

菁雋 128方呎創「細」界紀錄

俊和地產：參考學生宿舍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)「納米盤」面積低處未算低,正當市場為早前何文田加多利軒將洗手盆移出廁所外的迷你空間感到震驚,昨日俊和旗下屯門菁雋將「納米」概念重新演繹,最細單位面積只得128方呎,打破近年一手市場最細單位紀錄。俊和地產董事潘志才表示,項目設計參考學生宿舍,認為設計令人「感動」,「我咁耐以來未聽過有家長投訴學生宿舍坎坷,個個都話如果我都喺度住就好啦。」

位於屯門青棉徑2號單幢菁雋(TPlus)昨日進行命名儀式。不過,整個記者會焦點落於會後發展商披露項目資料時,提到物業提供12個實用面積僅128方呎的開放式單位,為去年9月佐敦AVA 62最細一伙面積151方呎後,全港一手市場最細單位紀錄,將紀錄再推細23方呎。

潘志才：皇帝都係剛張床

他又說:「而家年輕人嘍廁所要好耐時間,可能係廁所裡面先真正擁有自己的獨特空間,無人去interfere(干擾)你,其實個問題係你主觀感覺良好。我成日同大家講,點解電話咁細,但咁多人鍾意電話,因為電話實際帶畀你係無限的,我作為設計師成日有個諗法,就係設計個電話畀你住,如果第日做到。」他又以「皇帝都係剛張床,紫禁城都未去晒」去表述其設計概念。

據發展商資料,項目樓高21層,當中住宅樓層13層,一梯多過20伙,合共提供356伙,當中約七成至八成為開放式單位,實用面積128方呎到178方呎;一房單位約30個,面積227方呎到247方呎;兩房戶約30個,面積由365方呎到387方呎;另設8伙頂層特色單位,面積由358方呎到763方呎。



面積128方呎單位比標準私家車位更小。 記者蘇洪鏞 攝

呎,大部分設開放式廚房,預計最快2018年9月30日落成。

菁雋正待批預售樓花同意書,地下三層設3.8萬方呎商場。面對政府加辣,俊和地產高級經理(物業發展)梁志輝表示,首置人士屬剛性需求,加辣對其影響不大,但坦言措施會打擊投資者入市意慾。業內人士預計,由於該區平均呎價大概1萬元,估計項目將來開售價或毋須200萬元,甚至可能平過150萬元。



俊和地產董事潘志才以「皇帝都係剛張床,紫禁城都未去晒」去表述菁雋設計概念。 記者顏倫樂 攝

深灣9號複式狂加價61%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府加辣近一個月,超級豪宅承接力仍理想,加上港鐵南港島線(東段)於月內通車,鄰近黃竹坑站,由嘉華國際等合作發展的香港仔深灣9號昨日大幅調升其中7伙單位售價,最大加幅竟達61.7%。其中一伙複式戶最多加價7,547萬元,足可買對岸鴨脷洲南區、左岸一伙約2,000方呎單位。

一口氣貴7500萬元

深灣9號對上一次加價為去年6月,嘉華等昨再將該盤其中7伙分層及洋房加價,加幅由10%至61.7%,並無增加印花稅優惠。當中第8座33、35樓複式A及B單位,面積分別為2,447方呎及2,407方呎,價單售價由1.224億元及1.2036億元調升至1.978億元及1.946億元,加幅達61.7%。加價後兩個單位呎價分別高達80,863元及80,862元,挑戰同區歷史新高。

其他地區豪宅方面,會德豐地產於將軍澳CAPRI昨透過招標以7,090.5萬元售出1號洋房,實用面積2,445方呎,連2個車位、793方呎私人花園及978方呎天台,呎價29,000元。

NAPA加推46伙周日售

系內於屯門NAPA昨日透過招標售出8個分層單位,單位面積438方呎至816方呎,總售價6,093.6萬元。NAPA昨加推46伙,平均呎價14,666元,售價由575萬至3,750萬元,將於周日(12月4日)推售。

另一邊廂,九龍倉及南豐於山頂Mount Nicholson

第二期於上周五推出招標的6個分層單位,由於標書條款未符合發展商要求,因此流標收場。

高爾夫·御苑明年首季推

至於九龍建業於旺角麥花臣匯昨獲內地客以公司名義斥資5,720萬元連購5伙,包括1A座17樓A室、17樓E室、19樓E室、20樓A室及20樓E室,總實用面積3,284方呎,平均呎價17,418元。由於該盤新增如「100%從價印花稅津貼」(15%折扣)等優惠,最高可享23%折扣已於樓價內扣除,該名內地客須繳付30%印花稅即逾1,700萬元稅款。

其他發展商開始部署明年推售大計。恒基地產於2013年11月以28.88億元投得的上水古洞段88號限量地取名為高爾夫·御苑。恒基地產營業(二)部總經理韓家輝表示,該盤共有590伙,面積由約270方呎至3,000餘方呎,正待批售樓紙,預期於明年首季推售。項目預計於2019年4月落成。



恒基地產營業(二)部總經理韓家輝(左)表示,高爾夫·御苑預期於明年首季推售。

潘志才：傑出人才居所



「菁雋」的單位面積雖然挑戰香港最細,不過,發展商卻認為這是予香港「傑出優秀人才」居住的居所。

俊和地產董事潘志才昨表示,項目命名「T Plus菁雋」是有深寓意,「T」代表年輕人(Teenager)充滿動感的生活節奏,亦強調項目在綠樹林蔭(Trees)的屯門區(Tuen Mun)有領先的優勢,而「Plus」則意味着遠超預期的生活質素和居住環境,從衣食住行各方面增添生活驚喜。

他又指,中文名「菁雋」,象徵菁英、雋士,兩者皆有傑出優秀人才之意。故此「T Plus菁雋」喻意為人材輩出、有能之仕匯聚之地。同時,「菁」與青棉

徑的「青」互相輝映,更顯「T Plus菁雋」地標性建築的地位。

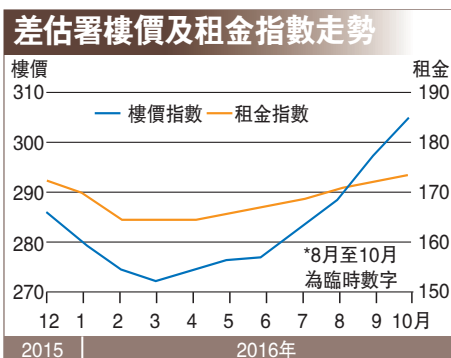
同時,唔講唔知,LO-GO設計也原來大有寓意,他說,以朝氣蓬勃的翠綠色繪製出「T」形幼苗,營造綠野青蔥的效果,帶出年輕人活力十足的生活態度。

至此,小記都相信大家就算是隔着報紙,都應該會充分感受到,發展商為我們香港年輕社會棟樑用心營造心儀居所的那份濃情厚意喇。



記者 蔡競文

樓價指數差0.8%再刷新高



303.8點,按月上升2.6%,為去年9月以來1年最高,而與去年9月的歷史高位306.1點比較,只相差約2.3點或約0.8%。而今年至10月,累計樓價升幅已達6.6%。此外,樓價指數自4月以來,今次已經是連續第7個月上升,反映樓市明顯復甦並急升至逼近歷史新高,這亦令政府決定於11月「加辣」,將雙倍印花稅DSD劃一上調至15%。

中小單位帶動整體7連升

據政府資料,各類型單位中,以中小型單位的升幅較明顯,其中實用面積431方呎的A類單位、實用面積431方呎至752方呎的B類單位,10月時的按月升幅更達2.7%,跑贏大市。753方呎至1,075方呎的C類單位,10月升幅亦有2.3%。反觀實用面積1,076方呎或以上的D及E類單位,10月時報278.4點,按月升幅只得1.7%,細單位的樓價上升速度明顯較大單位更急。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示,差估署最新數據符合預期,因相關

數據滯後,並未反映新招下的影響。估計之後公佈的11月至明年1月的數據升幅才會逐步收窄或及向下輕微調整。他又指,以去年9月高位計,估計到今年底計算,整體仍有小量跌幅約2%至3%,而全年一、二手總成交只有約5萬宗,可能是97回歸以來最低水平。

租金指數 大單位遜色

租金指數方面,10月報172.5點,按月上升0.6%,當中實用面積431至1,075方呎的A至C類中小型單位同樣為升幅較大的類別,10月報175.5點,按月升0.7%。相比之下,實用面積1,076方呎或以上的D及E類單位,10月報145點,按月只升0.14%,明顯較中小型單位遜色。

受到政府出招影響,11月交投急挫,地產代理業界聯席會議八大商會,聯同中原、美聯集團的代表,過去已兩次召開緊急特別會議研討新辣招對香港的影響,並決定於本周五舉行有關新辣招記者會。

浪澄灣外代理打鬥

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)代理在加辣後市道「難撈」,昨日網上盛傳片段,顯示在大角咀樓盤浪澄灣外有至少10名男子群毆,有人被揮拳倒地。有傳打鬥人士來自兩間代理行的職員,發展商恒隆昨日表示,如證實事件與參與浪澄灣銷售的代理有關,有關經紀將被罰「停賽」。

昨日網上流傳3條影片,拍攝地點均位於浪澄灣外的海輝道,片段內顯示有至少10名男子,在街上互毆,有人邊「爆粗」邊追逐,有人手執棍狀物攻擊,亦出現數人圍毆一人場景。暫時未知衝突成因,有指打架的兩派人來自兩間代理行,據稱涉及的代理行仍在了解事件中。

今次發生毆鬥的浪澄灣,發展商恒隆將

於本周六發售62伙。恒隆昨傍晚發聲明,會全面配合警方進行調查,如證實上述事件與參與浪澄灣銷售的代理有關,有關經紀將禁止參與餘下的銷售活動。集團亦已增派人手,在售樓處現場維持秩序。



代理街頭打鬥片段截圖。

新界居屋王 寶明苑呎售1.35萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)細碼單位越搶越貴,將軍澳居屋寶明苑呎價最新13,507元,刷新新界居屋紀錄。另一邊廂,上水豪盤天鑾則有業主連連連費蝕逾百萬元離場,反映市道在加辣後出現「冰火市」。

世紀21物業魏仕良表示,將軍澳寶明苑A座高層10室,單位面積僅211方呎,獲首置客以285萬元(自由市場價)連租約承接,折合呎價13,507元,成為新界呎價最貴居屋。翻查記錄,對上一項新高同樣由該屋苑刷新,去年同樣是A座的高層11室,成交呎價13,340元,今次成交較此高出1%。

魏仕良續指,上址於10月初放盤,原開價285萬元,其後單位成功以9,000元租出,將反價至290萬元放售,最終議價5萬

元後成功沽出。原業主於2013年以218萬元(自由市場價)購入物業,升值約31%。

天鑾單號屋損手離場

另外,上水天鑾繼續錄損手成交,美聯潘曉民表示,天鑾洛森大道單號屋,面積1,578方呎,作價約1,980萬元成交,呎價12,548元。原業主於2010年以約2,056.59萬元購入單位,迄今轉手物業損手離場。

上水3貨車車位864萬

貨車車位亦有價有市,消息指,有投資客連掃3個上水龍豐花園貨車車位,每個造價約288萬元,共涉資約864萬元,涉及稅款僅佔1.5%或近13萬元。

調查:57%內地客隨時入市

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)港府11月初對住宅物業「加辣」,最新民調顯示,逾四成本地業主對來年樓價看跌,看升的約佔三成。同時,內地受訪者之中有44%指入市部署不受影響,更有57%表示隨時可以入市。

明年樓價「U型」走勢

美聯住宅部行政總裁布少明昨指,「加辣招」令一手市場繼續佔據市場焦點,展望明年一手私樓註冊量可攀升至1.9萬宗,創13年新高;二手註冊量料跌至3.3萬宗,續創1996年有紀錄新低,樓市料短期調整,預計明年樓價走勢呈「U型」,調整至首季後反彈,全年平均升5%。

美聯於11月透過電話訪問形式進行問卷調查,成功收回349份問卷,當中283份為



本地持有物業人士,另66份為持有香港物業的內地客。結果顯示,本地持有物業受訪者之中,逾5成人於「加辣招」實施前有意置業,當中約62%入市部署受影響。當中約54%認為措施令置業預算增加,其次約19%看跌樓價。而近5成受訪者入市部署未受影響,約38%基於長遠看借樓市

走勢。認為樓價續升的佔三成,29%預計樓價平穩,至於看跌樓價的佔逾4成。

半數內地客看好港樓

至於持有香港物業的內地受訪者中,有48%於加辣前有意置業,當中56%表示入市部署受加辣影響。另外,有44%內地客指入市部署暫時不受影響,5成人基於長遠看好香港樓市表現。至於計劃入市時機,57%表示隨時準備入市,7%打算今年內入市,36%部署明年入市。

美聯首席分析師劉嘉輝引述數據指,2016年迄今(截至11月28日),全港一手暫錄約16,223宗登記,僅較2015年全年少約3.4%。二手住宅註冊量方面,受辣招打擊及新盤搶客影響,今年暫錄約36,763宗,較2015年全年少約一成。

恒地9.4億一統百祥大廈業權

香港文匯報訊 第一太平戴維斯根據土地審裁處土地條例作出售賣令,於昨日上午成功拍賣位於九龍德成街2A,2B,2C,2D,2E及2F號之百祥大廈,由恒地以9.41億元奪得。

地盤面積10,614方呎,現為一幢於1957年落成的九層高住宅樓宇,附設車房及兩部升降機,所屬規劃用途為「住宅(甲類)」。物業部分將以交吉出售及部份連現有租約出售。