

海之戀首批貼一手價賣 一房最平558萬 財仔最多借85%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對區內有不少新盤供應，長實與港鐵合作的荃灣西站海之戀昨公佈以貼區內二手呎價推出首批216伙，折實平均呎價15,772元，比今年初新世界柏傲灣首批單位折實平均呎價15,183元僅高4%，一房折實入場558.8萬元。發展商亦為即供付款者提供指定金融機構七成按揭，首三年供息不供本，全期息口為P(5.25厘)減1厘；建築期付款則獲指定財務公司提供85%一按，或30%二按。

長實執行董事趙國雄形容，今次定價「Sweet Heart價」，海之戀首批定價平過市價，屬三個月前荃灣價錢，由於價錢在三星期前已定，加上有合作夥伴，所以未有改價錢。基於市況向上，未來好有機會加推，價錢會「100%」向上調整。他又稱，集團資金充裕，金管局要求銀行收緊發展商貸款比例，對長實無影響。該盤明日開始收票。

趙國雄：加推「100%」加價

長實地產投資董事郭子威表示，海之戀首批216伙分佈於第6、7及9座，單位定價698.5萬元至2,598.7萬元，呎價15,593元至22,819元。當中，一房至四房單位折實入場費分別為558.8萬元、680.9萬元、915.6萬元及1,880.6萬元。

郭子威指，即供付款可用指定金融機構提供七成按揭，首三年供息不供本，全期息口為P(5.25)減1厘；建築期付款則獲指定財務公司提供85%一按，或30%二按，另設有30%二按。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，海之戀首批單位呎價低於區內二手呎價，勢必凍結市場二手購買力。布少明稱，項目開價後，區內二手業主雖未有減價，惟部分見項目質優價筭，沽貨換樓意慾大增，議價空間擴闊，相信可由開價前零議價之情況增加至

3%議幅，並料將帶動區內二手放盤量。

美聯：區內業主增議價空間

中原亞太副主席陳永傑表示，荃灣海之戀第1期開價較市價低約10%，料該盤可錄得逾1萬票。又指，本月至今錄得逾340宗一手成交，預計全月有1,800宗至2,000宗。

位於荃灣西站五區灣畔的海之戀，分兩期發展，全數2,406伙。今次推售屬第1期，提供970伙。長實早於2012年以96.31億元投得該地，每方呎樓面地價4,309元，計入建築成本料每呎成本約8,800元，以今次首批折實呎價15,772元開售來看，發展商利潤豐厚。

另外，新地於何文田天鑄一期昨加推26伙，平均呎價32,836元，折實平均呎價29,717元，售價由2,520.5萬元至8,873.5萬元。同時亦更新價單第1、2、4及5號，當中個別單位售價有調整，平均加幅約5%。

翰林峰一成買家來自內地

另外，恒基地產於西營盤翰林峰日前開售首批268伙，至今已售出當中約85%，連同早前售出的5伙內購單位及1伙招標單位，合共售出233伙，套現約18億元，平均成交呎價28,170元。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，售出單位錄得約10%買家為內地居民，集團正積極部署下一輪銷售工作。



海之戀首批單位資料

■單位數目	216伙
■實用面積	370-1,149方呎
■售價	698.5萬-2,598.7萬元
■平均呎價	19,715元
■最高折扣	20%
■折實價	558.8萬-2,078.9萬元
■折實平均呎價	15,772元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

■有代理預計，海之戀首批216伙可錄得逾1萬票登記。



■長實執行董事趙國雄(中)稱，海之戀首批定價為「Sweet Heart價」。香港文匯報記者梁悅琴 攝



資料提供：中原地產

地王效應 恒基港九商廈加價

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、梁悅琴）恒基前日以天價232.8億元奪中環美利道商業地，成為全港地王後，隨即將推售中的港九2個商廈項目加價，幅度由5%至10%不等。至於二手亦不遑多讓，上環信德中心有業主決定持貨不足半年放售，意向呎價約3.3萬元，較購入價足足抬高27%之餘，更挑戰上環商廈呎價新高。

信德挑戰上環商廈新高

中原（工商舖）劉少如昨日指，上環信德中心西翼23樓04至06A室，面積5,338方呎，業主今年初以呎價2.6萬元購入該單位，但因應地王出現同意放售，意向呎價約1.76億元，平均呎價約3.3萬元，意味單位於半年內，價格足足抬高27%。

翻查資料，目前上環商廈呎價最高紀錄來自今年4月，上環中遠大廈34樓全層以6.38億元易手，呎價31,113元。換言之，若今信德中心單位成功易手，將刷新上環商廈呎

投資者偷步購力寶禮頓大廈

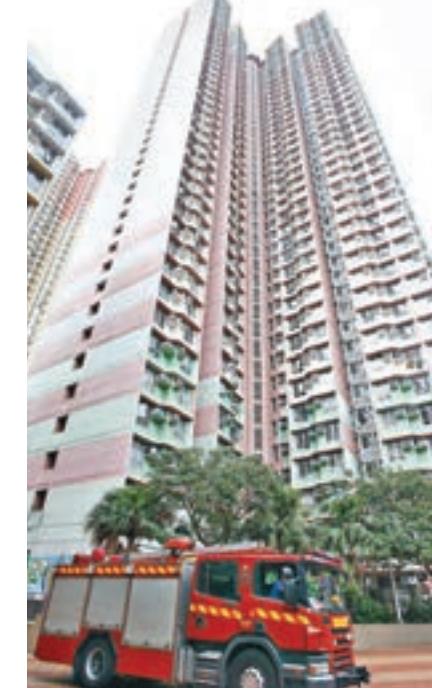
事實上，日前有投資者趁地王結果公佈前夕偷步入市，以1,549萬元購入銅鑼灣力寶禮頓大廈低層A室，面積831方呎，平均呎價1.86萬元，創大廈新高呎價。

中原（工商舖）彭潔儀表示，新買家預料中環地王的批出價將帶動區內物業，故此提前入市，物業將作投資用途，現時市值呎租約38元。

一手市場方面，市場消息指，誕生商業地王後，恒基地產隨即將推售中的商廈加價，其中長沙灣創匯國際中心首兩批單位迅即沽清，昨加推新一批單位，加價約5%至10%，呎價由約11,000元至15,000元，發展商採惜售策略，賣一批加一批。

另同系威華商業中心亦加價10%，呎價由16,500元至22,000元。

冠熹苑呎價1.58萬登居屋王



■何文田冠熹苑以呎價15,887元，創全港居屋新高。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓價持續上升，居屋呎價又破頂，最新逼近1.6萬元。市場消息稱，何文田居屋冠熹苑中層9室，實用面積423方呎，兩房間隔，外望海景，以自由市場價672萬元易手，實用呎價15,887元，呎價創全港居屋呎價新高。原業主2000年5月一手價(未補地價)112.1萬元購入。

舊紀錄保持兩個月失守

今年3月鯉魚涌居屋康山花園一個兩房間隔單位以呎價15,360元易手，一度成為本港居屋呎價最高紀錄，短短兩個月又再有新高紀錄。

另一方面，將於年底實施的新公屋富戶政策明顯加快買家入市居步伐。祥益地產林英傑表示，屯門居屋兆麟苑F座中層6室，實用面積401方呎，兩房一廳，獲一名區內綠色客垂青，業主月初開價為300萬元（居二市場價），及後加價至308萬元，雖然單位最終以304.8萬元（居二市場價）成交，但仍比月初開價高出4萬多元，實呎價為7,601元。

美聯物業丘松原表示，黃竹坑居屋雅濤閣4座高層G室單位，實用面積576方呎，為三房間格，於居屋第二市場以約690萬元易手，呎價11,979元。買家居於港島東區，由於小孩升讀同區學校，加上交通便捷，故決定上車，遷往南區。

雅濤閣3房居二價690萬

原業主於2001年2月以約163.41萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利約526.59萬元，物業升值約3.2倍。

洋房撻訂重售貴500萬

另外，有西貢洋房撻訂貨賣貴500萬元沽出。世紀21奇豐物業廖振雄表示，市場近日錄得西貢竹洋路西沙小築成交，物業為雙號屋全幢，面積1,526方呎，及約1,076方呎花園。物業早前曾成功以3,580萬元沽出，但旋即有買家追價，故業主撻訂重售，最終以4,080萬元成交，呎價26,737元。廖振雄稱，原業主於1999年8月購入上址，當時作價938萬元，期內升值逾3.3倍。

業界料港島甲廈租金續升

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、梁悅琴）對於美利道地王對後市影響，戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝昨日表示，地王對中區寫字樓買賣價有正面作用，現時中區寫字樓待租率低，只有2.8%，不少租戶對超甲級寫字樓情有獨鍾，特別以中資企業為主，佔大手租務約一半。他預計，每層樓面1.5萬呎以上的超甲級寫字樓租金，年內會再有5%至6%升幅，甲級寫字樓租金升幅次之。

至於仲量聯行昨日公佈的《香港物業市場綜述》亦指出，4月中環寫字樓按月上升0.9%，受美利道商業地皮創新高影響，預料租金將進一步上升。該行又指，由於中環空置率已低至1.7%，中環超甲級寫字樓空置率更只得0.6%，帶動中環寫字樓平均呎租約4.8%上升至115.7元水平。

政府方面，發展局局長馬紹祥表示，招標結果反映中環、金鐘一帶甲級寫字樓需求很大。馬紹祥說，政府會繼續增加土地供應，包括改劃金鐘廊，待項目成熟就會推出市場，以及發展中環新海濱第三號用地。他又說，政府計劃在將軍澳和九龍西興建新政府大樓，以重置灣仔三座政府大樓部分辦事處，可望騰出17萬平米樓面（約183萬方呎），紓緩區內甲級寫字樓的需求。

中環中心放售未到價

後市反應正面下，長實執行董事趙國雄昨日表示，集團亦有入標美利道項目，出價相



■長實趙國雄表示，中環中心收到的出價，暫未有反映美利道地王因素。 資料圖片

500萬以下樓盤 二手比例跌破5成

香港文匯報訊 樓價升勢持續，帶動二手細價樓「升格」。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，4月二手住宅註冊量共錄4,582宗，當中屬於500萬元或以下為2,183宗，即佔約47.6%，為單月首次跌破5成水平。意味着上月二手住宅註冊個案中，500萬元或以下的宗數少過一半。

500萬元或以下二手住宅註冊量比率反覆下跌，相信與樓價上升有關。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，隨着樓價向上，放盤的業主提高叫價，有部分原先屬500萬元或以下的住宅單位，「升格」

首4月平均價670萬新高

事實上，隨着樓價上升，今年平均每宗二手住宅註冊金額亦攀升至高位。據資料顯示，以今年首4個月累積計算，平均每宗二手住宅註冊金額錄約670.4萬元，比起去年全年約596.9萬元增加超過12.3%，更創歷史新高。

雖然樓價持續向上，500萬元或以下比

中原首季花紅0.85個月

香港文匯報訊 今年第一季樓價節節上揚，置業氣氛熾熱，多個大型新盤接連推售，一手新盤銷情暢捷，二手亦屢錄破頂成交，中原地產憑着出色的成盤能力，創出理想業績，香港住宅部首季佣金錄約10億元，打破歷史新高。亞太地區業績強勁，首季佣金逾13億元，亦創出亞太地區業績季度歷史新高。

中原地產管理層剛宣佈，今年首季全



■中原地產香港住宅部首季佣金錄約10億元，打破歷史新高。 資料圖片