

發展商添食 新盤火力全開

嘉匯168伙周三賣 御苑首輪快開售

香港文匯報訊（記者 周曉菁）啟德嘉匯上周末單日全數沽清208伙，套現逾20億元，再掀新盤狂潮，買家入市氣氛熱烈，發展商乘勝追擊，即晚加推152伙。嘉華國際總經理（香港地產）溫偉明昨表示，22日（周三）將進行第二輪銷售，推出168伙。同時，恒地營業（二）部總經理韓家輝昨亦表示，高爾夫·御苑將於3月4日（下周六）首輪開售62伙，市值約逾10億元。各家新盤銷售安排緊鑼密鼓，火力全開推動買家入市。

啟德嘉匯2月9日公佈首張價單共180伙，其後於2月13日公佈第二張價單98伙，共涉公佈278伙價單，上周末首輪開售推出其中208伙，一日沽清，發展商隨即加推152伙即第三張價單。另又公佈新銷售安排，本周三將推售168伙，維持大手買家優先的安排，並同時推出7個單位招標。

溫偉明：新價單無大調整

溫偉明昨指出，第三張價單152伙中，32伙為一房單位，85伙二房單位，35伙三房單位，呎價介乎19,847元至27,172元，售價為734.7萬元至2,154.7萬元；扣除所有折扣後呎價介乎16,772元至22,961元，售價為620.9萬元至1,820.8萬元。

第三張價單的折實呎價介乎16,772元至22,961元，較第二張價單的折實呎價介乎16,888元至21,288元，分別低0.69%及高7.86%；而第一張價單的折實呎價則介乎15,580元至20,068元。溫偉明強調，第三

張價單的價格其實無太大調整，惟首次推出第9座單位，如605方呎的3房單位，是景觀較佳，朝向正南的單位，「之前未出過，價錢與其他單位有差異反映出其質素」。

嘉匯本地客佔買家九成

對於啟德首個非「港人港地」項目熱賣，溫偉明稱對是次銷售比較滿意，銷情較預期理想，其中有超過120伙為大手買家買入。他稱，估不到沽清的208伙買家中，超過九成均為拿香港身份證的本地客，內地買家只有極少數，少於5%。除去掃貨15伙作投資用途的客人，也有一些買家是分別為幾個子女買樓，幫手置業。

溫偉明還透露，本周三會進行第二輪銷售推出168伙，仍為A座大手買家優先，其中7伙單位會以招標形式推出。對於集團未來的買地計劃，溫偉明認為啟德是首選地方，因市區在中長期內都很難再出現如啟德這樣配套設施完整的大幅土地，



嘉華國際總經理溫偉明（右）和市場策劃助理總經理吳秀賢。

「兵家必爭之地，有興趣做」。

御苑首批62伙開始收票

另一邊廂，粉嶺高爾夫·御苑亦將展開首輪銷售。韓家輝表示，下周六（3月4日）上午9時正式開售62伙，其中3至4房大單位佔逾90%，項目於昨天上午11時開始收票，3月3日中午12時截票。3月3日下午進行抽籤，3月4日買家將根據其抽

籤結果次序，選購住宅物業，選購2伙的買家可於A節時段揀樓，購買1伙則於B組時段揀樓。

提及項目的分批售賣計劃，韓家輝指：「由於項目獨一無二，賣一個少一個，故此惜售，預計將保留約2至3成單位現樓後才發售」。由於洋房只有25座，傾向於實現樓，但由於已接獲不少買家查詢，不排除稍後有機會將部分招標推售。

新盤旺銷 二手回暖



■太古城本月至今暫錄14宗成交，已追平上月全月。

十大屋苑周末交投情況

	上周末 (宗)	前一周末 (宗)	變幅 (宗)
中原	18	8	↑10
美聯	18	9	↑9
利嘉閣	17	11	↑6
港置	10	4	↑6

製表：記者 周曉菁

香港文匯報訊（記者 周曉菁）近期樓市氣氛良好，一手市場氣氛熱烈，上周末二手交投迎來雞年以來的首次「小陽春」，四大代理分別錄得10至18宗成交，較前一周成交紛紛大幅上揚。香港置業行政總裁李志成昨表示，啟德新盤首批即日沽清之餘，同時多個新盤亦如箭在弦準備出

擊，帶旺整體樓市氣氛，令買家態度由觀望轉為積極覓盤，故剛過去的周末日十大屋苑睇樓量及交投量均現上升。

上車盤需求偏高

多家代理看好二手市場穩定向好發展，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，農曆新年後二手成交現小陽春，樓價亦重拾升勢，部分於新年前睇樓的客人決定入市。市場對上車盤需求甚大，樓市持續平穩向上發展。利嘉閣地產總裁廖偉強預期，未來一兩個月的二手交投，可望隨着整體樓市氣氛及一手旺勢續受帶動。

但也有代理認為短期內一手樓盤仍將稱霸市場。李志成分析，現時普遍業主仍持惜售的態度，放盤叫價企硬，甚至出現反價，加上一手發展商推出層出不窮的稅務優惠吸客，相信買家注意力會繼續集中於新盤市場，料短期內仍會是一手稱霸。

港島區交投向好

此前，港島區太古城二手交投維持較低的水平，多家地產代理表示氣氛好轉。利嘉閣地產太古城恒山閣分行高級經理黃凱達表示，太古城睇樓量及交投均有好轉，本月至今暫錄14宗成交，已追平上月全月，當中上周末錄2宗買賣。港置太古城漢宮閣分行首席分區董事溫智力表示，受著一手新盤帶動之下，區內二手睇樓氣氛好轉，周末睇樓量較上周已升約兩成。

此外，上車盤雲集的新界亦有不錯表現，美聯統計，3個指標屋苑包括荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊，共錄得約11宗成交，較前一周末升約57.1%。

屯門新圍苑低層月租9000元

香港文匯報訊 本港樓價居高不下，租金升幅相對落後，但多個近期成交的二手單位放租，租金回報率普遍仍達3厘以上。祥益地產業副董事胡志偉（Roy Wu）昨披露，日前該分行促成一宗屯門新圍苑成交個案，成交單位為F座低層3室，實用面積401方呎，獲租客以9,000元租入，以實用面積計算平均呎租為22.4元。若以同類型單位現時的銀行估值價約297萬元作計算，該單位租金回報率達3.6厘。

黃埔2月錄18宗租賃

利嘉閣地產皇牌屋苑黃埔二行（A組）聯席董事余美寶亦透露，市場新近錄得黃埔花園7期5座極高層C室一宗租賃成交，實用面積約955方呎，建築面積約1,104方呎，為三房套連士多房間隔。業主原開價34,000元，經議價後微減1,000元，最終以33,000元出租，折合實用面積呎租約35元，建築面積呎租約30元。據悉，原業主在2016年9月，以約1,150萬元買入上述單位，現出租可享租金回報逾3.4厘。

余美寶補充，2月份至今黃埔花園暫錄18宗租賃成交，平均實用面積及

建築面積呎價分別約34元和30元。屋苑現時約有70個租盤單位提供，兩房單位月租「入場費」由約15,000元起。

美聯物業天晉二期分行區域經理羅敬業（Ivan Law）表示，新入伙盤租賃承接不俗，將軍澳峻澄II本月至今暫錄約30宗租賃成交，該行剛促成峻澄II三房承租個案，每月租金約1.73萬元，單位為峻澄II 3座低層D室，實用面積739方呎，屬3房間隔，獲同區客承租，每月租金約1.73萬元，折合實用呎租約23.4元。據了解，業主於2015年6月以約668.5萬元購得，按現水平租金計，回報率約3.1厘。

嘉湖2房呎租22元

中原地產天水圍分區營業經理伍耀祖表示，近日二手租務承接加快，天水圍嘉湖山莊累計本月錄約30宗租務成交，平均實用呎租20.5元。新近錄得嘉湖山莊麗湖居7座中層E室，實用



■黃埔花園7期一個極高層單位，近日以33,000元出租，實用面積呎租約35元。

面積446方呎，建築面積581方呎，兩房間隔，日前以9,800元租出，平均實用呎租22元。據悉，業主是於2016年11月斥資398萬元入市，現租出單位回報達3厘。

祥益地產高級營業經理袁思賢（Joise Yuen）表示，日前該分行促成一宗屯門錦華花園之租賃成交個案，成交單位為B座中層2室，實用面積348方呎，兩房一廳，日前獲區內客以9,600元租入，平均呎租為27.6元。如以現時同類型單位的銀行估值價約387.5萬元計算，該單位的租金回報率達3厘。

中原料2月整體買賣登記重上6500宗

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指出，截止至2月15日，2017年2月份的樓宇買賣合約登記（包括住宅、車位及工商舖物業）暫錄3,337宗，總值274.3億元，預測至全月登記錄6,500宗及500億元，較1月份的5,220宗及394.6億元上升24.5%及26.7%。2月份的數字結束2個月連跌，主要是一手登記明顯上升，工商舖亦有拆售項目，刺激登記重上6,000宗及500億元水平。新春後樓市順利進入季節性旺市，二手交投回升，發展商亦繼續積極推盤，相信3月份登記數字有望升穿7,000宗。

發展商推新盤 一手熱賣

一手私人住宅方面，2月份暫錄得

970宗值119.2億元，料整月達1,500宗及170億元，將較1月的660宗及93.8億元，分別上升1.3倍及81.3%。2月份的登記數字大幅上升，主要是1月份發展商開始推售新盤，而且市場反應熱烈，帶動2月份的登記宗數重上1,000宗水平，更連同金額齊創2016年11月2,191宗及312.9億元後3個月新高。2月份暫時最高登記宗數的新盤是荃灣西柏傲灣，暫錄380宗總值38.4億元；第二為東九龍啟德1號(II)，錄239宗總值27.3億元；第三為元朗Grand YOHO二期，錄130宗總值15.7億元。

2月二手暫錄近千三成交

二手私人住宅方面，2月份暫錄1,294宗，總值107.1億元，預測整月登

記為2,200宗及160億元，將較1月的2,404宗及170.6億元下跌8.5%及6.2%。

新春後二手交投趨活躍

2月份的宗數及金額連跌3個月，分別累跌47.3%及47.8%，更創下2016年3月1,578宗及94.3億元後11個月新低。數據顯示臨近新春長假期，市民入市意慾減低，以致二手氣氛持續淡靜。新春後樓市進入季節性旺市，二手交投轉趨活躍，下月登記數字將會顯著回升。

大型屋苑方面，2017年2月份嘉湖山莊暫錄得19宗買賣登記，而美孚新邨錄得14宗、沙田第一城錄得12宗及太古城錄得8宗。

西營盤商廈意向價5370萬

香港文匯報訊 港島區全層商廈放盤少有，相連全層更屬罕見。

美聯商業營業董事蕭惠碧昨表示，由該行獨家代理的西營盤正街18號啟正中心25樓及26樓全層連天台及外牆廣告位，現以總意向價約5,370萬元放售。

該行披露，由於啟正中心早年發售時，已將所有樓層分拆為細單位，所以上址為現時全廈唯一的全層放盤，物業每層樓面面積約2,065方呎，即是放售呎價約1.3萬元。因租約統一於今年下半年結束，故新買家購入上址後，可按需要決定繼續分拆出租，統

一出租或是留作自用，選擇非常彈性。

蕭惠碧續指，放盤單位現收平均呎租約23元，由於租約早年簽署，料新租金將有約兩成升幅，加上近年外牆廣告位租金升幅理想，有機會進一步推高回報率。

比華利中港酒店集團管理·自置物業

牌照號碼：H/0277 H/0278

尖沙咀·中港酒店 **灣仔·比華利酒店**
日租450元起 **日租750元起**
訂房專線：9509 5818

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398

比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277

網址：www.bchkhotel.hk

刊登廣告熱線
28739888/ 28311781

申請會社酒牌轉讓公告 Phoenix V Island

現特通告：澤優祖賢其地址為香港銅鑼灣謝斐道468號百達中心17樓，現向牌局申請位於香港銅鑼灣謝斐道468號百達中心17樓Phoenix V Island的會社酒牌轉讓給徐偉強，其地址為香港銅鑼灣謝斐道468號百達中心17樓。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2017年2月20日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF CLUB LIQUOR LICENCE Phoenix V Island

Notice is hereby given that SAWAYUU, Soken Shay of 17/F., Allways Centre, 468 Jaffe Road, Causeway Bay, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Club Liquor Licence in respect of Phoenix V Island situated at 17/F., Allways Centre, 468 Jaffe Road, Causeway Bay, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 20th February 2017