

Mount Nicholson 一客 12 億掃 3 伙 呎價最貴 10.4 萬 無懼加辣 山頂誕亞洲樓王

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府推出「加辣」措施遏抑樓市後，豪宅呎價再創新高。山頂 Mount Nicholson 第 2 期新一批 10 個分層單位前日截標，發展商昨日公佈售出 4 個分層單位，套現逾 15 億元，當中 3 伙(7A、16A 及 16B 單位)由同一組買家購入，涉款逾 12 億元，為加辣後最大單一交易。其中，16 樓 A 及 B 單位以同一份買賣協議交易，成交價 9.12 億元，按該兩單位總面積 8,702 方呎計，呎價高達 104,800 元，打破西半山天匯複式單位去年底造出的 103,762 元呎價紀錄，成為全亞洲最貴分層樓王。

■山頂 Mount Nicholson 第 2 期昨日售出 4 個分層單位，套現逾 15 億元。 資料圖片

九倉及南豐合作發展的山頂 Mount Nicholson 第二期昨日售出 7A、8B、16A 及 16B 分層單位，套現逾 15 億元。其中 7A、16A 及 16B 由同一組買家購入，實用面積合共約 10,268 方呎，售價 12.24 億元，呎價達 92,252 元，已再破項目分層單位紀錄。當中 16 樓 A 及 16 樓 B 室以同一份買賣協議交易，成交價 9.12 億元，兩單位總實用面積 8,702 方呎，呎價高達 104,800 元，貴絕全亞洲分層單位。

惠，此 3 伙並非用同一張合約。連同早前售出的分層單位，項目第二期共售出 16 個單位，共套現逾 55 億元。

事實上，面對政府「加辣」，不少投資者入市仍積極。資深投資者盧華家族旗下馬頭角啟德道 55 號新盤 Ava 55，昨公佈原價加推 34 伙，包括 3 伙連天台特色戶，價單售價由 347 萬元至 825 萬元，呎價 19,617 元至 26,886 元，最高折扣維持 10%。發展商將於本周五晚發售首兩張價單全數 72 伙，購買 2 伙或以上的大手客優先揀樓。

開價，首批 38 伙折實平均呎價約 1.93 萬元，較同區二手貴多達五成，最細 166 方呎割房單位折盡仍叫價近三球(300 萬元)。惟因項目位於傳統 41 區名校網，加上銀碼細，受投資者追捧，買入作收租。

此外，長實於紅磡維港，星岸昨公佈於 12 月 5 日全面加價 3%。長實地產投資董事郭子威表示，該項目上周銷售成績理想，個別樓盤亦錄得大額成交，反映豪宅市場火熱，不乏用家及投資者歡迎。再加上港鐵黃埔站啓動及該項目已售出約 80% 單位，預期售價仍有上調空間。

發展商無稅務優惠

根據成交記錄顯示，發展商並無提供稅務優惠

Ava55 收票 投資者逾 20%

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，Ava55 暫收逾 80 票，獲足額認購。即使政府加辣，該盤入票投資者比例仍逾 20%，並有三組大手客，最大手欲購三伙，其餘為兩伙。他指，如沒有辣招，投資者比例料達 50%，如今已比預期少一半。Ava55 在政府加辣前

海柏匯形蓄錄捷訂

另一方面，政府加辣後，新盤連環捷訂。香港小輪於長沙灣海柏匯錄加辣後首宗交易未有進展個案。據一手物業銷售資訊網，該盤 15 樓 G 室開放式單位，面積 214 方呎，原於 10 月 31 日簽訂臨時買賣合約，以 392.6 萬元沽出，現錄交易未有進展，被殺訂約 19.6 萬元。新地於筲箕灣形蓄亦有捷訂個案，2 座 16 樓 H 室一房戶，面積 398 方呎，上月 29 日政府出招前一星期以 736.6 萬元售出，但買家未有在五個工作天內簽正式買賣合約，被發展商沒收樓價 5% 訂金，損失約 36.8 萬元。

| 全港分層單位呎價紀錄 | | | |
|--|--------|----------|---------|
| 樓盤 | 面積(方呎) | 售價(元) | 呎價(元) |
| 山頂 Mount Nicholson 第 2 期 16 樓 A 及 16 樓 B 室 | 8,702 | 9.12 億元 | 104,800 |
| 西半山天匯 46 樓複式 A 室 | 5,732 | 5.94 億元 | 103,762 |
| 東半山傲璇地下連一樓複式 A 室 | 5,188 | 4.979 億元 | 95,971 |
| 東半山傲璇地下連一樓複式 B 室 | 4,819 | 4.596 億元 | 95,372 |

製表：記者 梁悅琴



豪廷峰 3 房「見辣」劈 200 萬



■北角豪廷峰 3 房單位成交呎價 20,071 元。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新辣招實施後，投資者買樓成本增加，部分二手樓業主劈價求售，首置用家趁機入市。中原地產林志達透露，北角豪廷峰 2 座高層 A 室，面積 847 方呎，3 房套間隔及工人套房。業主叫價 1,900 萬元，辣招後即劈價 200 萬元以 1,700 萬元將單位易手，實用呎價 20,071 元，較市價低 5%。買家屬於用家。

原業主於 1999 年 5 月以 726 萬元買入單位，持貨 17 年，賬面獲利 974 萬元，單位升值 134%。

海柏花園業主減價去貨

另一地區，馬鞍山海柏花園 4 座高層 G 室易手，面積 412 方呎，兩房間隔。中原地產胡耀祖表示，業主原先叫價 630 萬元，近日見政府加辣，對後市感不明朗，故減價 30 萬元，以 600 萬元將單位加快易手，平均呎價 14,563 元。新買家為首置人士，感政府加辣對入市影

響不大，見單位交通方便，業主提供合理議價空間，即決定購入單位作自住用途。

原業主於 2003 年以 162 元購入單位，持貨約 13 年賬面獲利 438 萬元或 2.7 倍。

二手居屋 7 個月新低

此外，今年二手居屋累計買賣將突破去年全年數字。中原地產研究部指出，今年首十個月二手居屋買賣合約登記(包括居屋自由市場及第二市場)合共錄得 4,300 宗，總值 155.13 億元，較 2015 年全年的 4,360 宗及 165.72 億元僅低 1.4% 及 6.4%。不過，受累政府推售新居屋，市場交投連續兩個月回落，10 月僅錄 454 宗，總值 17.71 億元，較 9 月跌 10.3% 及 8.5%，分別創 7 個月及 3 個月新低。

當中，紅磡家維邨家定樓(9 座)低層 B 室單位，成交價錄 743.8 萬元，打入市場高價成交榜第十位。

辣招措施出台後首置客入市個案

| 物業 | 面積 | 成交價 | 呎價 |
|---------------------|--------|--------|----------|
| 將軍澳中心 10 座高層 A 室 | 545 方呎 | 708 萬元 | 12,991 元 |
| 美孚新邨百老匯街 51 號中層 C 室 | 511 方呎 | 635 萬元 | 12,427 元 |
| 青衣青華苑中高層 5 室 | 338 方呎 | 318 萬元 | 9,408 元 |
| 將軍澳英明苑 D 座高層 06 室 | 554 方呎 | 473 萬元 | 8,538 元 |
| 沙田居屋康林苑 B 座中層 07 室 | 645 方呎 | 430 萬元 | 6,667 元 |
| 北角南方大廈低層 C 室 | 501 方呎 | 458 萬元 | 6,543 元 |

消息來源：綜合市場消息

天晉車位 218 萬 將軍澳最貴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市加辣，投資者轉戰非住宅物業，將軍澳天晉車位最新以 218 萬元易手，創全區車位價新高。

天晉車位對上成交價最高紀錄，為雙號車位於 2014 年底售約 212.8 萬元，今次新紀錄再高 5.2 萬元。上月中，信和置業拆售同區帝景灣 120 多個車位，個別售價達 213 萬元，為當時將軍澳車位最高售價紀錄，但不足 1 個月紀錄接二連三被推高。

香港 5% 千禧代圓置業夢

香港文匯報訊 世邦魏理仕香港昨日公佈的一項研究發現，超過七成的香港千禧一代渴望擁有自己的居所，但當中只有 5% 能夠實踐，較全球平均水平 15% 為低。85% 的香港受訪者表示他們的工資未能追上樓價，須依賴父母或其他親屬資助。

逾 80% 與家人同住

由於樓價高企，調查指，市民要累積足夠資本置業比以往困難。超過 80% 的本地受訪者仍然與家人同住，為研究地區之中比率最高的城市。此外，與家人同住的受訪者當中，31% 表示不會在未來二年至五年內遷離現時家庭，21% 的人更表示沒有離開的計劃。

世邦魏理仕香港、華南及台灣研究部主管陳錦平表示，興建更多可負擔的房屋以供出租或放售，可有助解決本港住屋長期短缺對千禧一代所造成的挑戰。他說，為幫助首次置業的新一代累積必要的資本，

業界需以創新的方法為他們度身訂做適合貸款計劃。

高消費高儲蓄模式

調查又顯示，香港千禧一代比上一輩更願意花時間和金錢在旅遊、娛樂和餐飲等休閒活動之中。香港的受訪者每月外出飲食的日子比亞太區內其他地方多(平均 11.7 天)，推動香港餐飲業蓬勃發展。但與此同時，香港千禧一代又為五個市場(澳洲、中國內地、香港、印度和日本)中最善於儲蓄，平均儲蓄超過收入的 20%。

陳錦平認為，為配合千禧一代消費模式所帶來的商機，零售商需增加其產品供應的體驗元素，包括為顧客提供一個輕鬆的社交環境。除了增加商場的餐飲、電影和娛樂元素外，零售業主亦應考慮安排更多的現場娛樂活動來吸引新一代。此外，他們亦需注意商場內的租戶組合，以保持對其他世代的吸引力。

屯門市廣場生意料升一成



■信和陳欽玲(後排右二)稱，屯門市廣場今年聖誕節檔期將請來 6 位迪士尼公主參與連串活動。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)聖誕節快到，信和集團旗下屯門市廣場今年斥資 1,000 萬元以「Dre am Big, Princess 夢想舞林」為主題，將廣場化身成華麗城堡，請來 6 位迪士尼公主現身參與連串活動。信和集團租務部總經理陳欽玲預期，廣場 12 月營業額逾 9.2 億元，而今年全年營業額更可望逾 98 億元，按年均升 10%。

千萬谷聖誕檔期

陳欽玲表示，今年聖誕節屯門市廣場以迪士尼公主為主題，同時策略性引入期間限定店、推出限量版精品換領及互動遊戲節目

等，以吸引一家大小。她預期，精品、飾物及童裝店舖生意可望較平日上升 30%；時裝、化妝品及影音電器生意有 30% 增長，食肆生意亦會較平日高出 15%。

據介紹，商場目前出租率 100%，今年共有 17 萬方呎樓面租約到期，其中 80% 已續租，租金加幅約 8% 至 15%，實用面積呎租由 100 元至 700 元，營業額提成比例由 5% 至 22%。至於明年有近 20 萬方呎樓面租約到期，已有一半樓面續約。

目前屯門市廣場的內地旅客人流比例約 15% 至 18%，比以往未有一周一行時高峯期 20% 輕微下跌。

環亞：拍賣反應較預期好

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府加辣後，環亞舉行首場私人物業拍賣會，推出 39 項，最後賣出 4 項，包括 2 項住宅(皆為資助房屋)、1 項農地及 1 項工廠。環亞物業拍賣董事總經理及拍賣師曾傑俊表示，昨日拍賣會反應較預期好，又預計短期內細價物業依然會受到首置上車人士追捧，惟部分具投資價值的連租約中價住宅物業，需求將會減少。

西貢農地搶貴 4 倍

在拍賣會中，一幅搶高 4 倍、以 95 萬元拍出的西貢一幅法院令農地較為矚目。該地段面積約 2,178 呎，四組客共出價約 58 口，由開價 19 萬元搶高至 95 萬元，呎價由 87.2 元搶高至約 436.2 元，最後由一外籍人士投得。曾傑俊指成交價理想，估計競投人士為附近居民，有意把農地用作私人花園，而農

地不受辣招影響。

另外幾項成交物業亦同樣為不受加辣影響的類別，例如兩項獲承接的資助房屋單位，包括青衣邨 3 座中層戶及柴灣峰華邨 3 座中層戶，2 位買家料為年輕首次上車人士，故亦不受辣招影響。昨日拍賣會未見有中價住宅物業成交，個別連租約物業亦未見買家出價競投，可見加辣確窒礙投資者入市意欲。