

沙頭角尚澄要買講「身份」

需禁區「住戶證」 明年首季售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港寸金尺土，連住到沙頭角都只能是細單位。遠東發展於沙頭角順隆街31號的限量地昨日命名尚澄，包括開放式及1至2房，實用面積由約270方呎至約600方呎，80%為1房及1房半單位。遠展高級營業及市務總監方俊表示，該盤正申請售樓紙，料最快明年首季推售，會考慮提供稅務優惠。

由於項目位處禁區內，根據賣地條款，樓盤只售予持有沙頭角「住戶證」人士。

他指出，該盤提供261伙，由四座大廈組成，間隔包括開放式及1至2房，實用面積由約270方呎至約600方呎，直言「最細單位的面積也無法挑戰低至1位數字」，當中80%是1房及1房半單位，背山面海。由於該區13年來未有新盤，定價方面需要高超的藝術，將會參考新界西北的新盤，亦會考慮提供稅務優惠。樓盤設有會所、車位，而5個地舖亦會出售，面積由970方呎至3,620方呎。項目預計於2018年10月建成。

定價參考新界西北盤

不過，此樓盤不是人人買得到。項目位處禁區內，根據賣地條款，樓盤只售予持有沙頭角「住戶證」人士。而該證需向沙頭角鄉事委員會申請，持有此證人士毋須再申請

禁區紙可自由出入。在該區持有物業及租住單位的人士均已向鄉事委員會申請相關「住戶證」。

方俊表示，是次樓盤銷售對象聚焦當區市民，目標客戶為區內分支家庭及首置客。該區現有3,000名常住人口，另有部分人持有「住戶證」，但已於區外居住。展望明年樓市，他預期，樓價會有10%波幅。

遠東發展於2013年10月以1.43億元、每方呎約1,100元投得用地，屬市場預期中下游。遠東發展當時表示，計劃以5.5億元發展用地。用地位於沙頭角順隆街及順昌街交界，佔地約3.6萬方呎，可建樓面近13萬方呎，須建不少於240伙。資料顯示，粉嶺火車站有巴士及小巴到沙頭角。

會德豐2盤增付款優惠

其他發展商方面，會德豐地產昨

日為屯門NAPA及何文田ONE HOMANTIN新推「365天置開心付款計劃」。由即日起至12月31日，首10位首次置業人士分別可享4.5%及3%折扣，而買家於簽署臨時買賣合約繳付樓價5%後，分10個月每月僅付樓價1%，餘下85%樓價於365天內付清。

上述兩盤目前分別累售136個及350個單位。

帝景灣獲發滿意紙

此外，信和置業營業部聯席董事田兆源表示，將軍澳帝景灣提供536個單位，只餘下4個連平台特色單位待售，項目已獲發滿意紙。

至於新世界發展於元朗唐人新村洋房項目柏鑾第1期，其網頁已正式啟用，料短期內上載樓書及部署推售。項目提供51座洋房。



■遠展高級營業及市務總監方俊介紹尚澄位置。

記者梁悅琴 攝



提前學上車？中學生考察元朗樓盤

香港文匯報訊 大多數港人仍然崇尚自食其力的獅子山精神。早前港置就組織中學生去樓盤體驗代理行業，實行職前培訓。港置行政總裁李志成表示，該行與元朗公立中學校友會鄧兆棠中學合辦多次工作坊，日前更率領該校師生一行約30人實地參觀位於洪水橋的富豪·悅庭示範單位，並由港置精英營業員尹劍秋即場向同學們進行詳細講解，為有志加入地產代理行業的未來生力軍提供寶貴體驗。一眾師生俱認為，活動有利學生規劃未來的職業生涯。



現崇山名門現蝕讓



■現崇山高層單位累減32%方能售出。資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）「加辣」後市道未見明朗，市場同時出現蝕讓及新高個案。黃大仙現崇山及大坑名門均錄損手成交，另邊廂觀塘藍籌屋苑麗港城實用呎價衝至14,294元，刷新屋苑新高。

內地客蝕180萬沽現崇山

現崇山本月錄首宗成交即添損手個案，港置駱啟生表示，涉及6A座高層C室，實用面積827方呎，獲新買家以1,220萬元承接單位，折合呎價14,752元，為該屋苑本月首宗成交。原業主2013年以1,340萬元購入單位，賬面虧損約120萬元，計同佣金及釐印等使費，估計需蝕至少180萬元。原業主為內地人，半年前以約1,800萬元放售，隨後不斷調整售價，迄今售出累減32%。

利嘉閣曾志佳表示，大坑名門1座高層B室二手成交，實用面積約1,104方呎，原業主最初叫價約3,300萬元，經議價下減200萬元、減幅逾6%，雙方終以約3,100萬元連車位易手，折合呎價約28,080元。原業

主於2005年以約3,139萬元買入物業，迄今轉售賬面虧損約39萬元，連同其他使費料共需蝕近200萬元。

另一邊廂，再有藍籌屋苑創新高成交，世紀21康聯地產康向斌表示，觀塘麗港城9座極高層連天台戶，實用面積517方呎，天台面積約444方呎，以739萬元易手，呎價14,294元，創屋苑成交呎價新高。原業主於2007年11月購入上址，當時作價317萬元，持貨至今沽售，物業9年間升值逾1.3倍。

林青霞長女中半山置業

城中名人無懼「加辣」入市豪宅，據土地註冊處資料顯示，中半山名廈The Mayfair中低層B室，實用面積2,118方呎，上月以1.15億元易手，折合呎價54,297元，登記買家為邢愛林(YING EILEEN)，與林青霞及邢李源之長女中英文姓名相同，料為同一人。原業主於1998年以3,900萬元買入物業，單位賬面升值7,600萬元。

黃建業：明年代理汰弱留強



■美聯集團主席黃建業與一眾高層舉行集團集思會。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國議息結果將令後市明朗化，定必加速樓市發展。美聯集團主席黃建業昨在集思會上指出，特朗普就任美國總統，與中國展開博奕，引導資金流入美國，明年中國內地及

香港經濟波譎雲詭。樓市與經濟唇齒相依，加上「辣招」扭曲供求，料一年約7萬宗的整體物業成交量已成「新常态」，刺激地產代理行業競爭惡化。

他指，代理業界汰弱留強的爭霸戰一觸即

發，因而鼓勵集團上下，咬緊牙關，合力迎戰2017年的種種挑戰。他勉勵管理層及眾主管，發揮「心清數熟，文武全才」的特點，以策略贏盡市場，不分前線後勤，自強不息，秉承「精專快省」精神，進化為應變靈活、具生命力的「商場戰士」。

「辣招」扭曲供求常態

美聯集團副主席黃靜怡預計，來年經營環境挑戰重重，該行管理層及部門主管必須緊守崗位，從速優化管理，達至「全民做生意」的目標。黃靜怡強調，前路雖然艱險，但方法總比困難多，只要上下同心出力，落實、務實地執行今日訂立的策略，定可越難而過，開創新氣象。

美聯集團董事總經理黃子華則表示，行業競爭空前激烈，勉勵前線後勤員工「Think Big、Think Creative」。

金朝陽：核心舖租明年跌三成

斥千萬拓IT平台

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）近期核心街舖零售表現不景氣，金朝陽租務及市場總經理郭靜雯表示，近年自由行人數放緩的情況令核心街舖組合漸見轉變，區內高檔品牌陸續轉變為中價品牌及食肆，預計明年整體核心區街舖租金可能再跌兩成至三成。至於民生地區舖租則沒有太大下調壓力。

不過，金朝陽旗下銅鑼灣商廈租金仍有調升。郭靜雯指，旗下銅鑼灣金朝陽中心個別租戶，新近加租一至兩成。目前旗下金朝陽中心、金朝陽中心2期Midtown及尖沙咀諾士佛臺10號等3項收租物業，出租率一直維持在九成以上，現時平均呎租分別約50餘元、40元及30元水平。

另外，集團近年投資逾千萬元於資訊科技，新近開發手機程式「COOP」，並與12間共享工作空間公司合作，讓用戶藉手機預約及租用工作桌、會議室等場地。金朝陽集團董事陳慶達稱，期望該程式能連接起各共享工作空間及社群，迸發更多商機。又指，未來會致力將業務與科技融合發展，研究應用於售樓、物業管理及宣傳等方面。

金朝陽企業傳訊助理總經理楊詠娟表示，旗下葵涌打磚坪街105至113號工廈項目料於明年推出，短期內未有住宅推售部署。



■金朝陽集團董事陳慶達指，未來會致力將業務與科技融合發展，研究應用於售樓、物業管理及宣傳等方面。

記者 蘇洪鏘 攝

萊坊：零售業明年上半年見底

一般住宅樓價或跌5%

香港文匯報訊 萊坊最新發佈的《香港每月物業市場報告》指出，由於港島區甲級寫字樓的供應有限，九龍區則受臨近年底的季節性影響，甲級寫字樓租賃市場在11月放緩。印花稅上調將拉低未來幾個月的住宅交投量，但住宅樓價將維持平穩。10月零售銷貨及訪港遊客數字有所改善，再次重申該行對明年上半年本港零售市場將見谷底的預測。

中資膺港島甲廈動力

由於港島區缺乏可供租用的甲級寫字樓空間，租賃市場淡靜。市場動力依然來自中資機構，特別是金融機構。同時，國際企業持續縮減規模又或者搬遷以節省開支。展望將來，由於甲級寫字樓的供應緊張，萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管紀言迅預計，明年中環甲級寫字樓的租金依然會跑贏市場。至於九龍，上月甲級寫字樓的租賃活動淡靜，臨近年底僅有少數企業有意進行整合又或者搬遷。加上可預期的新寫字樓供應為明年九龍寫字樓的租金帶來壓力。市場供應將集中在九龍東，超過200萬方呎的新寫字樓樓面將會落成。

另一方面，據土地註冊處數字顯示，11月本港住宅交投量比10月輕微上升，主要是由於數據反映印花稅調高之前的市場表現。受印花稅上調和季節性因素的綜合影響，預計12月住宅交投量將下跌。由於市場正在消化印花稅上調的影響，新盤供應亦放緩下來，但超級豪宅市場則持續強勁。展望將來，紀言迅預計美國小幅加息將對本地住宅市場影響輕微，但住宅供應充足，再加上經濟和政策的不穩定因素，明年一般住宅樓價或會下調5%。

近月本港零售市場表現已見改善。10月本港零售銷貨按年下跌2.9%，跌幅持續收窄。雖然奢侈品銷售保持平穩，更多國際零售商撤出核心區一線街舖。展望將來，由於美元強勢將鼓勵聖誕外遊，紀言迅預計零售銷貨下跌幅度將擴大。在租賃市場方面，國際品牌節省開支，短期內將對業主帶來壓力。然而，該行重申，假如在假期後，訪港旅客和零售銷貨持續出現穩定的跡象，預計核心街舖租金將在明年上半年觸底。

木廠街全幢物業標售

香港文匯報訊 世邦魏理仕最新獲業主委任以公開招標形式出售九龍土瓜灣木廠街9號物業，截標日期為明年1月18日。物業地盤面積11,750方呎，將以現狀及連現有租約出售，該物業現時由一汽車維修中心承租。

世邦魏理仕資本市場部執行董事沈蔚庭

表示，物業位於土瓜灣傳統工業及物流區中心，鄰近前啟德機場，步行至未來港鐵土瓜灣站僅需數分鐘，預料能引起多方投資者的興趣。物業位於綜合發展區用地(3)，總面積上限為：住宅673,826方呎，非住宅135,088方呎。

首10月動工量增近11%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府大力增加土地供應下，近年私宅動工量持續於高位徘徊。屋宇署最新數字顯示，本港10月錄得1,569個單位動工，雖然較9月的2,853伙下跌45%，但總結全年10個月中，有8個月都企穩千宗以上水平。總結首10個月總動工量已達16,773伙，業界指，接下來仍有不少項目可望動工，估計今年動工量可達2萬伙，刷新16年新高紀錄。

利嘉閣：16年同期新高

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，私人住宅動工量持續走穩，今年首10個月當中，除5月及6月分別只有693伙及「零動

工」以外，其餘八個月均有過千伙、甚至二千多伙水平。長期動工量偏高，令今年首10個月累計動工量已高達16,773伙，較去年同期的15,111伙多出近11%外，更已創下16年同期新高。

10月共有4個私宅項目動工，涉及1,569伙。最大規模為將軍澳日出康城7期，數目達1,254伙。其次為半山區堅道18至20號及筲箕灣道363至367號地盤，分別涉292伙及20伙。至於西貢安寧徑2號最少，僅3伙，亦於同月開展上蓋建築工序。

落成量超越去年全年

落成量方面，10月共有674伙落成，按

月亦下跌45%。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，10月數字按月急跌，主要因月內落成項目規模較細。不過，若以首10個月累計仍有11,429伙落成，不僅較去年同期9,053伙上升約26.2%，同時亦已超越去年全年11,280伙。但與差估署預測全年落成量18,203伙比較，仍差約6,700多伙，相信全年最終難以達標。

此外，屋宇署昨亦公佈最新批則進度，該署於10月批出6份建築圖則，較9月批出13份減少7份或53.85%，創該署有紀錄以來新低。翻查資料，對上一次最低紀錄為2003年10月沙士時期，當時署方只批出7份圖則。