

# 公屋瘋狂景林邨呎價逼1.3萬

## 雅濤閣平紀錄 綠表呎售10903元

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價逐步追貼去年高位水平,熾熱的樓價蔓延至二手公營房屋。將軍澳景林邨一個開放戶,呎價直逼1.3萬元登上新界呎價最貴公屋;牛頭角彩霞邨綠表呎價6,555元,貴絕九龍免補價公屋。居屋市場宣告追平去年高位,香港仔雅濤閣綠表呎售10,903元,追平全港紀錄;樂富德強苑綠表呎價達10,105元,亦追平屋苑現紀錄。

近日公屋屋頂破頂之聲,在港九新界此起彼落。美聯馬立成表示,將軍澳公屋景林邨景桃樓中層7室,面積164方呎,獲上車客於自由市場以211.3萬元承接,折合呎價12,884元,令屋苑首錄呎價破萬成交之餘,更刷新新界公屋呎價新高,進而登上全港第3貴紀錄。原業主於2008年底以約13.02萬元,以綠表價購入上述物業。

目前全港呎價最貴的頭兩位均為黃大仙鳳德邨,以逾1.34萬元及逾1.32萬元穩踞頭兩位,而今次景林邨成交打破鳳德邨長期壟斷狀況。至於新界公屋呎價新高為粉嶺華明邨,去年以12,109元稱冠,迄今被景林邨超出6.4%打破。

綠表公屋造價亦「不甘後人」,據房屋委員會資料顯示,牛頭角彩霞邨一個低層戶,實用面積407

方呎,獲綠表客以266.8萬元承接,折合呎價6,555元成交,呎價刷新九龍綠表公屋新高,打破上月黃大仙鳳德邨6,478元的舊紀錄。目前全港公屋綠表呎價頭兩位,均由鴨脷洲利東邨佔據,呎價分別6,824元及6,562元。

### 彩霞邨登九龍綠表公屋王

至於居屋市場宣告已追平去年高位,綜合房委會及市場資料,香港仔雅濤閣2座高層G室,實用面積576方呎,於綠表市場作價628萬元成交,折合呎價10,903元,呎價追平去年由同屋苑同座的單位所創下的全港最貴綠表居屋呎價紀錄。原業主於2001年以綠表價167萬元購入,持貨15年賬面升值逾2.7倍。房委會亦顯示,樂富德強苑一個低層戶,面積574

方呎,在綠表市場以580萬元成交,呎價達10,105元,追平去年同屋苑B座一個同面積單位的紀錄。

### 鯉安苑居二反價沽出

藍田鯉安苑綠表反價成交,中原廖志堅表示,E座高層1室,面積650方呎,最初開價575萬元,業主見近日樓市氣氛趨好,反價4萬元,於居二市場以579萬元沽貨。原業主於2008年5月末補地價以226萬元買入上址,賬面升值逾1.5倍。

祥益黃肇堯表示,天水圍天盛苑L座低層3室,實用面積650方呎,三房兩廳,獲外區客以居二價340萬元承接,呎價5,231元,屬市場價成交。原業主於2000年以居二價88.2萬元購入上址,物業大幅升值逾2.8倍。

### 全港已補價公屋呎價排名榜

單位	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)
黃大仙鳳德邨鳳樓中層20A室	140	188萬	13,429
黃大仙鳳德邨鳳樓中層20A室	140	185萬	13,214
將軍澳景林邨景桃樓中層7室	164	211.3萬	12,884
黃大仙鳳德邨碧鳳樓中層20C室	147	188萬	12,789
黃大仙鳳德邨翠鳳樓高層6室	149	188萬	12,617

資料來源:土地註冊處、房委會及市場消息

### 全港居屋綠表呎價排名榜

單位	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)
香港仔雅濤閣2座高層G室	576	628萬	10,903
香港仔雅濤閣2座高層D室	576	628萬	10,903
大角咀富榮花園11座中層D室	592	630萬	10,642
香港仔雅濤閣2座低層F室	422	446萬	10,569
大角咀富榮花園15座中層D室	592	625萬	10,557

製表:記者 蘇洪鏘



將軍澳景林邨面積164方呎單位以逾2百萬元易手。資料圖片

## Forever21 撤銅鑼灣店 租金減半獲承接

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蔡競文)零售氣氛仍一般,市場消息指,美國潮流服裝品牌Forever21於明年租約期滿後將會撤離銅鑼灣京華中心共6層巨舖,舖位將由美國連鎖女性內衣店Victoria's Secret頂上,月租暴跌一半至700萬元。

### Victoria's Secret頂上

土地註冊處資料,京華中心地庫、地下、1樓至4樓6層巨舖新近已簽下一份為期10年的租約,租約期由2017年9月1日至2027年8月31日,惟未有顯示租金,新租戶為AMERICAN BEAUTY LIMITED。據了解,該舖總面積51,188方呎,Victoria's Secret以新租每月約700萬元、呎租137元承租,較現時月租1,380萬元減近一半。

Forever21在2011年9月高調進駐該中心,成為全港首間旗艦店,簽下6年長租約,並將包括大家樂、Giordano及屈臣氏等舊租客踢走,首年月租高達1,100萬元,高舊租一倍搶租,其後租金每年加100萬元,最新加至1,380萬元。然而,由於生意不景,Forever21一年半前已經將舖位推出頂租,但未能以現

價找到其他商戶承接,最終要捱到明年租約期滿。以尚餘十個月租期計算,Forever21仍要交租1.38億元。

### 投資者2488萬佐敦舖

舖位成交方面,資深投資者李耀華最近以2,488萬元購入佐敦白加士街地舖。中原(工商舖)商舖部副營業董事黃新宇表示,個案來自佐敦白加士街68號至70號地下F號舖,面積350方呎,成交價2,488萬元,平均呎價7.1萬元,以交吉形式易手。

據悉,李氏買入舖位後隨即推出市場招租,意向月租約6.8萬元。該舖前租客經營電訊公司,舊租金約6.05萬元。



資深投資者李耀華購入佐敦白加士街地舖後隨即推出市場招租。資料圖片

## 海鑽樓書漏資料罰22萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)大埔白石角海鑽,天賦海灣賣方尚賢有限公司涉嫌違反一手例,案件在觀塘裁判法院審理。被告承認11項沒有在樓書說明書列出規定資料罪,即沒有列明樓宇的窗台物料、冷氣機尺寸等資料,被判合共罰款22萬元。

### 誤導性廣告控罪待審

另外,該公司涉嫌在4份報紙刊登有誤導性的廣

告,被控4項安排發佈有虛假或具誤導性資料罪名,被告否認控罪,將於本月24日進行審前覆核。

裁判官練錦鴻在庭上表示,對於很多人來說,買樓是人生最大的投資,因此法例需要保障消費者能夠清楚了解樓宇資料,但今次沒足夠證據顯示發展商是故意遺漏,因此判處罰款。海鑽,天賦海灣由信置、南豐及永泰合作發展,由9座中低密度住宅及8座洋房組成,共有193個單位,於2013年10月開始發售。

## 長實海韻軒推租住優惠

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)為慶祝開業10周年,長實位於紅磡灣畔的海景月租酒店海韻軒推出10間套房,以均一月租16,800元優惠新住客,並提供回贈。

長實地產投資董事劉啟文表示,過去三季海韻軒入住率超過九成。適逢開業10周年,凡於

11月5日至8日簽妥協議書,並於12月8日前入住的長期租客,便可以均一月租16,800元租用他們精選的10間套房之一,優惠以12個月租期計算;一次繳納12個月租金,可享4%回贈。

海韻軒提供1,980個套房,2房2廳面積602-674方呎,3房2廳面積845-862方呎。

## 中原佣金收入超去年

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)下半年住宅市道向好,中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示,中原香港今年首10個月佣金收入錄得33億元,已超過去年收入。

陳永傑指出,豪宅市道非常暢旺,中原香港今年首10個月佣金收入錄得33億元,其中第三季佣金錄12.8億元,創季度新高,而10個月佣金約4.6億元,料未來兩月再錄10億元,全年可望錄43億元,再創新高。

### 上季員工獲1.09個月花紅

佣金收入上升之下,今年首三季中原後勤員工至少獲發1.82個月花紅,主任級後勤員工至少獲發2.73個月花紅,比去年首三季分別只有1.3個月及1.95個月花紅為好。陳永傑指出,公司第三季全線後勤可獲發放1.09個月花紅,主任級後勤獲發花紅1.635個月,個別管理層同事花紅達5個月,花紅耗資共逾千萬元。

## 新盤促銷贈車送車費



長實地產投資董事郭子威(右)表示,維港·星岸未來兩個周末會加強在深圳羅湖區進行推廣。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)各路發展商以禮品或銀彈攻勢軟銷,紅磡維港·星岸昨日加推9伙,定價由2,578萬元起,定於周五(4日)發售。發展商更每伙送出5.5萬元港鐵車費。至於元朗富豪·悅庭亦加推應市,並以送電動車作招徠。與此同時,將軍澳藍塘傲、屯門NAPA及元朗映御錄得捷訂,涉及訂金近190萬元。

### 維港·星岸推9伙周五售

維港·星岸昨日推出的9伙全數位於1座的三房及四房單位,面積介乎846方呎至1,808方呎,定價介乎2,578萬元至5,350萬元,平均呎價35,364元,最高折扣14.875%,定於周五以先到先得形式發售。長實地產投資董事郭子威表示,樓盤自推售以來已累加約6%,預告本月會再有調價,幅度由5%甚至高於10%,視乎單位質素。

他續指,在已發售的單位中,內地買家佔約15%,估計未來可提升至約20%。未來兩個周末會加強在深圳羅湖區進行推廣,並組團來港視察現樓,目前在當地已錄逾1,000組預約。

### 富豪·悅庭2323萬入場

另一邊廂,百利保及富豪旗下元朗富豪·悅庭昨日上載5號價單,涉及4個洋房,面積2,136方呎至2,389方呎,定價2,630萬元至3,313萬元,平均呎價12,977元。計盡所有折扣後,折實售價2,323萬元至2,926萬元不等。由周六(5日)起至明年1月底期內購入的首3名買家,將獲贈一輛價值43萬元的電動車。

### 加多利軒海柏匯齊加價

至於恒地於何文田的加多利軒昨日加推10伙,包括開放式及一房戶各佔一

半,個別單位加價2%至5%,於周六發售。項目至今累售84伙,佔可發售單位87%。香港小輪旗下長沙灣海柏匯同日亦將11個面積214方呎的G單位劃一加價約3%。該批單位已加價兩次,累積加幅約7.1%。其中,5伙於周六發售。

而九倉及南豐合作發展,由會德豐地產負責銷售的山頂Mount Nicholson第二期再度公佈新銷售安排,以招標形式推出10個單位,定於下周一(7日)中午12時至下午5時招標。

近日開售的新盤錄取消交個案,麗新與帝國集團合作的將軍澳藍塘傲新錄兩宗捷訂個案。成交紀錄冊顯示,5座9樓J室上月23日以796.79萬元沽出,簽訂臨時買賣合約後終告捷訂;6座2樓A室於上月24日簽定臨約,成交價777.49萬元,同樣捷訂。兩單位料合共殺訂逾78萬元。

### 新界樓盤錄捷訂個案

會德豐旗下早前開售的屯門NAPA亦錄捷訂,涉及6A座7樓A室及B室,以819.8萬及599.6萬元成交,按成交價5%訂金計算,估計殺訂約41萬元及30萬元。新地旗下元朗映御1座7樓K室,上月月底以676萬元售出,惟交易未能完成,料買方還沒收近34萬元訂金。

另外,曾於2014年推出、及後停售至今的大坑COHO,發展商金朝陽昨日重新上載樓書。該盤共提供46伙,於停售前一度售出4伙,唯其中一伙未能完成交易。發展商上半年曾表示,餘下單位擬用作長線收租之用。

## 新地料十大商場生意升9%



新地十大商場今年投入3,857萬元作聖誕宣傳推廣。記者 梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)聖誕節快到,新鴻基地產旗下十大商場(wtc more世貿中心、Mikiki、將軍澳東港城、將軍澳中心、PopWalk、上水廣場、荃灣荃錦中心、新領域廣場、屯門錦香坊及卓爾廣場)今年投入3,857萬元聖誕宣傳推廣。新地代理租務部總經理鍾秀蓮昨預計,12月9日至27日19天聖誕推廣期間,上述商場營業額將近6億元。

### 商場續租高單位數增長

鍾秀蓮指出,聖誕期間十大商場會用經典

卡通角色作主題,其中五個商場更引入快閃店,如加菲貓、Thomas & Friend等,推出別注版精品。縱然本港零售市道受壓,鍾秀蓮認為,市民對飲食、運動及健康產品需求仍大,旗下商場租戶組合亦作出相應調整,續租租金仍有高單位數增長,個別加幅逾10%。至於新地十大商場於今年首三季生意額約116.7億元,按年升8%,預期全年生意額逾166億元,按年升9%。

對於將軍澳南全新商場PopWalk天晉匯,鍾秀蓮指出,第一期正式開幕2個月,人流錄得326萬人次,營業額3,300萬元。

第2及3期將於明年中開業,分別提供7.7萬方呎及2.3萬方呎樓面,出租率已達95%及96%,後者教育商戶佔近一半。她又預期,項目首3期全數租出後年租收入約8,200萬元。至於第4期將於2019年開業,樓面約9萬方呎,共有60間舖。項目第1至4期合計24萬方呎樓面,涉及約150間舖。

### 將軍澳中心翻新拆細舖

其他商場方面,鍾秀蓮表示,集團會斥資3.15億元為將軍澳中心進行翻新及拆細舖,合共面積約40萬方呎,首期約20萬方呎於明年2月完成,共有133間舖,已租出65%,其中13間為餐飲,第2期明年中開始,共有104間舖,以運動、電子產品、超市、教育、家居用品為主,預計於2018年完成。她指,翻新後將軍澳中心共有217間舖,比之前增50%。

此外,新地於葵涌活化工業廈項目,樓高10層的「活@KCC」,提供樓面10萬方呎,設有100間舖位。她稱,項目出租率已70%,呎租介乎40元至130元,預計明年第3季開業。全數樓面出租後,項目每年租金收益約3,600萬元。