

新盤連環捷 玖瓏山最大宗

今年第一滴血 買家損手 257萬離場

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國今年或再加息，買家資金周轉或有問題下，新盤頻錄捷定個案。九肚山已入伙的玖瓏山錄捷大定，遭發展商沒收約257.8萬元，成為今年一手市場首宗捷定大個案，亦是今年開年以來最大宗金額捷定個案。

九肚山在近年陸續被開發，該區內將有不少新盤銷售，包括新地雲端及香港興業尚珩等。樓盤選擇及供應漸增的情況下，區內首個推售樓盤出現第一滴血，經已入伙、嘉里及信置合作發展的玖瓏山錄捷大定個案。

據成交紀錄冊及土地註冊處資料顯示，玖瓏山月瓏閣2座17樓C室，實用面積1,507方呎，屬四房單位，去年12月5日以2,578萬元售出。該何姓買家周五再簽訂正式買賣合約，不過交易昨日終止，料買家一成定金、涉及約257.8萬元遭發展商沒收，屬今年一手市場首宗捷定大個案。

AVA 55 殺定近30萬

同時，盧華家族推售的馬頭角單幢盤AVA 55亦錄捷定個案。根據成交紀錄冊顯示，該盤5樓A室，實用面積328方呎兩房單位，上月30日以588.2萬元售出，不過交易近日再無進展，料交易

捷定收場，估計發展商殺定29.41萬元。該單位曾以18樓同類單位為示範單位藍本，除浴室的「半浴屏」及開放式廚房外，細房面積僅約40呎。

Grand YOHO 二期收票超13倍

另一方面，將於今晚推售、由新地發展的元朗新盤Grand YOHO二期首批66伙，今天正午截止認購登記。消息指，過去一周累積約940票，超額認購13倍。

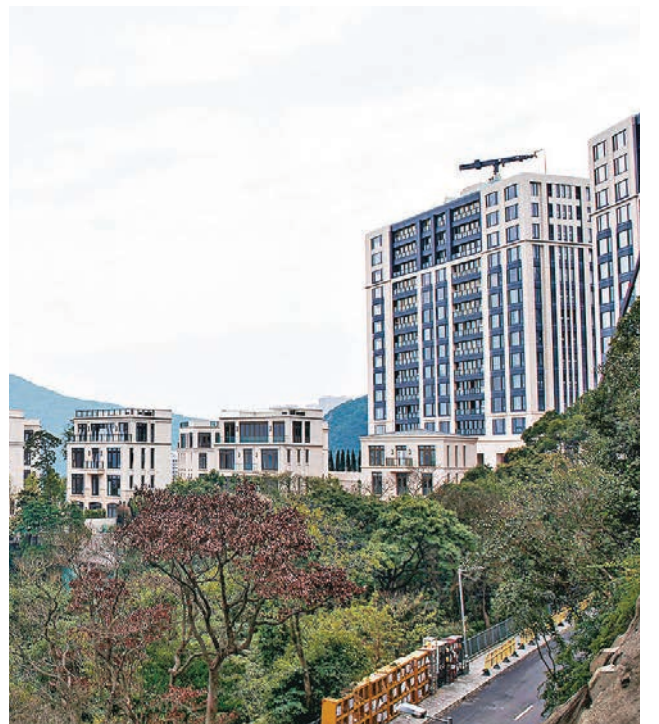
中海外於本周六首輪開售188伙單位的東九龍啟德1號II，連日來市場收票反應理想。消息指，樓盤自上周五正式收票至今，累積收逾2,300票，以本周六推售188伙計，超額11倍。

MOUNT NICHOLSON 招標

由九倉及南豐合作發展、會德豐地產負責銷售的MOUNT NICHOLSON上載銷售安排至物業網站，以招標形式推出第二期的6A及6B分層單位，1月15日截標。



■ 啟德1號II，連日來累積收逾2,300票，以本周六推售188伙計，超額11倍。



■ MOUNT NICHOLSON以招標形式推出第二期的6A及6B分層單位。

黃光耀：或夥內房商投地



■ 會德豐地產黃光耀相信，本港政府換屆後，增加土地供應的政策方向不會有變。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近年內房企積極來港投地，會德豐地產常務董事黃光耀昨出席電台訪問時承認，市場競爭加劇，但強調集團現時的土地儲備超過

800萬方呎，可建超過一萬個單位，足夠集團作四年至五年的發展，因此暫未對集團構成重大投地壓力，未來會考慮以併購、參與舊區重建，甚至與內地發展商

合作等方式以增加土地儲備。

手上土儲足夠發展5年

黃光耀指出，去年市場受到加息困擾，發展商態度一般較為審慎，新盤定價貼市，相信今年這個情況將會有所改變，發展商會求量亦求價，個別發展商定價亦會較進取。

談及集團推盤計劃，他表示，集團今年主力推售四個住宅項目，包括將軍澳唐俊街、啟德沐寧街、山頂Mount Nicholson第3期及日出康城第5期項目，共涉約3,300個單位。頭炮將是將軍澳唐俊街項目，最快第一季推出，涉及926個單位。

他又稱，正在推售的啟德1號II新盤收票情況雖然不是非常熱

烈，但仍算不俗，相信發展商是考慮到近月啟德區的地皮售價表現，加上市場普遍看好該區的發展，定價因此較進取。他認為，市場會逐步消化該定價。

全年樓價或升最多10%

黃光耀表示，政府去年底加辣後，令市場交投減少，但二手盤源減少，抵消對樓價的影響，所以樓價回落幅度不大，估計今季樓市走勢仍會受制於揀招。隨着本港經濟數據向好，以及市場預期美國候任總統特朗普上任後，可望帶動全球經濟，3月至4月樓市交投會轉趨活躍，並會步入小陽春，全年樓價會上升5%至10%，豪宅樓價更會上升10%以上。

珍寶閣8層停車場索價6億

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）港鐵南港島綫通車，帶動南區物業交投，南區著名地標之一珍寶海鮮舫或有關人士亦趁機放盤。香港仔深灣珍寶閣停車場新近招標，物業共8層，提供509個車位，消息指意向價達6億元，平均每個車位約值120萬元，項目將於2月15日中午截標。

仲量聯行香港資本市場區域董事陳柱衡介紹，項目地下提供9個大型車輛泊位，全由斜路直達，無須車輛升降機接駁，另有地下樓梯出口通往深灣碼頭徑。

現時業主珍寶海鮮舫或有關人士，據土地註冊處資料顯示，業主為香港仔飲食企業有限公司，公司董事包括新世界主席鄭家純、信德集團主席「賭王」何鴻燊、新濠主席何猷龍及東亞銀行主席李國寶等。

翹翠峰車位128萬破頂

與此同時，住宅車位繼續錄高價成交，中原王勤學表示，元朗翹翠峰一



■ 深灣珍寶閣停車場509個車位一次過放售。

個雙號車位，作價128萬元易手，創屋苑車位歷史新高價成交，按目前租值約3,500元計算，回報率約3.3厘。至於原業主於2011年以20萬元購入，物業於5年間升值逾5倍。

油塘高俊苑呎價破萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞、梁悅琴）二手居屋繼續出現高價成交，油塘高俊苑呎價破萬元。世紀21聯誠物業謝寶昭表示，涉及A座高層15室，單位面積424方呎，兩房間隔，新近以450萬元（自由市場價）沽出，折合呎價10,613元，創該屋苑呎價歷史新高。原業主於2005年底以107萬元（自由市場價），持貨11年升值逾3.2倍。

與此同時，中原陳漢文表示，屯門兆山苑新近錄得一宗新高價成交，涉及E座高層5室，實用面積546方呎，於自由市場以365萬元成交，折合呎價6,685元，造價及呎價均創屋苑新高紀錄。業主由1984年一手持貨至今，當年錄表市場購入價17.87萬元，相信今番轉手獲利甚豐。

美聯丘松原表示，黃竹坑南濤閣3座中層D室，實用面積約為590方呎，於居屋第二市場以約500萬元成交，折合呎價約為8,475元。

南濤閣590呎500萬

原業主於1995年以約137萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利約363萬元，物業升值約265%。

富誠地產林凱薇表示，牛池灣嘉峰台2期5座高層C室，實用面積592方呎，日前以520萬元（免補價）成交，折合呎價8,784元。原業主於2007年以166萬元購入，持貨9年，升值213%。

財團半山價購銅鑼灣樓

另一方面，銅鑼灣勿地臣街一

幢舊樓單位近年屢獲財團收購，近期勿地臣街16號1樓單位，實用面積517方呎，以3,600萬元易手，呎價高達69,632元，媲美半山豪宅價。

土地註冊處資料顯示，勿地臣街16號1樓單位，實用面積517方呎，上月以3,600萬元易手，新買家為Lai Pui Ying，料為負責收購的代表。

原業主1970年僅以3.7萬元購入單位，持貨46年，勁賺3,596.3萬元，升值972倍。

勿地臣街16號為一幢六層高舊樓，樓上單位除1樓外，早於2010年起已獲財團收購，成交價由1,050萬至1,300萬元，呎價由20,875至25,145元。由於1樓為最後1伙單位，故收購價亦較之前大幅提高1.8倍。



■ 油塘高俊苑A座高層15室呎價10,613元沽出，創該屋苑呎價歷史新高。

黃建業4億沽物業 美聯工商舖發新股接貨

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美聯工商舖（0459）昨公佈，向持股6.78%股東兼美聯集團（1200）主席黃建業收購渣華道33及35號一幢建於1966年之13層高物業全部權益，代價

4億元，將透過發行2億元可換股票據，及43.47億股代價股支付。發行價及轉換價為0.046元，較昨日收市價折讓4.17%。涉及物業正進行增值工程，預期用作服務式住宅及商舖用途。

土瓜灣物業全幢招租

香港文匯報訊 本港商業樓面需求日趨強勁，供應量卻未能同步增長，以全幢形式推出市場招租更見鳳毛麟角。新近有業主推出土瓜灣旭日街3號全幢作招租，意向月租約90萬元，意向呎租約12元。

中原（工商舖）陳錦倫表示，今番招租物業位於土瓜灣旭日街3號全幢，以命

名權及管理權形式出租，樓高11層，總面積約7.5萬平方呎，意向月租約90萬元，意向呎租約12元。該廈為臨海物業，單位皆可飽覽海景景致。舊租客為卓悅集團，月租約60萬元，呎租約8元。今番意向租金較舊租金上升約50%。業主則為本港上市公司，於2000年以4,380萬元購入該物業。

私樓租金九連升斷纜

香港文匯報訊 美聯最新租金走勢圖資料顯示，本港去年12月以實用面積計算的平均私樓呎租為33.92元，按月回落0.3%。值得注意的是，租金自去年3月回升以來，連升9個月後首次回落。總結2016年全年租金累升4.3%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，從該行促成的租務個案分析，第四季月租15,000元或以下的住宅租務個案比率錄約35.8%，連跌3季，比起去年首季約47%下挫11.2個百分點。

細價租務比率續減

至於月租逾20,000元的租務個案比率則連升3季，第四季錄約37.4%。至於月租介乎15,001至20,000元的比率走勢平穩，

第四季維持約於26.8%水平橫行。

以該行去年12月促成的租務個案計算，大型屋苑租務個案仍有部分月租低於1.5萬元，如沙田第一城20座高層G室以12,200元承租，嘉湖山莊翠湖居5座中層C室以11,500元租出。



■ 沙田第一城

中原CSI 樓價高位企穩

香港文匯報訊 中原經紀人指數CSI最新報64.17點，按周輕微回軟1.19點，但仍連續三周處於60點以上水平。

黃良昇：溫和累積動力

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，新春長假期將至，預計CSI走勢反覆向上，向70點目標邁進。預示樓價重返歷史高位後企穩，並溫和地累積上升動力。

早前政府加辣及美國加息對樓市情緒影響短暫而輕微。加辣後CSI單周由80.09點急跌至46.20點，其後連升五週至62.72點，糾正政府加辣後過度睇淡的負面情緒。其後美國加息，CSI亦單周微跌4.47點至

58.25點，但仍然高於45點至55點橫行區間，之後三周持續在60點水平之上。加辣及美國加息等利淡因素無阻樓市穩步上升的趨勢，樓市重返歷史高位後將會於高位企穩。當累積足夠上升能量時，樓市將會再次上升。

如果CSI升穿80點高水平，樓價將會加速反覆上升。早前英國脫歐公投，CSI單周急跌至52.40點後連升四週至86.34點，其後連續15周企穩80點以上，同期CCL亦顯著加速上升，15周累升9.75%。

中原經紀人指數CSI是中原地產前線經紀的意見調查，100點完全睇好，0點完全睇淡，50點是睇好或睇淡的分界。



加強宣傳

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新鴻基地產（中國）董事馮秀炎昨表示，大埔超級城全年宣傳推廣費達4,300萬，按年升10%。農曆新年將至，商場將推出《桃花錦鯉迎金雞》大型推廣，計有《元首級新品蘭花展》、《1元廚神到會送團年飯》、《創意電子許願樹》、《兒童醒獅學堂》及《手機儲金蛋大激賞》等活動。