



竹園北邨面積447方呎單位放盤約2個月，最終零議價以420萬元(自由市場價)沽出。資料圖片

公居屋頻頻新高 天盛苑綠表破「4球」 竹園北邨420萬九龍稱王

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)公營房屋破頂之聲不斷，不到四天再有公屋王誕生。黃大仙竹園北邨最新錄420萬元(自由市場價)成交，打破維持半年的九龍屋舊紀錄，與薄扶林華貴邨並列全港第3貴公屋。同時，天水圍居屋天盛苑三房戶新錄410萬元(免補價)成交，成為天水圍首宗破「4球」(即400萬元)的綠表居屋個案。

港府上月初「加辣」，同期九龍新界公屋連環創新高，繼上周黃大仙下邨以335萬元登上九龍綠表公屋王後，今次在自由市場再下一城。世紀21富山地產劉倩彤表示，黃大仙竹園北邨桃園樓高層13室成交，實用面積447方呎，放盤約2個月，零議價以420萬元(自由市場價)沽出，折合呎價9,396元，成交價刷新九龍屋新高，呎價亦創屋苑次高。

九龍屋王8年升逾1.7倍

翻查記錄，今年上半年同屋苑桐園樓錄得以415萬元自由市場價成交，一度成為九龍最貴

公屋，不過紀錄僅維持半年多便被今次成交打破。據了解，原業主於2008年以155萬(自由市場價)購入上址，持貨至今沽售價面獲利265萬元離場，單位8年升值逾1.7倍。

目前「全港公屋王」由去年10月柴灣峰華邨以440.5萬元(自由市場價)穩踞至今，將軍澳寶林邨去年上半年以430萬元(自由市場價)排名第2，今次竹園北邨造價追平華貴邨420萬元並列全港第3貴，不過呎價則較後者的7,721元為高。

至於樓價相對低水的水圍區，區內居屋樓價亦緊隨大市上漲。中原地產馬斯力表示，天盛苑N座高層4室，實用面積650方呎，以410

萬元(未補價)售出，折合呎價6,308元，成為天水圍一帶居屋首次升穿400萬元大關。原業主於2000年以96.58萬元(未補地價)購入，今番易手賬面獲利313.42萬元或3.2倍。

天盛苑不足2個月再破頂

翻查記錄，對上一項紀錄亦由天盛苑錄得，今年10月一度造出398萬元(免補價)個案，今次成交較此高出3%。

君臨天下業主微蝕離場

不過，豪宅市場錄零星損手個案。利嘉閣王旭維表示，市場本月錄得九龍站君臨天下首宗成交，涉及1座低層D室易主，面積794方呎，以1,850萬元易主，折合呎價23,300元。原業主在2012年4月以1,788萬元買入單位，現轉手賬面雖獲利62萬元，不過計及佣金及使費，料零蝕離場。

| 屋苑 | 單位 | 實用面積(方呎) | 成交價*(萬元) | 呎價(元) |
|---------|----------|----------|----------|-------|
| 柴灣峰華邨 | 秀峰樓高層3室 | 598 | 440.5 | 7,366 |
| 將軍澳寶林邨 | 寶泰樓高層13室 | 490 | 430 | 8,776 |
| 黃大仙竹園北邨 | 桃園樓高層13室 | 447 | 420 | 9,396 |
| 薄扶林華貴邨 | 華禮樓中層6室 | 544 | 420 | 7,721 |
| 黃大仙竹園北邨 | 桐園樓高層20室 | 489 | 415 | 8,487 |

*均為自由市場
資料來源：綜合市場消息 製表：記者 蘇洪鏘

南港島綫開通 海怡或試新高

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)港鐵南港島綫昨日落實於本月28日通車，沿線物業不論住宅、商廈及工廈前景均被看好。有鴨脷洲代理稱，通車的消息在區內醞釀多時，近月區內相繼出現新高個案，今次落實月底通車，預計對區內物業刺激將於明年起陸續湧現，指標屋苑如海怡半島等有機會挑戰新高。

即將開通服務的南港島綫，沿綫指數屋苑為數不多，當中規模最大的是位於終點站的

鴨脷洲海怡半島，提供近萬伙，居全港十大藍籌屋苑之一。上月中一個平台特色戶，作價3,410萬元成交，呎價更首度升穿2萬元、高達25,658元破盡屋苑歷年呎價紀錄。環亞物業董事總經理曾傑偉表示，以往海怡半島居民出入難免遇上塞車，即將開通的南港島綫則將紓緩問題，相信通車後將更為搶手。

新盤貨尾加價逾六成

在區內蟄伏多時的新盤貨尾，近日亦趁通

車熱提價。鄰近黃竹坑站，由嘉華、信置和南豐等合作發展的香港仔深灣9號，上月底大幅調升其中7伙單位售價，最大幅加價達61.7%，足見發展商對地產市道之心雄。

除住宅外，沿線工商物業亦是投資焦點。美聯工商董事陳偉志表示，南港島綫即將通車，部分市場焦點亦會聚集黃竹坑工廈物業，料鐵路效應將有助提升區內物業吸引力，預期部分投資者及用家將吸納區內工廈，估計未來區內工廈交投步伐會加快。

長實明年頭炮擬推星漣海



長實趙國雄(右三)表示，地產仍是本港經濟支柱之一，長實一直在港尋找合適的地產項目投資。旁為郭子威及楊桂玲。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)長實地產明年推盤大計，旗下於馬鞍山落沙彩沙街1號項目命名為星漣海。長實地產投資董事郭子威昨日表示，項目正待預售樓花同意書，料年底獲批，有機會成為集團明年首個新盤。另一邊廂，由陳氏家族持有的九龍塘嘉林邊道11號THE GRAMPIAN昨日大幅加價近17%，頂層8樓A室定價由1.2億元一口氣加價至1.4億元。

郭子威稱，星漣海提供454伙，全屬三房及四房大單位，標準單位面積介乎約700方呎至1,700方呎，預計關鍵日期為2018年6月。

被問及長和向長實出售飛機租賃業務，是否出現左手交右手情況，及是否意味香港地

產已是明日黃花？長實執行董事趙國雄指，雙方是兩間公司，因此今次業務轉售不是左手交右手。而他亦不認為香港地產已是明日黃花，仍是本港經濟支柱之一，重申長實一直在港尋找合適的地產項目投資，為股東謀取最大回報。

明年最少推售1500伙

連同星漣海，長實明年至少有四個新盤推售，包括荃灣海之戀(970伙)、元朗意花園(67伙)及淺水灣道90號(11伙)，4盤合共提供約1,502伙。

此外，豐泰地產於西半山敦皓本月陸續交樓，上周五更新價單，將最高樓價折扣由

16.25%輕微下調至15%，現時項目尚餘13伙待售，面積由483方呎至3,962方呎不等。其中，已公布價單及調整付款優惠的單位涉及3伙，入場費折實為1,560萬元，折實呎價32,311元。至於餘下單位未來則會以招標形式發售。

敦皓餘貨計劃招標售

豐泰地產資產管理區域董事吳財琴表示，敦皓自上周開放現樓至今，已有涉及近千人參觀，並於過去周末連沽三伙，包括開放式單位及兩個複式單位，成交金額由1,669萬元至3,858萬元，買家全部為本港首次置業人士。目前累售單位已達98伙，佔全盤超過88%，套逾34億元，平均呎價30,437元。

GRAMPIAN加價近17%

另外，陳氏家族持有，與勝負責銷售的九龍塘嘉林邊道11號THE GRAMPIAN昨日發售2伙加推單位，市傳未錄成交。不過，發展商決定將頂層8樓A室定價由1.2億元加價至1.4億元，單位實用面積2,134方呎，連1,672方呎天台，單位呎價跳升至6.56萬元，加幅近17%。發展商昨公佈銷售安排，3樓B室及8樓A室於本周五發售。

華懋中心年租收入逾1.2億



華懋中心1期及2期外景。記者梁悅琴攝

出租率也達60%，當中寫字樓平均呎租70元，而舖位呎租約300元。目前，2期尚餘7層近2萬呎樓面，正考慮租予單一租戶或分拆出租。

中環商廈陸續翻新

他稱，華懋現時於中環共有6幢商廈，除華懋中心1期及2期為重建項目外，其餘四幢商廈會進行翻新。至於集團另一個商廈重建項目為灣仔前熙信大廈，現取名為One Hennessy，提供逾30萬方呎樓面，每層樓面逾萬方呎，總投資額16.8億元，料明年預租，意向呎租80元，現有銀行租約約10萬方呎。由於項目鄰近金鐘，以金融客為首選。他預期，明年寫字樓租金仍有10%升幅。

華懋集團執行董事及市場部總監龔中心指出，華懋中心1期及2期及One Hennessy由集團持有多年，位置優越，視為重要物業，故不會出售。

未來擬建售細單位

展望樓市方面，她認為，香港寸金寸土，加上作為全球金融中心之一，好多人喜歡來港置業，故料樓市仍會向好。她指，政府已作出措施調控樓市，料樓價不會再急升，集團未來會積極投地發展，會建一些面積較小的單位讓年輕人較易負擔。

海航押股或為付「天價」地價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中資背景的海航實業集團上月以天價逾88億元投得啟德第1K區3號地盤住宅地，隨即遇上政府加辣，令本港銀行難以對地皮估價，加上中國政府收緊外匯管制，未能從內地提取資金「找數」，令該公司有可能要透過押股調撥資源來港找數。政府消息人士稱，海航已於限期前完成交易。

香港海航集團旗下海航實業(0521)昨公佈，控股股東香港海航集團已幾乎押盡其持股，在截至12月2日已質押其已發行股份中近64億股予若干貸款人，作為數項貸款融

資或擔保抵押。截至昨日，海航擁有海航實業的65.1億股，佔已發行股份57.11%。海航昨日收報0.295元，跌6.3%。

地政總署於11月2日宣佈，由海航以逾88億元投得啟德地皮。資料顯示，海航在11月8日至12月2日期間，多次抵押旗下不同上市公司的股份，料為完成天價買地的交易籌集資金。

政府消息人士：交易已完成

根據實地章程，投得地皮人士需要在28個工作日內，向政府繳付地價，而海航押股

正屬這個期間之內。據規定一旦未能完成交易，政府有權強制完成，或者是取消交易。同時，政府有權向該未能完成交易的人士，在所涉地皮重新招標時，負擔再次賣地後的差價及成本。至於再次賣地的成交價，若高於之前，多出部分則全數歸屬政府。政府消息人士稱，海航已於限期前完成交易。

地產界人士稱，本地大型地產商通常在限期內，透過自有資金或銀團貸款一次過付地價，之後再與銀行商討融資安排。至於其他地產商則普遍在投得地皮後，先付一半地價，再找銀行為地皮估值。

投資者羅守輝2350萬增持工廈

香港文匯報訊 近期工商舖投資氣氛如虹，不但活躍投資者頻頻入市，連久未出手的財團如萬泰企業及晉利金融地產等亦有出手。新近資深投資者羅守輝再度增持物業，以約2,350萬元購入觀塘樂居工業大廈一個單位，全年買入之工商舖物業共涉資逾15億元。

中原(工商舖)岑威雄表示，投資者羅守輝新近以約2,350萬元購入觀塘鴻圖道6至8號樂居工業大廈M層A室，面積約8,500方呎，平均呎價2,800元，略低於市價。

原業主為教會，一直作自用，單位現以交吉形式易手。

本年掃貨累計逾15億元

中原(工商舖)戴錦輝表示，羅氏於本年度積極入市，至今累積買入多項工商舖物業，涉資逾15億元。羅氏於今年購入的部分物業包括葵涌興芳路龍騰大廈全幢、葵涌葵昌路美和工業大廈5層樓面、筲箕灣南安街1至7號地下B部分號舖和一樓及外牆以及筲箕灣南安街61號地下一籃子舖。

投資者羅守輝新近購買之部分工商舖物業

| 物業 | 面積(方呎) | 成交價(元) | 平均呎價(元) |
|---------------------------|--------|--------|---------|
| 葵涌興芳路商住物業龍騰大廈全幢 | 59,544 | 4.38億 | 7,389 |
| 葵涌葵昌路90號美和工業大廈3、6、8、9及13樓 | 35,519 | 1.2億 | 3,288 |
| 筲箕灣南安街1至7號地下B部分號舖和一樓及外牆 | 5,600 | 6,000萬 | 10,714 |
| 筲箕灣南安街61號地下一籃子舖 | 2,413 | 3,000萬 | 12,432 |
| 觀塘鴻圖道6至8號樂居工業大廈M樓A室 | 8,500 | 2,350萬 | 2,800 |

資料來源：中原(工商舖)

靠App聯繫 一鍵搵樓

有本地公司開發全新地產交易平台，旨在「一App解決搵樓問題」。IPLACE以「由客人出發」信念，客人只需30秒填寫需求並同時發送給同一地區內所有經紀及業主，若他們有合適樓盤便可立即回覆，客人確認連接後，雙方可透過內置聊天室對話，無需透露個人資料，保障各方私隱。

對客人而言，IPLACE備有詳細需求選項，

由物業坐向到附近設施皆可選擇，讓客人度身訂造最合心意的需求。

至於經紀則可透過軟件主動聯絡客人，無需繳付廣告吸引客人。而業主亦直接與有興趣的客人聯絡並交易，減低物業空置率。此外，業主在聊天室無需透露個人資料已可與客人聯絡，免除被銷售電話滋擾的機會。

記者蔡競文

