

加辣後首截標地 發展商坦言改入價 觀塘宅地收 12 標書符預期

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）觀塘茜發道地皮昨日截標，項目雖然為市區靚地，未來更望海景，但由於上周五政府剛剛加辣，劃一調高住宅雙倍印花稅(DSD)至15%，加上本周特朗普又爆冷贏出美國總統大選，增加後市不明朗因素，入標反應明顯較之前有所冷靜。有發展商坦言因應市場變化有重新訂價，不過項目最終仍然收到12份標書，反應算理想。



遠東朱寶林稱，因應加辣調整入標價。記者顏倫樂攝



信置及世茂房等5間財團合資入標。記者顏倫樂攝



茜發道地皮可建可建總樓面逾82萬方呎。

資料圖片

綜合市場資訊，項目昨日入標的財團包括長實、新地、恒地、富豪酒店、中海外、合景泰富、會德豐及遠東發展等。亦有財團選擇合組出擊，其中信置就與新世界、嘉華國際、世茂房地產及麗新發展合作，5間財團合資競投，增加中標機會，並同時分攤投資風險。另外，英皇國際亦與佳明集團合組財團投標。

遠東：不會高價搶地

英皇國際執行董事張炳強昨坦言，特朗普當選美國總統後，市場短期波動在所難免，但相信其政策的落實會受到一定規限，因此不會有長期不明朗因素。遠東發展地產部總經理朱寶林指，項目地理位置優越，若中標計劃興建中大型單位。集團因應上周政府加辣而調整了入標價，雖然

定價仍進取，但不會以太高價搶地，因為相信政府有決心打壓樓價。

觀塘茜發道住宅地位處市區，前身為茶果嶺高嶺土礦場的一部分，地盤規模大，佔地約196,561方呎，以最高4.2倍地積比計算，可建總樓面為826,546方呎。地皮分作東、西兩部分發展，分別可建最多744,492方呎及82,054方呎樓面。市場預期估值維持42.98億至61.99億元，樓面地價每呎5,200至7,500元。

美聯測量師行董事林子彬稱，受到辣招影響，樓市添變數，加上是次地皮的發展條件較多，需負責興建部分路段，亦需負責勘察及維修山坡，將增加發展成本及發展年期(整個項目發展期長達9年半)，料將反映在入標價上。不過，項目位處市區，坐擁海景兼交通便利，加上具一定規模，

發展潛力優厚及罕有，是次入標反應符合市場預期。

啓德純住宅地下周招標

此外，地政總署昨日公佈將招標啟德第11區3號地盤，招標於下周五開始，12月16日截標。地盤面積約94,755方呎，可建樓面約397,967方呎。

中原測量師行執行董事張競達表示，樓市好淡消息爭持，雖然該區上周有地皮以每呎樓面地價13,500元超高價批出，但政府上周突然加辣，增加投資風險，加上是次招標地皮為純住宅地，有別於上次創新高地皮高商概念，相信發展商出價將轉趨審慎。因此，該行維持啟德第11區3號地皮估值，每呎樓面地價預計6,500元，地價約25.87億元。

恒地申強拍紅磡舊樓

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）「舊樓王」恒地於紅磡有多個收購項目，其中黃埔街、寶其利街及機利士南路交界地盤剛向土地審裁處遞交強制拍賣申請。

恒地是次分成兩份文件交予土審處，其中機利士南路46-50號已收購83.33%業權；黃埔街39至41號、寶其利街12A至20號則已收購不少於80%業權。據恒地中期報告顯示，項目連同鄰近寶其利街22A號物業，地盤總佔地約1.19萬方呎，日後可建樓面約10.71萬方呎。

此外，土地註冊處資料顯示，西營盤西邊街5號全幢物業，以1億元沽出，新買家為富福貿易有限公司。

新世界料億元西邊街購樓

據悉，該公司董事包括陳穎傑、鄭錦超、沈麗麗及葉凱雯。鄭錦超與已故新世界發展創辦人鄭裕彤兒名字相同，料是次成交與新世界有關。

據了解，上述物業樓高4層，總樓面約2,000方呎，成交價約5萬元。

AVA 55 開賣 即晚去貨逾半



準買家到AVA 55售樓處報到。

記者張偉民攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府加辣後，資深投資者盧華旗下發展的單幢盤馬頭角AVA 55昨晚首度開賣72伙，消息指，售出39伙，當中有5組大手客各買2伙。該盤累收近100票，投資客佔逾20%。售

樓處設於尖沙咀廣東道新港中心，現場所見未有太多準買家出現，只是以代理為主，發展商的銷售安排是由大手買兩伙優先。

美聯：投資者佔兩成

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，AVA 55昨開賣72伙，約有40組買家到場，超過70%來自九龍。另外，大手客有5組，準買家中兩成為投資者。該行估計物業呎租可達60元，租金回報有4厘。他又指，有逾20票用底，主要來自辣招前入票的客戶。

AVA 55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，最細入場單位3樓B室，實用面積166方呎開放式單位，折實價296.8萬元，折實呎價17,880元。其後加推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%。

布少明預計，本港11月一手成交料只有600宗至700宗，比上月2,200宗大跌約70%，但預料發展商都會針對對投資者的稅務優惠，吸引客源。

樂天峯左岸錄成交

豪宅新盤又錄成交。據一手銷售資訊網資料，合和實業於黃泥涌的樂天峯26樓B室昨日截標，最終以4,230萬元售出，單位面積1,279方呎，呎價33,073元，買家可享相等樓價4.25%從價印花稅現金優惠。據悉，單位連租約出售。

中國海外於鴨脷洲的南區·左岸前日再錄成交，單位為第1座8樓A室，成交價4,414萬元。

利是封店短租旺區舖



羅素街麗園大廈地下G1-G4舖原由金行以每月約200萬元租用。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）聖誕節及新年快到，部分已交吉旺區舖的業主不肯大幅減租，於是趁此黃金檔期以短租形式租予時令行業，不少利是封店短租客出現在旺區，包括曾創全球最貴舖租神話的羅素街。

二五折租用羅素街地舖

由資深投資者黎永滔持有的銅鑼灣羅素街59號麗園大廈地下G1-G4舖，面積約900方呎，原本以約200萬元月租租予粵港澳滬港生珠寶金行，但該金行於今年8月

起不再續租，丟空約兩個月。該舖最終在上月以月租45萬元租予豪記利是封，租期三個月。11月初如此早已有利是封店出現？不過，據舖內職員說：「不早啦！明年1月28日便過農曆新年了，只相差兩個多月。」

事實上，除銅鑼灣羅素街外，旺角亦有利是封店短租客出現。消息指，旺角弼街60號D舖，面積約350呎，以月租9萬元租予利是封店，租期三個月。該舖原本長租叫租約15萬元。至於旺角彌敦道333號B舖，面積600方呎，以月租12萬元租予利是封店，租期三個月。舖位原本長租叫租約24多萬元。

美聯料核心區舖租跌15%

美聯旺舖董事盧展豪表示，利是封、散貨場等短租客將把握聖誕及新年黃金檔期，預計短租個案將陸續增加。他指，舖位租金仍然向下調整中，不過下跌速度已較早前減慢，預期第四季四大核心區商舖租金料會下跌約10%至15%。

近期利是封店短租旺區舖位個案

地址	面積	月租	租期	原月租
銅鑼灣羅素街59號	900方呎	45萬元	3個月	約200萬元
麗園大廈地下G1-G4舖	約350方呎	9萬元	3個月	約15萬元*
旺角弼街60號D舖	約350方呎	9萬元	3個月	約15萬元*
旺角彌敦道333號B舖	600方呎	12萬元	3個月	約24多萬元*

*原本叫租

製表：記者 梁悅琴

CCL 微跌 樓價料橫行

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）新壓抑樓市措施出台，樓價指數未見馬上受壓，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報143.49點，按周微跌0.14%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，政府加辣後樓未見大跌，料CCL迫近高位後將會反覆橫行，預計未來數周CCL會擴大反幅，並仍然以歷史高位146.92點為目標。

各區指數大致向上，新界東CCL Mass報153.27點，按周升0.75%。港島CCL Mass報153.62點，按周升0.74%。九龍

CCL Mass報141.57點，按周跌0.70%。新界西CCL Mass報127.86點，按周升1.39%。四區中以新界東最接近歷史高位，僅相差1.04%。以戶型分類，CCL(中小型單位)報143.59點，按周升0.34%。CCL(大型單位)報142.97點，按周跌2.44%。

加辣大削睇樓意慾

加辣消息削弱市場睇樓意慾，中原地產十大屋苑本周末睇樓量錄得527組預約，較上周急跌13.6%，創近33周新低。據美

聯物業分行統計，15個二手指標屋苑於本周末兩天錄得約618組預約睇樓量，按周下跌約17.4%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，政府再推辣招後，投資者幾乎絕跡樓市，加上美國大選後股市波動，樓市觀望氣氛趨濃厚，現時交投以用家作主導，成交量較出招前明顯回落；另一方面，現時普遍業主持貨力強，大幅減價可能性不大，加上近日不乏逾億元成交，反映磚頭尤其是豪宅、優質單位仍然有價有市。

首置客不足「3球」購安盛苑

物業	面積	成交價	呎價
粉嶺榮福中心3座高層F室	479方呎	居二市場價270萬元	5,637元
上水安盛苑A座低層17室	384方呎	自由市場價293萬元	7,630元
屯門景新臺1座高層G室	484方呎	自由市場價410萬元	8,471元
沙田愉田苑C座中層04室	429方呎	自由市場價450萬元	10,490元

資料來源：中原、美聯、祥益及世紀21奇豐物業

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、蔡競文）港府加辣後，陸續有首置客把握機會上車。價碼較細的新界居屋物業亦成為首置客物色對象，美聯王子超表示，上水安盛苑A座低層17室，實用面積約為384方呎，於自由市場約293萬元成交，造價不足「3球」，折合呎價7,630元。買家為首置客，見上址門檔吸引，可承造9成按揭，故決定承接。

景新臺兩房410萬

另外，祥益胡志偉表示，屯門夾屋景新臺1座高層G室，面積484方呎，兩房兩廳，日前獲區內首置客以自由市場價410萬元承接，折合呎價8,471元。原業主於2012年以約260萬元購入單位，賬面獲利150萬元。

至於私宅方面，世紀21北山地產嚴智賢表示，天后景愉居剛錄得本月第二宗成交，物業為高層A室，實用面積1,122方呎，3房(1套)加工人套房間隔，享煙花海景，連1個車位。單位原開價2,550萬元，日前物業獲買家洽購，業主有感單位罕有優質，在新辣招出台後反價，但該組買家為購入心頭好，不惜追價10萬元，以2,560萬元承接物業，呎價22,816元，創該度成交價及呎價歷史新高。

買家追價購景愉居

據了解，原業主早於2003年10月購入上述物業，當時作價958萬元，持貨至今將物業易手，賬面獲利逾1.6倍。

另外，中原地產伍錦基表示，政府上周



愉田苑於自由市場價成交呎價逾1萬元。資料圖片

五突然為樓市加辣，令二手交投氣氛十分觀望，將軍澳二手屋苑連日來僅錄得零星交投。當中，都會駅新錄5座高層E室成交，單位面積487方呎，9月開價680萬元，現微減5萬元，以675萬元成交，折合呎價13,860元。原業主於2010年以355萬元買入單位，單位升值9成。

伍錦基補充指，屋苑於加辣前一面積同屬487方呎的1座高層E室，以688萬元成交，折合實用呎價14,127元。

中國水電逾億購會展商廈

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘）商廈又現大刁。據土地註冊處資料顯示，灣仔會展廣場辦公大樓40樓10至12室，以1.05億元售出，新買家為中國水電(香港)控股有限公司。據了解，該單位面積約3,004方呎，呎價35,000元，該單位早前以每月約23.4萬元租出，呎租78元，創該度歷來呎租新高。惟新買家計劃作自用單位。

唐英年短炒賺1300萬

消息指，唐英年及其家族成員於今年6月透過綠色農場有限公司以8,300萬元購入上址，9月上會後，立即於上月售出，賬面獲利2,214萬元，扣除使費4個月仍火速獲利1,320萬元。

銅鑼灣商廈現蝕讓

另一邊廂，銅鑼灣銀座式商廈The Sharp添蝕讓成交。消息指，該廈一項高層物業，全層面積1,580方呎，以約4,600萬元交吉易手，折合呎價29,114元。原業主於2013年一手買入樓花，當時作價約5,056萬元，是次轉手賬面蝕手456萬元離場。

不過，市場人士認為，今次成交價已較低位高出一成至一至半；而翻查市場資料，早前該廈有中層單位以約3,380萬元成交，賬面獲利逾千萬元，而今次成交價較此高出36%。

對於本港市場情況，皇家特許測量師學會最新發表第三季香港地產市場調查報告指，寫字樓表現在各物業市場中表現最

好，料其表現將持續跑贏其他物業市場，預計未來12個月租金增長2.7%。

市場投資情緒轉穩

報告指出，雖然多個行業看好其前景，惟整體表現仍欠理想，地產市場數據已連續第五季錄得負值。RICS商業地產租戶市場情緒指數(OSI)由第二季的-31回升至-16；而投資情緒指數(ISI)則由-28上升至-5，反映市況已漸漸穩定下來。OSI和ISI是通過取得與每個市場相關的三個系列的讀數，及其末加權平均值而構成。

報告稱，在環球經濟放緩下，零售業銷售減慢及訪港旅遊數目下降，第三季旅遊人數按季下跌3%。雖然如此，隨著本港住宅市場回穩，本地的消費信心將增強，可望帶動零售消費。政府數據顯示，香港9月零售業總銷售值按年跌幅顯著收窄至4.1%，雖然連續19個月下滑，但該月跌幅是11個月來最低。

寫字樓表現仍一枝獨秀，RICS指預計租金仍有上升空間，而租戶需求亦持續增加。調查受訪者預期，寫字樓的表現持續跑贏所有物業市場，預計未來12個月租金增長2.7%。

RICS香港外務及公共關注委員會會員王飛表示，按差餉物業估價署資料，零售業租金預計將持續下跌，商舖租金由現時至明年第二季，將下跌2.3%；而RICS亦預計商業房地產指數在未來一年持續下降。