慈愛苑呎售8123元 鯉安苑直撲「6球」

二手居屋私樓齊破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）踏入2017年才半個多月，二手居屋市場繼續錄得新高個案，慈雲山慈愛苑綠表呎價8,123元刷屋苑新高，藍田鯉安苑綠表價亦直撲「6球」，沙田愉田苑則獲買家追價以致呎價破頂。私人屋苑亦不遑多讓，北角老牌屋苑百福花園呎價亦飆至1.5萬元水平。乍暖還寒的冬天，樓市依然熱烘烘。

慈雲山慈愛苑呎價刷新高，富誠地產營業董事林栢榮表示，涉及F座低層6室，實用面積554方呎，作價450萬元（未補價）易手，折合呎價達8,123元。原業主於2013年以238萬元（未補價）購入，是次轉手賬面獲利212萬元或9成。

林氏續指，原業主買入單位後斥逾40萬元「豪裝」單位，遂獲買家青睞願以好價承接。而屋苑目前有約15個綠表放盤，當中入場放盤為一個兩房戶，實用面積401方呎，叫價330萬元（未補價），折合呎價高達8,229元，勢挑戰屋苑紀錄。

龍門居呎價6172元

另邊廂，據房屋委員會資料顯示，上月藍田鯉安苑一個高層戶，實用面積663方呎，獲免補價以599.8萬元承接，直逼「6球」創屋苑綠表價新高，折合呎價9,047元。屯門龍門居一個實用431方呎的中層戶，獲居二客以266萬元（免補價）承接，折合呎價6,172元，刷屋苑呎價新高。

愉田苑反價創新高

沙田愉田苑錄反價破頂個案，世紀21奇豐物業李嘉文表示，沙田愉田苑A座高層4室成交，單位實用面積429方呎，屬兩房間隔，原開價475萬元放盤近1個月，日前忽獲多組買家洽購，刺激業主反價，終獲一組買家追價2萬元，成功以477萬元（自由市場價）承接物業，折合呎價11,119元，創該屋苑成交呎價歷來新高。

據了解，原業主於2013年以323萬元（自由市場價）購入上址，持貨至今沽售賬面獲利154萬元離場，單位逾3年升值約48%。

百福細兩房售630萬

私人屋苑細價樓優質戶造價持續升溫，世紀21北山地產嚴智贇表示，北角老牌屋苑百福花園細兩房戶成交，涉及德福閣中層A室，實用面積415方呎，獲外區上車客斥630萬元承接，折合呎價15,181元，高市價一成，創該屋苑成交呎價歷史新高。

據了解，原業主於2012年以340萬元購入上址，持貨逾4年至今沽售，賬面獲利290萬元離場，單位升值約85%。

此外，車位繼續錄高價成交，世紀21奇豐物業胡佩碧表示，馬鞍山海典灣LG層雙號車位成交，該車位放盤2個月，獲區內用家零議價以100萬元承接，創該屋苑車位成交價歷史新高。原業主於2012年以40萬元購入，持貨4年至今沽售，賬面升值1.5倍。

居二成交激增八成

同時，去年公屋及居屋第二市場成交量大增，反映置業人士流向免補價物業市場。據房委會最新公佈，2016年公屋及居屋第二市場錄得2,832宗成交，較2015年錄得的1,557宗按年激增逾八成，創近15年新高數字，僅次於2001年的2,847宗。

■慈愛苑綠表呎價8,123元刷屋苑新高。 資料圖片

最新居屋高價成交個案

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	備註
慈雲山慈愛苑F座低層6室	554	450	8,123	屋苑綠表呎價新高
藍田鯉安苑高層戶	663	599.8	9,047	屋苑綠表造價新高
屯門龍門居中層戶	266	431	6,172	屋苑綠表呎價新高
沙田愉田苑	429	477*	11,119	屋苑呎價新高

*自由市場成交 資料來源：房委會、市場消息 製表：記者 蘇洪鏘

柏傲灣提價加推 周五賣400伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤現小陽春，新世界等於荃灣西柏傲灣參觀示範單位及收票均熱烈，消息指，至昨晚累收約3,500票。發展商昨晚加價3%至5%加推203伙，實用面積由306方呎至1,366方呎，平均折實呎價15,066元，折實價由441.8萬元至2,652.2萬元，部分單位用一口價，並於本周五推售400伙。

柏傲灣反應好，對於部分地產代理於愉景新城商場範圍過分推銷事件，發展商新世界表示早前與代理簽署委託信清晰訂明，代理必須嚴謹遵守《一手住宅物業銷售條例》和地產代理監管局的指引及操守守則。發展商表示，已加強人手維持秩序及巡查，如有發現任何違規行為，將會作出相應措施及就有關事項通知地產代理監管局。

發展商並已向地產代理發出WhatsApp短訊，內容指代理推銷時要自律及克制，未經准許，不可在商場範圍招攬生意或過分推銷。如果犯規，從此不准參與該樓盤銷售活動，行內稱為「停賽」；如該代理再犯，將會連累全隊，其所屬組別或分行同事都不准再參與該樓盤銷售。

高爾夫．御苑到內地推廣

恒基地產於上水高爾夫．御苑準備推售前夕，昨到內地推廣吸客。恒基地產營業（二）部總經理韓家輝表示，高爾夫．御苑以深圳作為項目大中華地區推廣的首站，並作為期七天的項目展覽。憑藉內地廣泛而強大的網絡，希望吸納內地客源。他指，樓盤前往深圳灣口岸、皇崗口岸及福田口岸快捷方便，可輕鬆往返內地及香港，正好迎接深港經貿融合的發展機遇及優勢，相信定必成為兩地商賈、企業CEO黃金之選。

■維港．星岸昨天推出迎置業優惠。

■左二為恒基地產營業（二）部總經理韓家輝。

維港．星岸送新春大利是

為迎接丁酉雞年，長實於紅磡灣維港．星岸昨天推出置業優惠，買家於今年1月20日至2月5日簽署臨時買賣合約購買相關價單之任何住宅物業，除了可享「2%現金回贈優惠」及「代繳成交金額15%從價印花稅（上限為成交金額15%）」優惠外，買家更可享額外「新春置業發發大利是」，購買4房或3房單位分別可獲12.8萬元及9.8萬元現金回贈。

尚匯最後一伙1030萬沽

恒基地產於灣仔尚匯昨以1,030萬元售出最後1伙，為5樓C室，實用面積352方呎，呎價29,261元，由本地客購入，因已持有物業，要支付15%稅，約154.5萬元。

華人置業及新世界合作發展項目西半山璈珀昨日以招標形式售出頂層15樓D室單位，實用面積1,636方呎，望內園景，成交價5,702.8萬元，呎價34,858元。據了解，買家為回流港人，購買單位用作自住。

新城市廣場斥3億重建戲院

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）沙田新城市廣場1期UA戲院重建歷時近十年，大業主新地與政府終於達成協議，新地斥資3億元為1期戲院進行優化工程，將於今年底完成，提供1,600個座位，將會是新界最多座數的戲院，由6間大型影院及1間特色影院組成，預期明年年中開幕。

沙田新城市廣場UA戲院於2008年拆卸重建後，因大業主新鴻基地產與政府就地契問題爭拗，未能重建新影院。新地代理租務部總經理林家強表示，當初的設計及地契問題，目前已經解決。他指，現時正與3至4間院線洽商中，包括UA院線及本港多個著名影線，將考慮營運院線能否提供新影音科技，除了4D是必然，還希望引入新技術。

5億優化商場 4月開工

他又稱，新地斥資5億元為新城市廣場3期進行優化，為期32個月，分兩個階段進行，今年4月進行首階段優化工程，明年暑假完成，隨即展開第二階段優化工程，2019年第四季完成，整體出租面積27萬方呎，租客數量由97個增逾113個，料部分拆細的細舖租金升幅約8%至10%。其中主要租客一田百貨會保留，但會搬到1樓及2樓部分樓層，方便駕車人士。2樓打造為家庭層，以兒童服飾、玩具及日用品為主，而3樓食肆將由9間增至14間。設施方面，將會增設育嬰室，女性洗手間數量增加60%至86個廁格。

■新地代理租務部總經理林家強(右) 記者梁悅琴 攝

他指出，去年新城市廣場生意額微跌3%，當中以影音及金飾生意最差，主要因為旅客減少及本地消費差，影音新產品少及金價升都影響生意額，但化妝品及運動產品生意則不俗。他稱，今年新春推廣費350萬元，料新春期間生意額升8%至10%。

法巴：港樓供應少 樓價難跌

■左二起：法國巴黎銀行證券分析董事總經理李偉烈、亞太區保險研究部主管陳志銘。 記者吳婉玲 攝

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）法國巴黎銀行證券分析董事總經理李偉烈昨於記者會表示，本港樓宇供應量仍然不足，每年需要3萬至3.5萬個單位，惟現時每年只有2萬多個單位供應，所以樓價難以下跌。

面對香港特區政府即將換屆，被問到換屆會否對樓市構成影響，他指行政長官梁振英非常了解本港樓市，相信即使下任特首上場，房地產政策也不會有太大改變，除非樓價大跌。

李偉烈表示，內地發展商在港投地，而且以高價成交，影響本地中小型發展商新增土地儲備，所以建議考慮有較多土地儲備的新地（0016）。他又指，相信內地房地產企業仍然會在香港投地，但不一定從內地匯款到香港，所以未必受外匯管制。

內地房地產市場方面，李偉烈舉例，一線城市上海經常出現「地王」，現時發展商以拍賣方式取得地皮「已經無可能賺錢」，反而以收購的形式會較好，但所購得的土地組合或會涉及三四線城市項目，而且只限大規模的發展商才做到，例如恒大（3333）、融創（1918）及碧桂園（2007），或者大型國企。

另外，亞太區保險研究部主管陳志銘表示，若人民幣持續有貶值壓力，內地針對資本外流的措施會影響保險業發展。隨着禁止內地居民用銀聯卡在境外買賣人壽保險，他相信部分公司的新增業務價值增長會由約20%跌至10%，但預期當措施放鬆，需求仍然存在。

上年補地價收入急跌6成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署昨日公佈去年第4季補地價收入，約為66.16億元，總結全年補地價收入合共為119.41億元，較2015年的294.2億元，按年大跌近6成。業界指出，鐵路項目的補地價金額龐大，每每影響全年度的補地價收入，但觀乎今年鐵路項目的數量較少，加上政府大力推地，財團不急於收購重建等，導致補地價數量大跌。

上年每季補地價收入

季度		補地價(億元)
2016年	第4季	66.16065
	第3季	5.06375
	第2季	17.17763
	第1季	31.01231

製表：記者 顏倫樂

佐敦匯萃舖位8180萬易手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）有投資者購入佐敦匯萃地下至二樓零售樓面，成交價約8,180萬元。中原（工商舖）工商部副營業董事岑威雄表示，該成交物業位於佐敦官涌街7號匯萃地下連一及二樓全層舖位，物業總樓面面積約6,920方呎，呎價約11,820元。據悉，新買家向來有投資大樓面工商舖及住宅物業，對佐敦區未來發展樂觀，計劃日後繼續積極吸納區內具潛力之物業。舖位現以呎租約50元招租，若成功租出，租金回報可達5厘。

華置特別息每股派2元

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）華人置業（0127）昨宣佈派特別中期息每股共2元，共派發超過38億元，包括截至去年底的特別中期息1.36元、出售肇輝臺12號特別息0.46元及出售羅湖商業城特別息0.18元。集團預期出售羅湖商業城後，今年租金收入同比將錄得下降。以大股東「大劉」劉鑾雄持股約75%計算，今次共袋走28.6億股息。華置昨收報14.96元，彈4.91%。

集團料今年租金收入降

過去一年，華人置業共派發4次特別股息（包括本次派發特別股息），4次特別股息每股合共超過9元，金額超過177億元。過去15年以來，集團共派發520億股息，大劉合共袋走390億元股息。

華人置業書面回覆表示，與去年2015年度相比，2016年度特別股息派發的增長超過一倍。

華人置業股票回報理想，由2002年開始，激見80倍增長（包括特別股息及股價）。過去一年集團平均股票收益回報約42%，相對購入樓宇回報僅2至3厘相比，華置股票回報更高。

香港文匯報訊 天際100香港觀景台（天際100）宣佈，將與香港麗思卡爾頓酒店攜手合作，於今年第一季末開設由麗思卡爾頓酒店營運並坐落於觀景台之Cafe—「Cafe 100 by The Ritz-Carlton, Hong Kong」。屆時天際100將成為首個觀景台擁有由香港麗思卡爾頓酒店營運的Cafe。天際100香港觀景台總經理黃慧儀表示：「自2011年開業至今，天際100吸引來自超過60個國家及地區的旅客到訪。除了攝人的360度景致和舉世聞名的香港天際線外，客人可於393米高空品嚐美饌。