

# 歲晚旺新盤 除夕照熱賣

## 柏傲灣5日沽590伙 多個樓盤部署推售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏞)荃灣柏傲灣昨日次輪推售199伙,售出190伙,銷售率逾95%。該盤短短5日沽出590伙,套現逾55億元,發展商積極考慮加推單位。事實上,今年1月以來,新盤當旺,累計逾1,150宗成交。各發展商趁勢加快推盤,多個樓盤如Grand YOHO二期、山頂Mount Nicholson二期等更計劃賣樓賣到年三十(1月27日)。

由新世界及萬科發展的荃灣西站柏傲灣,次批199伙早前超額認購14倍。首90號籌昨早9時開始登記,市場消息指,截至12時半,1號至320號籌完成揀樓程序,超過150伙單位獲選購,當中一房及兩房單位沽清。隨後消息指,截至昨晚6時售出190伙,僅餘9伙4房戶待售。當中,有8組大手客購買2伙,大部分屬首置買家。此外,部分人選擇一筆過付款買入單位。

市場一度盛傳藝人黃翠如抽中46號籌,選購1伙低層兩房單位,涉資約760萬。不過,黃翠如昨午向傳媒澄清,買入單位非她本人。

### 代理料本月銷售倍增

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,本月三個新盤開售均近「一Q清袋」,帶動本月樓市氣氛好。香港本月已錄得逾1,150宗一手成交,預計全月錄約1,500宗,較上月多逾一倍。

### 趙國雄:不排除三盤齊推

其他發展商方面,長實於北角油街新盤昨日命名為維港頌。長實地產投資董事黃思聰表示,項目已獲批預售,最快農曆新年後推出,有機會成為長實丁酉年首個港島全新盤。該盤提供378伙,戶型由一房至四房,一房單位面積400餘方呎起。



荃灣柏傲灣昨日進行次輪銷售,吸引大批市民出席。



長實北角項目命名為維港頌。長實執董趙國雄(右四)表示,今年將以「石破天驚」速度推盤。記者蘇洪鏞攝



英皇集團楊受成(中)、楊政龍(右一)及張炳強(左一)一同出席活動。記者梁悅琴攝

長實執行董事趙國雄表示,項目難有其他同類樓盤參考定價,因為位置不同,定價會充分反映質素。他再次強調,集團今年將以「石破天驚」速度推盤,不排除三盤一齊推。由於看好本港樓市,集團投地會更進取,希望成績較去年佳。

### 元朗意花園上載樓書

至於同系的元朗洋房項目意花園,昨日正式上載樓書,涉及67幢洋房。據樓書資料顯示,洋房實用面積由1,476方呎至2,369方呎,當中14幢不設車位。該公司助理首席經理(營業)何家欣表示,項目有望農曆新年假期後開售。

另外,英皇國際執行董事張炳強表示,集團今年會推售兩個住宅項目。其中,屯門小欖豪宅項目正待批滿意紙,料第二季

現樓推出,涉及14幢樓高兩層的獨立屋,面積約2,700方呎至4,100方呎。深水埗福榮街市區重建項目正申請預售樓花同意書,最快7月獲批,項目設逾130個單位。

英皇去年住宅售樓收入約15億元,張炳強料今年相若。又料今年樓價平穩,集團會積極投地。此外,他認為,頂級旺區舖租跌勢已見底,但還看零售表現,民生區舖租則可看好。

### 信置今年可售2千住宅

信置營業部聯席董事田兆源表示,今年集團可發售住宅單位數目約2,000伙,其中與華置合作的觀塘市中心重建項目第2及3發展區,將會分兩期推售,最快第三季開售。另外一個項目是西貢對面海。

### 新盤新春部署

樓盤	部署
跑馬地樂天峯	年三十2伙截標
屯門滿名山	年三十推售1伙
元朗Grand YOHO二期	年三十推售5伙
山頂Mount Nicholson二期	年三十1伙截標
元朗牛潭尾意花園	昨上載樓書,雞年伊始開售
北角維港頌	即將上載樓書,農曆新年後開售

製表:記者 梁悅琴

### 一手貨尾年半低位

香港文匯報訊 中原地产研究部昨日指出,去年第四季私人住宅貨尾比重回落到9.7%、近六個季度的低位。隨着新盤供應增加,發展商亦加快銷售,該行預期今年貨尾比重將維持10%上下水平。

去年第四季新盤推盤量和銷售量均明顯增加,但銷售量跑贏推盤量,令貨尾量及貨尾比重均降至近六個季度低位。從該行以去年第四季全港219個新盤統計,單位總數73,803個,按季增加817個。當中,登記售出66,626個,按季上升2,272個。至於貨尾單位剩7,165個,按季減少1,453個。貨尾比重9.7%,按季下降2.1個百分點。

### 灣仔舊樓 合和傳申強拍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)土地審裁處接獲今年首宗強制拍賣申請,涉及灣仔皇后大道東153號及153號A,申請人為天盟企業有限公司,公司董事包括顧菁芬及羅泰安。據悉,前者為合和實業秘書。

申請文件顯示,申請人已持有上述舊樓業權83.33%及87.5%,申請人委託測量師對地盤估值為1.34億元。

### 鄰合和中心 擬併地發展

是次地盤位於合和中心前方,現為2幢樓高6層的舊樓,地下為商舖,樓上5層為住宅,樓齡已44年及56年。地盤面積約1,708方呎,現劃為「住宅(甲類)」用途,日後若以9倍地積比率發展,可建樓面約15,372方呎。不過,據悉合和計劃將上述地盤與旁邊的155號至167號地盤合併發展。地盤總面積將擴至6,704方呎,料傾向作商業用途發展。

## 公司客買山頂屋 豪界3.2億辣稅

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)去年底山頂超豪盤Mount Nicholson的1號屋以10.1億元成交,成為本港歷來屋苑式洋房最貴成交,買家身份昨天曝光。據土地註冊處資料顯示,登記買家為巨勝控投有限公司,屬海外註冊公司,估計需付樓價15%的額外印花稅DSD之餘,並要付15%買家印花稅BSD,涉及稅額達3.24億元,相信是自去年底「加辣」以來本港單一住宅物業最貴之印花稅個案。

另外,臨近年尾,藍籌屋苑再錄得破頂個案,今次到荔枝角美孚新邨。中原林家傑表示,涉及百老匯街32號高層C室,單位實用面積1,446方呎,屬四房套房間隔,為屋苑「凸海戶」,剛連同車位以2,200萬元易手,折合呎價15,214元,而成交金額及呎價雙雙破盡屋苑歷史紀錄。

### 美孚2200萬雙破頂

翻查記錄,屋苑對上一宗新高成交,為2015年百老匯街8號低層A室的1,905萬元,呎售13,735元,今次成交價較上次大幅拋離15.5%,而呎價亦拋離10.8%。原業主於2009年以1,180萬元連車位購入上址,持貨8年眼面獲利1,020萬元離場,單位大幅升值86%。

### 慈安苑綠表破四球

居屋市場亦見新高個案,富誠地產林栢榮表示,黃大仙慈安苑安康閣高層6室,實用面積529方呎,屬兩房間隔,日前以410萬元(未補價)成交,折合呎價7,750元,創屋苑綠表價新高。原業主於1997年以122萬元(未補價)購入,持有單位19年,是次轉手升值236%。



Mount Nicholson的1號屋以10.1億元成交。資料圖片

## 香港又第一 豪宅租金亞洲最貴

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)香港繼日前創出全球房價最難負擔城市的紀錄後,剛剛再有一項樓市紀錄誕生。人力資源管理顧問機構ECA International昨日公佈最新「居住調查」報告,香港為亞洲高檔住宅租金最昂貴的城市,以無傢俱的三房單位來說,本港外派員工熱門居住社區的平均租金為每月10,189美元(折合約79,025港元),較位列亞洲第二的東京高14%以上。

### 跌勢持續 3房租近8萬

ECA International亞洲區域總監關禮廉表示,本港人口密度高,物業市場持續供不應求,因此過去5年來,香港的租金名列前茅。較其他知名城市昂貴。

不過,關氏指,其實自2012年以來,本地高檔住宅的平均租金下跌約13%。在這段期間,出租市場一直面對租金下調的壓力,原因是許多業主均選擇出租而非出售物業。在需求方面,企業減少對外派員工的資助,又或把外派員工轉為長期合約僱員以減少甚至免除住屋成本,令業主必須重新考慮其租金叫價。



本港外派員工熱門居住社區的平均租金較東京高14%以上。資料圖片

該報告指出,以美元計算,香港的租金較位列亞洲第二的東京高14%以上。5年前,本港租金比東京高約20%,兩者差距自始以後不斷縮減,主要因日本經濟持續強勢,兼且外派員工對住屋需求增加,導致合適住屋的供應受壓,推動三房租金上升。

### 上海由第三降至第五

上海於一年前是亞洲區內高檔住宅租金最昂貴的第三位,現時下跌兩名至第五位,原因是首爾(本年度亞洲第三位)及橫濱(第四位)的租金大幅上漲。至於香港競爭對手新加坡則排在第七位。不過,過去1年來因內地引入增值稅,使部分業主提高租金叫價,內地上榜城市租金普升,上海領先北京(亞洲第六位)、大連(第19位)和廣州(第20位)。

## 商舖爭拗多 投訴代理年增五成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地產代理監管局昨日公佈,當局去年共收到475宗投訴個案,按年增加51%。地監局主席梁永祥表示,投訴個案急升,主因非住宅物業投訴增加,由2015年的55宗增加至2016年的156宗,急升1.84倍,包括商場舖位銷售及境外物業。為此,地監局今年會針對相關情況發出執業通告,提供指引以減少糾紛及投訴。

### 涉非住宅156宗升1.8倍

梁永祥表示,去年有22宗有關持牌地產代理銷售香港境外物業的投訴,較2015年的4宗增加4.5倍,當中8宗涉及同一個英國樓盤,大部分個案在調查之中。雖然境外物業的銷售並非地監局的管轄範圍,有關銷售毋須領有地產代理牌照,但梁永祥表示,如果持牌人同時處理這一方面的銷售,當中操守出現問題,局方亦會跟進調查。他坦言,海外物業涉及不同持份者、法律、語言、稅務,難以規管,今年所發出的執業通告,主要着眼於消費者與地產代理的教育工作上。此外,有關「提供不準確或具誤導性的物業資料」的投訴數字錄得顯著升幅,由2015年的76宗增加至2016年的181宗,當中57宗個案涉及商場的舖位銷售,年增3.3倍。梁志祥補充指,上述57宗投訴中,其實有53宗涉及同一商場。代理認稱能夠提供統一招租服務,相關個案涉集體投資計劃,當局正調整,有需要時會轉介證監會。

### 去年44持牌人遭釘牌

至於一手住宅投訴個案,因應去年多個新盤開售,相關投訴亦有增加,年升72%至2016年的74宗,主要違規事項包括未有履行回贈承諾、發出違規廣告、代客墊支以及向客戶提供誤導按揭申請資料。同時,地監局共對350位持牌人採取行動或作出處分,合共撤銷44個牌照及暫時吊銷33個牌照。



地監局主席梁志祥(左)及行政總裁韓婉萍。