

# 長實新盤月內連環出擊

## 意花園今開價 星漣海快派樓書

香港文匯報訊(記者 吳靜儀、梁悅琴)長實新盤月內連環出擊,今日公佈元朗意花園首張價單外,上月已獲批預售的馬鞍山星漣海會盡快上載售樓書,最快下周開放示範單位,預期月內發售,首批料推最少兩成單位(91伙)。另外,百利保執行董事及首席營運官范統表示,旗下沙田九肚山住宅項目傾向現樓銷售。

**長實地產投資董事郭子威**指,星漣海雖已批預售,惟尚有前期推盤工夫。集團昨日向代理發出宣傳委託書,展開市場推廣工作,包括到內地推廣。他表示,星漣海特色是單位數目不多及主打大戶,在同區及市場上供應較缺乏,料項目是2月新盤「黑馬」,希望個別特色戶呎價挑戰可打破同區紀錄,預期項目可套現最少70億元至80億元。

### 星漣海料套現最少70億

他又認為,項目會吸引較多沙田區及馬鞍山區客戶,又將針對豪客首置客,並預期人民幣貶值可能吸引內地資金來港買樓,但內地客佔比料不超過一成。

郭子威預期,今年樓價升5%至10%,雖然政府去年底為樓市加辣,令二手樓交投減少,但一手樓交投仍穩定。他又稱,美國總統特朗普的政策較飄忽,影響息率走勢,亦令市場質疑美元會否持續,但相信聯儲局短期內不會加息,料全年只會加息一次至兩次,對樓價影響不大。

該項目由三座物業組成,提供454伙住宅單位,全屬三房及四房間隔,分別佔170伙及284伙,面積介乎738方呎至1,732方呎,包括24伙頂層連天台特色戶及19伙連平台特色戶。

長實計劃今日公佈首張價單的元朗牛潭尾意花園,昨日開放現樓示範單位,據現場消息指,昨午吸引數百名代理睇樓。

### 百利保九肚山盤擬現樓售

另一邊廂,百利保執行董事及首席營運官范統表示,集團位於沙田九肚山住宅項目提供136個分層單位,面積1,600方呎至3,600方呎,以及24間洋房,面積由2,200方呎至5,000方呎,傾向現樓銷售,但不排除以樓花形式銷售。他又指,即使美國今年加息2厘,香港料只會加1至1.5厘,仍是市民負擔能力範圍之內,但若明年仍加息,樓市會有壓力。

他指,集團與新地及嘉里合作的鴨脷洲南灣擬於今季內重推貨尾,涉及10多個住宅單位及逾100個車位。此外,集團長沙灣尚都、元朗富悅、豪庭及南區富豪海灣尚餘少量貨尾。

身兼富豪酒店執行董事的范統稱,近日富豪以近22億元投得機場航天城之酒店合約,年期50年,提供超過1,000間房,總投資額約50億元,2020年落成。至於馬頭圍新落成酒店料今年開業,提供340間房;旺角晏架街酒店提供290間房,料2018年開業。范統認為,旅遊業最壞的時間已過去,看好本港旅遊業前景。



長實地產投資董事郭子威(左)預期,今年樓價升5%至10%,又指一手樓交投仍穩定。記者吳靜儀攝



聯合道18號項目為豐泰地產今年重點項目。資料圖片



豐泰地產吳財琴(右二)、張倚梨(右一)及溫蕙茵(右四)。記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)豐泰地產昨日公佈今年將主力銷售九龍城聯合道18號項目。發展商表示,項目下月開始軟銷,計劃第二季發售,提供90多伙。豐泰地產投資資產管理區域董事吳財琴表示,去年公司銷售成績理想,旗下干德道敦皓

### 部分新盤部署

樓盤	部署
元朗意花園	今日開價,預期月內開售
馬鞍山星漣海	預期月內開價並開售
鴨脷洲南灣	貨尾季內重推
九龍塘聯合道18號項目	下季推售

製表:記者 吳靜儀

### 豐泰次季推聯合道項目

及何文田棗梨雅道3號分別售出逾九成單位,帶動公司全年本港住宅項目套現近50億元。豐泰地產投資資產管理助理副總裁張倚梨指,聯合道18號的間隔由1房起,主打2房戶型,另有部分較大面積的特色戶。她指,項目屬罕有41校網內的新盤,定價將參考區內豪宅。除聯合道項目外,公司今年或尚有其他住宅推出。

### 推盤減少 套現料遜去年

吳財琴補充指,由於今年推盤較去年少,估計套現金額不會比去年多。對於美國新總統特朗普上任,張倚梨指,特朗普積極推動美國經濟發展,市場反應亦屬正面,預期美國加息步伐溫和,對樓價影響不大,加上本港市區房屋供應缺乏,供不應求,有助本港整體樓市發展。近期內地發展商高價來港投地,張倚梨指,公司收購項目以市中心為主,定位或與其他發展商不同,又認為良性競爭屬好事。

# 貴絕天水圍 天盛綠表430萬



天水圍天盛苑不足3個月成交價再次破頂。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)天水圍二手屋短短2個多月內兩度刷新高價紀錄!天水圍天盛苑有面積650方呎單位,以430萬元(免補價)易手,貴絕天水圍一帶免補價居屋。與此同時,區內私宅嘉湖山莊有車位以95萬元售出,創出屋苑單一車位新高價。

祥益黃肇雯表示,天水圍天盛苑F座高層8室,實用面積650方呎,以430萬元(免補價)成交,折合呎價6,615元。其成交價貴絕天水圍免補價居屋,打破去年底同一屋苑錄得的410萬元(免補價)紀錄,並高出5%。至於原業主早於2000年以94.42萬元(免補價)購入,現轉手物業升值3.5倍。

### 富強苑呎價1.24萬破頂

同屬居屋市場,富誠地產周文卓表示,樂富富強苑富康閣底層5室,面積401方呎,在自由市場以500萬元易手,折合呎價12,469元,呎價創屋苑新高。原業主於2007年以150萬元(已補價)購入,持貨10年,其間賬面升值逾兩倍。

將軍澳居屋和明苑亦錄破頂,世紀21物業魏仕良表示,該屋苑A座高層4室,面積530方呎,日前獲綠表買家以403萬元(免補價)承接,折合呎價7,603元,創屋苑新高。原業主於2008年以約125萬元(免補價)購入,賬面獲利278萬元。

### 嘉湖車位撲100萬創新高

藍籌屋苑住宅車位再錄新高,中原黃懷恩表示,天水圍嘉湖山莊翠湖居一個車位剛獲用家以95萬元購入,創屋苑單一車位新高價。上手業主於2013年6月以48.5萬元購入車位,持貨3年多賬面獲利近倍。黃懷恩續指,屋苑現時只有數個車位放盤,入場費約90萬元。

### 龍門車位188萬屯門最貴

至於屯門車位亦錄破頂個案,美聯謝志遠表示,屯門龍門一個單號車位昨日以約188萬元成交,創屯門區新高價。原業主於2014年10月以約147萬元購入車位,升值約28%。

### 古天樂半億買工廈

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)明星愛磚頭,吸納物業的消息時有所聞。據土地註冊處資料顯示,藝人古天樂最近以康栢國際發展有限公司名義,以5,000萬元購入觀塘潤承大廈3層全層單位,涉及樓面8,902方呎,折合呎價5,617元。物業原業主為導演杜琪峯之妻黃寶玲。

翻查記錄,黃氏早於2002年以1,000萬元購入該廈的地下至3樓物業,其中1層全層於3年前以5,400萬元售予天下一物業有限公司,公司董事為古天樂母親李綺雯。



藝人古天樂增持觀塘工廈物業。資料圖片

### 美聯料工商舖成交增15%



美聯工商舖行政總裁黃漢成(左二)指,人民幣貶值將利好中資搶攻本港物業。記者蘇洪鏘攝

入亞洲避險,加上人民幣貶值將利好中資搶攻本港物業,故看好今年本港工商舖市道。

寫字樓市況,美聯營運總監兼商業董事翁鴻祥預測,今年甲廈租售價格料上升約10%,乙廈租售價格料上升約10%至15%;其中以中環、金鐘及尖沙咀西甲廈尤其看俏,呎價料挑戰新高。

### 一線舖恐未跌約

舖市方面,一線街舖租售俱疲,美聯旺舖董事盧展豪預測,今年一線街舖售價及租金呈下行趨勢,同步下跌約15%至20%。至於二線街舖售價則料平穩,租金預計升約8%。該行預計,零售數據及訪港旅客數據將持續改善,零售市道有望逐漸復甦,紅磡、土瓜灣及灣仔等民生地段升值潛力較大。

至於工廈市場,美聯工商董事陳偉志預測,鑑於需求持續,加上用家及投資者入市信心提升,預計細價工廈及新式工廈較受到市場青睞,全年工廈租售價格將看升,估計升約10%至15%。該行認為,葵涌及黃竹坑區發展前景備受矚目,區內工廈看高一線。

### 海內外資金湧入

黃漢成解釋,住宅市場「加辣」令部分資金流向工商舖市場,而現時拆息維持低水平,歐美政局不穩或令資金流

### 赫蘭道12號獨立屋放售

香港文匯報訊(記者 蔡競文、蘇洪鏘)南區赫蘭道作為不少高官名人的豪邸地段,市場新錄赫蘭道12號獨立屋放售。大屋實用面積7,891方呎,擁約7,000方呎戶外空間,面向淺水灣海景。

負責是次出售工作的第一太平戴維斯住宅發展及投資部副資深董事何家威表示,早前福布斯公佈的香港女首富—李朱月華及相關人士於年前購入同地段的赫蘭道2號重建作自住用途,是次如此級數的獨立屋於市場上極度罕

有,相信將備受內地與香港超級富豪追捧。

### 天鑾洋房實蝕逾500萬元

不過,豪宅再錄蝕手個案,據土地註冊處資料顯示,上水天鑾納沙泰爾大道雙號洋房,實用面積1,674方呎,上月底以1,950萬元售出,折合呎價11,649元。原業主於2010年以2,411萬元購入單位,迄今轉手賬面已蝕461萬元。倘計及釐印及佣金等使費,料實蝕逾500萬元。



赫蘭道12號獨立屋實用面積7,891方呎。

## 海外置業者呈年輕化



AP Assets區域銷售董事張芷君稱,公司今年將推廣30個海外樓盤,按年增加30%。記者 吳婉玲攝

區域銷售董事張芷君昨日於傳媒午宴表示,隨着公司宣傳策略改變,發現客戶年齡層有年輕化趨勢。以往的客戶主要為40歲以上,但現時展銷會參觀者近半都是年輕人,甚至有90後物色海外物業作投資,不靠「父幹」,而他們主要留意英國、澳洲及泰國的樓盤。

### 曼谷樓盤入場費50萬元

張芷君稱,除澳洲及英國物業市場,公司未來在會積極代理加拿大多倫多及泰國曼谷樓盤,預計今年共推廣30個海外樓盤,按年增加30%,當中歐美地區佔70%,東南亞地區佔30%。她續指,多倫多市中心約500方呎至600方呎的一房單位,入場費約150萬港

元,而曼谷約350呎單位,入場費約50萬至78萬港元。

人民幣貶值,張芷君同意會令港人購買力增加,預期今年公司生意會比去年好,現時公司客戶約兩至三成為內地客,一成為澳門客。她透露,公司未來打算在英國和澳洲成為發展商角色,暫時仍處於物色發展項目的階段,至於公司亦冀在一年至兩年內上市。

### 英國脫歐無礙樓價增長

英國物業市場方面,去年第四季平均樓價約為20.6萬英鎊,按年上升約4.5%。即使去年英國樓市受脫歐公投結果影響,但大部分地區平均樓價仍錄得增長,而租金亦同樣錄得升幅。

### 地產代理分行月跌百間

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價高企,惟交投卻每況愈下,地產代理業界多粥少下,行業人數出現回落。地產代理監管局昨日公佈1月底最新數據,持牌代理有36,939人,較去年12月時37,275人少336人或約0.9%,代理人數回到去年7月水平,創半年新低。

據地監局最新數據,現時36,939個持牌代理中,持營業牌照(S牌)有19,811個,按月減少123個或0.61%,至於地產代理牌照(E牌)有17,128個,按月亦減少213個或1.23%。地產代理(公司)牌照最新為3,362個,按

月減少11個或0.33%,反映業界中小型代理行出現收縮現象。代理分行數目上月更加急跌108間至6,494間,按月跌幅1.6%,跌幅為各類別中最大,相信與幾間大型代理行為爭一手新盤生意,減少分行而不減人手的策略有關。

### 代理增多粥少加劇

以1月土地註冊處錄得整體物業成交5,220宗計算,根據最新代理人數,即平均約7名經紀爭做一宗生意,較對上1個月平均5.4名代理爭一單成交,情況更為嚴峻。