

豪宅爭客 MOUNT NICHOLSON兩洋房招標 長實「抗辣」 聘廷限量代繳15%稅



長實高級營業經理封海倫指出，加辣對豪宅市場影響不大。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為抗辣招，長實為元朗洋房項目聘廷推出限量代繳成交價15%從價印花稅，或代繳10.5%從價印花稅，助買家升級換大屋。長實高級營業經理封海倫指出，加辣對豪宅稅款加幅不算大，加上人民幣貶值及洋房供應少，因此料對豪宅市場影響不大。

長實高級營業經理封海倫稱，元朗聘廷昨原價加推1幢19號洋房，實用面積1,637方呎，售價1,960萬元，連同其他9伙已公佈價單洋房，本周五將發售合共10幢洋房。其中2、3、19及46號屋由發展商代繳成交價15%從價印花稅，其餘6間屋則代繳10.5%從價印花稅。同時，由本周五起至12月18日所有買家將獲贈價值13.8萬元雙人希臘旅遊套票。另外，本周末起一連兩個周末長實將於現樓舉辦嘉年華會。

荃灣西項目最快明年推

她指出，本周五推售的10幢洋房市值逾2億元，該盤至今累售21幢洋房，套現3.88億元，成交平均呎價11,469元。她又說，旗下荃灣西五區灣畔項目第一期正待批預售，料最快明年第一季推售。由九倉及南豐合作發展，由會德豐地產

負責銷售的MOUNT NICHOLSON昨上載銷售安排，以招標形式推出第一期的9號洋房及11號洋房，實用面積分別是8,083方呎及7,065方呎。截標日期為本周五。

維港峰累沽122伙套42億

英皇國際於西營盤維港峰昨以1.63億元售出42樓及43樓A室，實用面積為3,518方呎，實用呎價約46,333元。維港峰共125個住宅單位，至今已售出117個分層單位（分層全數售罄）及5個複式單位，累計售出122個單位，套現超過42億元。

NAPA四連捷殺訂152萬

會德豐地產於屯門NAPA於加辣後錄四連捷個案，為加辣後捷訂單位最多的新盤。4個捷訂單位為第6A座8、9樓A及B室，面積583方呎至809方呎，為同一組買

家購入，於11月6日（即加辣後第2日）簽訂臨時買賣合約後，交易再未有進展，以成交價3,036.8萬元計算，料發展商可殺訂近152萬元。

香港小輪於長沙灣海柏匯，自加辣後亦接連發生捷訂，先是15樓G室成為加辣後新盤市場第一捷，樓下12樓G室交易近日亦告捷訂。

據成交記錄顯示，海柏匯12樓G室，實用214方呎開放式單位，於本月6日以403.062萬元沽出，呎價1.88萬元，但有關交易在簽定臨時買賣合約後再未有進展，以5%訂金計，料發展商殺訂20萬元。

在政府加辣後，新盤連捷捷訂個案至少8宗。最大金額為長實於紅磡豪宅盤維港·星岸。該盤5座5樓A室，於本月4日出招當日簽臨約，但交易再未有進展，以成交價3,463.5萬元計，料殺訂173萬元。

羅兵咸料內地財團爭購工商廈



盛滙商舖基金李根興。蘇洪鏞攝



羅兵咸亞道亞太區房地產稅務主管蘇國基(左三)。蘇洪鏞攝

基本經濟有問題，只是反映本港優質商用物業較少放盤，故叫價或租金較高，投資者未必優先考慮。

港府月初對住宅物業「加辣」，蘇國基認為政策短期對住宅市場確有功效，但長線仍需看供求能否平衡，另外對商廈的影響仍有待觀察。

另一邊廂，盛滙基金則看好「加辣」利好商舖市道。基金創辦人及行政總裁李根興昨天指，「加辣」後資金有機會從住宅流向商舖，故預料舖位價格止跌。

盛滙料「加辣」利好舖市

基金來年將斥3億元預算，每月以低於市價兩成掃入一至兩間舖位，主攻5,000萬元以下的中細碼舖，並持貨2年至5年。展望2017年，該基金看好民生及基建帶動的地段，估計價格有5%至10%的升幅；同時，基金認為細碼舖位跑贏大市，預計升幅高達10%至20%。

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）城市土地學會與羅兵咸亞道昨天聯合公佈《2017年亞太區房地產市場新興趨勢報告》指出，儘管本港樓價高企，但隨着內地資金陸續湧入，寫字樓市道再現增長。

而據地產數據分析公司Real Capital Analytics資料顯示，本港商用物業成交量上半年錄約17%升幅，買家主要來自內地企業，預計未來繼續有內地財團爭相購買重要單棟物業。

羅兵咸亞道亞太區房地產稅務主管蘇國

基表示，去年內地企業獲取大部分核心區可供銷售的甲、乙級寫字樓，主導租金攀升，令不少長期駐紮該區的企業紛紛遷址，部分遷移到九龍東，故預期未來數年九龍東商廈將趨熾熱。

該報告顯示，亞太區22個城市在2017年投資及發展前景中，本港排行第18，按年墜後3名，僅高於吉隆坡、內地二線城市、新加坡及台北。至於頭5名依次是班加羅爾、孟買、馬尼拉、胡志明市及深圳。不過蘇國基補充，排名落後並不代表

西營盤地舖貨倉變共享工作間



Garage Collective項目推行寵物友好政策。

rage Society創辦人叢曉日表示，原來該工作間由貨倉改建而成，改裝費用高達500萬元至600萬元，為減低成本，項目引入該貨倉的業主為投資者，並簽長約10年，「咁先唔會浪費咗個裝修」。叢曉日披露，上述大概有100多個座位，每個租金約5,000元至6,000元，現時已租出兩成至三成。

帶寵物上班 為員工減壓

她坦言香港市場競爭越來越大，所以必須創新去吸引更多顧客，新推行寵物友好政策，是因為多項專業研究已顯示寵物有效減低員工的壓力水平，而素食餐廳則希望提供更健康的綠色生活。今次特別的裝修設計，選具條件寬鬆，來自各階層的科技初創公司、創意自由人士乃至實體傳統商店公司，均可在系內不同的共享工作間租用屬於自己的辦公桌。

Garage Society為香港較早發展這個行業的公司，叢曉日說，目前公司在香港共有三個共享工作間，擁有14個私人辦公室、21張私人長桌及30張hot-desks，迎合香港對現代化工作環境的高度需求。Ga-

代理怒吼：政府加辣未能對症下藥

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地產代理界昨日召開緊急特別會議，包括八大代理商會及中原、美聯等大型地產代理行，批評政府新辣招（劃一住宅印花稅15%）並未對症下藥，對市民大眾、香港經濟、物業市場及相關行業（包括代理）造成損害，未能解決樓市真正的問題。

會議代表指，1：根據過往多年來，新

辣招後都會將樓價及租金推高；2：新辣招對香港永久居民上車、置業、換樓等造成巨大影響，並且未能做好本地人優先的政策原意；3：新辣招即時令一、二手物業市場冰封，但更多二手樓業主封盤，導致盤源更少，令樓價及租金被推得更高；4：新辣招治標不治本，未能完滿解決基層永久居民的置業需要。

唐英年逾1億購灣仔物業

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）前財政司司長唐英年近期不乏掃入商用物業的動作，根據土地註冊處資料顯示，灣仔越秀大廈1樓1至3室，面積約7,237方呎，在上月以1.03億元易手，折合呎價14,232元。登記買家為江蘇控股有限公司，公司

登記董事為唐英年。消息指，該物業目前由傢具公司承租。

另外，消息指，天水圍天一商城獲投資客承接，涉及商廈1樓1003至1009號舖，總面積共6,729方呎，成交價逾1.5億元，折合呎價逾2.2萬元。

港置：上周20大屋苑成交升六成

香港文匯報訊 港置行政總裁李志成表示，據該行前線分行所錄得數字顯示，綜合過去一星期（11月7日至11月13日）全港20大主要屋苑二手買賣錄約33宗成交，較前周（10月31日至11月6日）的約21宗，按周升約57%，升穿30宗水平。

九龍區按周升逾2倍

以港、九、新界三區劃分上周之二手成交，三區當中以九龍區升幅最凌厲，上周10個指標屋苑當中，共錄約19宗成交，較

前周多約13宗，按周升約217%，而區內10個指標屋苑當中，上周錄最多成交的為美孚新邨，較前周多約8宗，而10個指標屋苑當中有約6個未有錄得成交。而新界區則按周持平，上周錄得約7宗成交，當中錄得最多成交的為藍籌屋苑沙田第一城，上周共錄約3宗成交，而緊隨其後的為將軍澳中心，上周錄得兩宗成交與前周相同。

港島區4個指標屋苑則錄得跌幅，上周共錄得7宗成交，較前周少約1宗，當中太

古城上周錄得約4宗成交，按周無升跌，而嘉亨灣則按周急跌，上周僅錄約1宗成交，較前周少約3宗。

9屋苑上周成交捧蛋

20大屋苑當中，有約9個屋苑於上星期未有錄得成交，未有錄得成交的屋苑數目較前周少約1個，佔20大屋苑約4成半，當中包括貝沙灣、昇悅居、碧海藍天、宇晴軒、翔龍灣、麗港城、泓景臺、新港城及東港城。

GRAND AUSTIN 車位343萬破頂售

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）「加辣」凍結二手住宅交投，令資金流竄，昨天連環錄得各區屋苑車位新高。美聯李宇樂表示，新近入伙的柯士甸站GRAND AUSTIN一個B2層雙號車位，連租約以343萬元易手，刷新屋苑車位造價新高。原業主於2014年尾以約200萬元購入，是次轉手賬面賺143萬或72%。李宇樂續指，屋苑共提供323個車位，不過目前放盤量僅約

10個。

慧安園車位85萬創新高

世紀21魏仕良表示，將軍澳慧安園一個單號車位，日前以85萬元沽出，創下屋苑車位成交價新高，買家為投資者；屋苑對上一宗車位高價記錄於今年10月錄得，作價78萬元。消息指，東涌藍天海岸B層雙號車位，作價105.8萬元沽出，創屋苑新

高。原業主於2013年以68萬元購入，持貨約3年獲利37.8萬元或55%。

新蒲崗露天車位亦獲投資者青睞，港置顏澤冰表示，新蒲崗康景樓5樓雙號車位，原業主開價約85萬元，經議價後以約80萬元承接車位。

據資料顯示，原業主於2015年1月斥資約65萬元購入，是次轉手賬面升值約23%。

龍翔道綠化地擬改劃建680伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年積極增加土地供應，以應對持續高企的樓價，其中一招是透過改劃綠化地來新增土地供應。最新目標為一幅位於九龍筆架山龍翔道的土地，佔地1.13公頃，現時為綠化地，建議改作中低密度住宅，可建樓面約43.79萬方呎，提供680伙。按規劃時間表，地皮若順利改劃，最快下財年有望推出市場，成為另一幅市區靚地。

最快下財年推出市場

據政府文件所指，地盤在龍翔道公園的對面，北面為獅子山二號主配水庫。而地盤現址為水務署的臨時工地，規劃用途為「綠化地帶」，規劃署擬改劃為「住宅（丙類）11」，地積比率為3.6倍，高限為主水平基準以上160米，估計可提供680個私宅單位，平均每伙建築面積約644方

呎。有關修訂正向區議會作出諮詢。

值得注意的是，今年10月嘉里以72.68億元中標的另一幅龍翔道地皮，每呎樓面地價約2.11萬元，呎價為九龍有史以來最貴。但由於最近樓市籠罩不明朗氣氛，導致業界對地皮估值參差，綜合市場資訊，新一幅龍翔道地皮，每呎樓面地價估值由1.1萬元至1.8萬元不等，估值介乎48.2億元至78.8億元。

香港文匯報訊 美聯物業市場行銷策略與時並進，積極拓展線上及社交平台，由美聯集團副主席黃靜怡大力策動的網絡潮片《佢同佢落區》系列，繼榮獲「PR Awards 2016—Best Influencers Strategy」銅獎後，再下一城，勇奪「Marketing Excellence Awards 2016—Excellence in Property Marketing」銀獎，由首席市場策略官陳婉嫻(右)代表領獎，與太古地產、新世界發展、信和置業及南豐集團等知名發展商並列殊榮。