房地產數據及研究中心最新綜合土地註冊處資料顯示，10月首24日一手私樓註冊金額已錄200.2億元。金額繼上月達至283億元的紀錄次高後，再破200億元，為1996年有紀錄以來首次出現，足見近期一手購買力強勁。

連續兩月 廿年首見

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，自1996年以來，一手私樓註冊金額只有11次單月超

過200億元，今年次數最多，佔其中3次，而上月與本月連續兩個月更是歷來首見。若以本月首24日一手私樓註冊額最多項目計算，元朗GRAND YOHO第一期、將軍澳海蘭匯、九龍啟德1號(1)及何文田皓啟佔最多，單以此4個項目已涉逾百億元。

宗數方面，本月首24日一手私樓註冊量已達1,927宗，雖料難及上月3,480宗，但本月勢超2,000宗，連續兩個月超越此水平，則是自2009年5月及6月後(即逾7年來)首見。

天匯億元銀主盤收回



天匯銀主盤昨日拍賣僅獲承兩口價。記者蘇洪鏘攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）西半山「亞洲樓王」天匯歷來第二個銀主盤於昨日以拍賣形式推出，不過場內僅獲兩組客承兩口價，最後未到價收回。同場則有北角和富中心銀主盤獲多組客搶逾23口價，最終高開價兩成拍出。

由恒地發展，其成交呎價貴絕亞洲分層的西半山天匯，短短一年內錄兩宗銀主放盤。繼今年4月拍出39樓B室後，同層A室昨日透過環亞拍賣行推出，單位實用面積2,355方呎，開拍價1.05億元。場內獲兩組客先後承價至1.08億元，最後未到價收回。

消息指，拍賣行將於下月8日重推單位拍賣，開價未知會否調整，單位市值約1.2

億元。該單位過去周末日對外開放逾15組客參觀，當中不足5組為內地人士。

拍賣行擬下月初重推

據土地註冊處資料顯示，物業登記於聯亞地產發展有限公司名下，其於2013年底以逾1.35億元買入，及後至今的兩年間業主將物業抵按達三次之多。扣除發展商回贈，原業主折實買入價約1.14億元，而今次開拍價仍較折實買入價低約900萬元。

和富搶高兩成拍出

環亞拍賣行昨日推出逾40項物業拍賣，促成多項物業成交。記者從位於佐敦的拍

賣場所見，入場者人頭湧湧，估計聚集至少70人。場內競投至為激烈的項目為北角和富中心12A低層B室，面積826方呎，開拍價880萬元，獲至少5組客先後競投23口價，隨著每口價由10萬元陸續收窄至2萬元，最終以1,060萬元拍出，折合呎價12,833元，較開拍價高出兩成。原業主於2014年底以760萬元買入，及後遭銀主收樓，迄至成交物業期內升值39%。據了解，銀行對該單位估值約1,100萬元，今次成交價較此低約3.6%。

長洲農地197萬成交

值得留意是，同場有一幅面積6,371方呎的長洲農地以197萬元拍出，平均呎價309元。至於筲箕灣達源大廈中層H室半份業權，涉及單位面積502方呎，以130萬元拍出。

一城兩房加價19萬重售

另外，昨日二手市場方面，沙田第一城10月至今暫錄16宗買賣，包括41座中層E室，單位面積284方呎，兩房間隔，月初以419萬元易手，平均呎價14,754元。然而，買家隨後決定撻訂，蝕約12萬元訂金及佣金。據了解，業主見市況暢旺，將單位加價重新放售，叫價438萬元。

信置中標市建蚊型地

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市向好，發展商求地若渴，大型地產商「大雞食埋細米」。市建局昨日公布，深水埗九龍道/僑蔭街需求主導重建項目由信置中標。資料顯示，項目地盤面積僅5,845方呎，屬其中一個第二輪需求主導重建項目，預計提供43,809方呎住宅樓面，合共提供約80個住宅單位，以及8,762方呎商業樓面。

深水埗項目重建80住宅

深水埗九龍道/僑蔭街需求主導重建項目本月6日截標，局方一共收到11份標書，包括永義國際、長實地產、信和置業、遠東發展、宏安地產、莊士中國、英皇國際、香港興業、德祥地產、富豪酒店等，信置擊敗10名對手。信和集團執行董

事黃永光表示，項目位置優越，社區發展成熟，配套完善，同時鄰近地鐵站。

信置近年多次投得市建局重建項目發展權，包括「觀塘市中心重建項目」等。消息人士指，今越深水埗項目招標條款中列明賣樓收益達6.8億元或以上就需要分紅，按照商住總樓面52,571方呎計算，即每方呎售價約12,935元以上，就須與市建局分紅。首個2,500萬元分紅20%；第2個2,500萬元分紅30%；第3個2,500萬元分紅40%；若超過7,500萬元，分紅就達50%。

條款亦特別提到，單位面積最少要在260方呎或以上，並至少一半單位約40伙面積要在480方呎以下。據了解，項目預計2019至2020年度落成，市場估值約2.63億元至3.68億元，每方呎樓面地價約5,000元至7,000元。

資策些利街再度申建商廈

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）資本策略旗下上環些利街2至4號，地盤面積約3347方呎，現時劃為「住宅(甲類)」，但發展商不打算發展住宅，剛向城規會申請改為辦公室、食肆、商店及服務行業用途，興建1幢23層高商業大廈，地積比率12倍，可建

樓面約40,153方呎。據了解，地盤於2012年亦曾批准興建商廈，惟期間發展商並未開展發展計劃，今年7月規劃許可已過期，故資本策略重新入申請，而新方案發展參數與當時大致相同。

九龍塘舊樓招標 全幢估值5億

香港文匯報訊 九龍塘太子道西294至296A號全幢物業最新以公開招標形式出售，市場預計成交價5億元。地盤面積12,334方呎，重建發展最高地積比率為5倍，可重建總建築面積逾6.16萬方呎，目前劃為「住宅(乙類)」用途。以預計成交價5億元計算，未補地價前的樓面地價每平方呎約8,000元，12月8日截標。

韋堅信測量師物業發展及投資董事許偉國表示，地盤毗鄰傲名及偉龍，由於現時發展規劃仍處於低密度水平，該區未來住宅新供應量預料仍會相當有限，唯併購活動仍會相當活躍。另外，標售物業位處名校網內，鄰近喇沙書院及瑪利諾修院學校(中學部)等傳統名校。



物業(紅色箭咀)地盤面積12,334方呎，可重建總建築面積逾6萬方呎。

尚翹峰商場 波叔5億購入

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）華置(0127)及市建局持有的灣仔尚翹峰商場連停車場，早前以叫價合共6億元放售，最終以5.642億元成交，較叫價低6%，新買家為「舖王波叔」鄧成波。

50停車位5642萬購入

今次售出的舖位包括尚翹峰第1座地舖及1至2樓，第2座及第3座的地舖及1樓，舖位面積合共26,122方呎，以5.0778億元售出，呎價19,439元。商場目前以部分交吉及部分連租約出售，主要由餐廳、酒家等租用，每月租金收入82.9萬元，回報率2厘。而停車場提供50個車位，以5,642萬元易手，平均價值113萬元，現時停車場月租收入26.5萬元，回報5.6厘。

匯萃放租 每呎100元

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場對迷你戶需求大，租金叫價有時會令人吃驚！剛交樓的尖沙咀匯萃，有9樓A室業主將其面積僅219方呎開放戶以高達22,000元放租，呎租100元，金額媲美山頂豪宅呎租。

219呎單位叫租2.2萬元

宏基資本發展位於尖沙咀官涌街7號的匯萃，提供66個單位，全屬200多方呎的開放式設計。區內代理指，該盤剛開始交樓，暫時有約20個單位放租，叫租17,000元至22,000元。如中層B室，面積210方呎，月租叫價17,000元，實用呎

租81元。對比上述9樓A室業主叫價每呎約100元放租，同盤單位差距已逾兩成。匯萃至今未錄租賃成交，以鄰近佐敦柏，軒面積相若的細單位來看，入伙時連全屋傢俬，近期成交月租只是由約15,000元起，月租叫價13,500元至22,000元，而同區面積較大的港景峯，呎租叫價亦只是約45元。

不過，旺區細單位實呎租成交價達百元亦曾出現過，灣仔尚匯於兩年前錄得一宗續價租務成交，呎租近百元。該單位為低層B室，實用面積339方呎，一房間隔，月租3.35萬元，呎租高達98.8元。