翰林峰連錄5宗撻訂

個案全屬開放式或一房

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）金管局再出三招，新盤熱賣過後現撻訂，恒地於西營盤翰林峰出現5宗撻訂，5伙合約總值3,359.9萬元，以樓價5%計算，撻訂戶買家料共損失167萬元訂金。至於長實於荃灣西海之戀及建灝地產於啟德天寰今日齊截票，消息指，兩盤至昨晚累收約1.6萬票。

翰林峰5宗撻訂戶全屬開放式或一房，實用面積由216方呎至331方呎，成交價由599萬元至813.2萬元，全屬本月16日開售首日簽署臨時買賣合約，5伙合約總值3,359.9萬元。以樓價5%計算，撻訂戶買家料共損失167萬元定金。

海之戀累收萬二票

長實於荃灣海之戀第1期將於明日開售首批496伙，消息指，至昨晚累收12,000票，超額登記24.5倍。長實地產投資董事郭子威昨表示，近期一般新盤項目佔3%至5%買家為非香港人，但海之戀第1期暫錄收票中，僅少於2%為非香港人，料受金管局出招影響而減少。

他透露，前日公佈東亞銀行為項目提供首年定息按揭後，暫時逾一半買家有意採用有關計劃入市。長實地產高級營業經理封海倫說，該盤暫錄收票中，90%為有意認購1伙買家，10%為大手買家。

有見認購海之戀的投資客比例不小，中原荃灣、葵青及東涌區資深營業董事周永輝表示，由明日起，凡經該公司購入海之戀，入伙後成功經該行租出的首80個單位業主，專享兩年中原收租保，總值高達22萬元。周永輝預計，參考目前荃灣區租金，海之戀日後實用呎租料可達45元至48元，租金回報率料達3.8至4厘。

成交方面，會德豐地產於港島西KENSINGTON HILL昨日錄得一宗特色單位成交。個案涉及32樓A單位，實用面積1,134呎，以3,981萬元沽出，呎價35,106元，單位成交金額及呎價同創項目新高。項目現已累售72伙，僅餘1伙高層特色戶及2伙頂層複式戶待售。

中原住宅佣金收入跌

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，截至前日中原住宅部佣金已達2億元，比上月同期3億減少，估計本周兩大新盤開售後，全月佣金可達4億元，按月減少25%，與整體市況表現相若。本月政府連續2度出招，減低買家入市能力，但新盤所受影響較細。

他指出，在通脹情況下，買家傾向買樓保值，將帶動樓價續升，估計中原城市領先指數於今年7月1日可升至達160點，今年底可達165點。

翰林峰5宗撻訂個案

單位	成交價	撻訂金額
1座8樓E	604.03萬元	30.2萬元
2座6樓A	744.67萬元	37.2萬元
2座10樓B	813.2萬元	40.6萬元
5座17樓B	598.94萬元	29.9萬元
5座17樓C	599.04萬元	29.9萬元

製表：記者 梁悅琴

■長實郭子威(左三)及中原地產陳永傑(左二)推介中原為海之戀客戶 提供首兩年收租保。

■牽涉「街霸」代理的肢體衝突不時發生。 網上截圖

6大代理商會籲取締「街霸」

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近年新盤開售，成為地產代理兵家必爭之地，因此爆出多宗肢體衝突事件。地產代理業界6大商會作出5項聲明，以糾正市場對地產代理的形象。

全面取締街頭銷售樓花

聲明指出，「街霸」不代表業界，大部分地產代理並不同意「街霸」經營方式；應全面取締代理作街頭銷售樓花，不應再讓良莠不齊的模式發展下去；又敦促一手住宅物業銷售監管局、地產代理監管局對樓花違規者重罰，全面嚴厲執法。

經營樓花的代理行必須監控樓花銷售上的企業行為，並為其承擔責任。同時，發展商有責任確定售樓處及附近的地產代理銷售工作運作合理，更應該確保沒有高壓的銷售場合出現。

地產代理業界6大商會表示，長期以來，街頭樓花銷售皆惹人詬病，甚至被貶稱為「街霸」，嚴重影響行業形象，而近期的事件更被人在網上以「乞丐」來形容，從業員日益感到市民的歧視及偏見。個別業界在豐厚的佣金及操守之間，選擇放棄專業質素，這樣對大部分安分守己的同業十分不公平。

細户瘋狂 河畔呎價衝萬八

■沙田河畔花園出現呎價貴過即將開售新盤的情況。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價攀升，單位越細越升得快。沙田河畔花園昨日驚見一個迷你單位以443.68萬元成交，呎價18,334元，創屋苑呎價新高外，呎價更創全區上車屋苑新高。對比現時同區藍籌屋苑沙田第一城平均實用呎價才14,418元，屋苑分層新高呎價亦僅16,655元，以及港島藍籌屋苑太古城現時平均呎價只為17,237元，就知今次造價如何「瘋癲」。

貴過太古城 高過天寰

中原地產杜文俊表示，上車熱潮持續，業主見市旺叫價進取，市場最新錄得沙田河畔花園F座中層03室以443.68萬元易手。據了解，單位建築面積雖然有368方呎，但實用面積僅242方呎，只得一房間隔，其實用呎價高達18,334元，創屋苑呎價新高。

據了解，原業主於2014年以290萬元入市上址，是次轉手賬面獲利153.68萬元或53%。據了解，今次為屋苑首次有單位衝破每呎萬八元的水平，翻查資料，本月初屋苑E座高層3室才剛突破高位，面積同樣242方呎，當時以433萬元購入，呎價創17,893元屋苑新高，但一個月不夠，紀錄已被打破。

河畔花園今次細戶的成交價之高，即使與新盤作對比亦不遑多讓。新盤荃灣西海之戀及啟德天寰，首批折實平均呎價分別15,772元及17,888元。雖然是次單位呎價勁貴，但卻極為搶手，土地註冊處資料顯示，該單位過去曾13次轉手，連同今次共14次轉手，以樓齡33年計算，平均兩年轉一次手，絕對稱得上易手王。

區內代理指，河畔花園主打實用242方呎至269方呎的迷你戶，目前約有20個放盤，入場叫價390萬元。

鯉安苑綠表呎價達1萬

除河畔花園有新高成交，一些入場銀碼較低的居屋盤，近期亦成市場大熱。世紀21聯誠物業董事謝寶昭表示，藍田居屋鯉安苑C座(鯉欣閣)中層08室，實用面積650方呎，3房(1套)間隔，放盤1星期，經少議價後獲綠表客以650萬元(居二市場價)成交，實用面積呎價10,000元，創該屋苑居二市場成交價及呎價新高。謝寶昭稱，原業主於2002年10月一手向房委會購入上址，當時作價173.7萬元(未補地價)，持貨至今轉售，賬面獲利逾2.7倍。

世紀21奇豐物業蕭耀邦亦表示，大圍居屋美松苑F座高層05室，面積401方呎，2房間隔，以460萬元(自由市場價)沽出，實用面積呎價11,471元，創該屋苑同類戶成交價新高。蕭耀邦稱，原業主於2012年4月購入上述物業，當時作價265萬元，持貨至今升值74%。

天晉銀主盤低市價1成半出

另外，將軍澳天晉首個銀主盤低市價1成半售出。中原地產伍錦基表示，單位為天晉8座高層C室，面積968方呎，以1,763萬元成交，實用呎價18,213元，原業主於2012年以1490萬元購入，單位期內升值273萬元或18%。資料顯示，對上一宗同類單位於去年12月錄得，同座C室以2,100萬元成交，意味上址較市價低1成半。

地王帶挈 啟德商地估值上調

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中環美利道地皮以超過232億元破紀錄成交，刺激商業地價值上升，有測量師調高本周五截標的啟德第1F區2號商業地盤價值。萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，估算項目將吸引十多個發展商入標，每方呎樓面地價約8,000元至9,000元，較之前上調15%，估值152億元至171億元之間，總發展成本達250億元以上。

林浩文表示，美利道地皮帶動整個商業市場，雖然不能用中環直接對比啟德，但以東九龍CBD2(商業核心區2)的發展前景及潛力，相信能吸引各發展商及中資入標。由於項目投資額大，估計部分會合組財團入標，預料發展商會把地皮建成綜合商業項目，成為九龍新地標，並以長線收租為主，長線租金回報率約4%至5%。

估值171億 可建樓面191萬呎

據了解，該地皮鄰近未來港鐵沙中線啟德站，地皮面積204,990方呎，可建總樓面約1,912,440方呎，最高地積比為9.33倍。當中如用作酒店發展的總樓面不可多於161,460方呎，而商舖發展用總樓面則不得少於62,180方呎。項目建築物高度有高低之別，東部位置不得高於香港主水平基準200米，而西部則不得高於香港主水平基準40米。

賣地章程內有條款，要求發展商開發地下商店街，其總樓面不得少於13,670方呎，而闊度亦不得少於20米，並需提供出口連接未來啟德站以及鄰近兩個項目。由於具發展潛力相信會有利造價。地皮面向東南方約15米的位置將被劃作商業發展，該地段高度限制為不得高於香港主水平基準15米及不得建構多於兩層的建築物，與區內其他地段所受限制相約。

另外發展商需負責於項目範圍內興建公共交通交匯處，樓面不得少於40,903方呎（上述面積需計算入總樓面面積之內），發展商不得於公共交通交匯處的圖則獲批前開展地基以外的建築工程；啟德地皮的賣地章程內亦有禁止拆售條款，相信對發展商出價進取度會造成一定影響。

黑雨來襲 錦上路站延截標

另外，原定昨日截標的西鐵錦上路站第1期物業發展項目，因昨日天文台宣佈黑色暴雨，順延至今日下午2時截標。項目地盤面積約44.9萬方呎，可建樓面約123.7萬方呎，提供不少於1652伙。

■有測量師估算啓德第1F區2號商業地總發展成本達250億元以上。 資料圖片

新界二手樓平均價破頂

香港文匯報訊 香港置業昨日指，本港5月至今（截至23日）二手住宅註冊量額環比上升15.2%及18.3%。當中，新界區以平均註冊額573.6萬元，創下歷史新高。

整體二手買賣暫升15%

香港置業行政總裁李志成昨日指出，據土地註冊處最新資料顯示，5月至今二手住宅註冊量錄3,609宗，較4月同期的3,134宗上升15.2%；金額錄252.77億元，較4月同期的213.64億元升18.3%。宗數方面，港九新界均錄升幅，以新界區最大，5月至今錄1,943宗，按月同期升19.8%；九龍區升幅排第2，錄963宗，升約11.5%；港島區升幅最少，錄703宗，升約8.5%。

此外，5月至今之平均每宗二手註冊金額約為700.4萬元，較4月全月的約685.0萬元上升約2.2%，重返700萬元水平，僅次於去年12月，成為歷史以來次高水平。當中，升幅最急之地區為港島區，5月至今平均二手註冊額錄1,067.4萬元，較4月全月的約996.3萬元上升約7.1%，重返千萬元水平。九龍區排行第2，平均註冊額錄688.4萬元，比起4月全月錄得的671.9萬元，按月升約2.5%。而新界區平均註冊額錄573.6萬元，較4月全月的約562.6萬元升約2.0%，創歷史新高。

海興大廈下月強拍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）恒地大角咀海興大廈將於下月進行強制拍賣，由仲量聯行負責，底價為16.89億元。

該廈於1964年落成，坐落於角祥街2至16號及2A至16A號、利得街35至47號及福澤街32至44號，現為一幢9層高住宅大廈，提供238個住宅單位，地下設有20個商舖。

物業註冊地盤面積為20,114方呎，規劃用途為「住宅(甲類)」。

■元朗世宙呎租近30元水平。 資料圖片

世宙租客繳年租有得減

香港文匯報訊 利嘉閣地產黃永全昨日透露，市場新近錄得元朗世宙3座高層J室單位一宗租賃成交個案，單位面積425方呎，採兩房設計，外望市中心景。業主原開價13,500元，由於租客願意一筆過繳清全年租金，獲業主減租1,000元或約7.4%，最終以每月12,500元出租，折合呎租29.4元。

黃永全指，由於屋苑剛收樓，大量租盤湧現，導致租金受壓。據悉，原業主在2016年6月，以約590.8萬元買入上述一手單位，現出租可享租金回報約2.5厘。

黃永全補充，5月至今世宙暫錄2宗租務成交，平均呎租29.7元。屋苑現時約有30個租盤提供，月租「入場費」由13,200元起。

荔枝角首間戲院明年開張

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）荔枝角明年首季將有首間戲院開張。羅氏集團於荔枝角由工貿商廈改建的活化商場地產項目D2 Place商場最新宣佈，引入韓國電影院品牌「CGV」，建造區內首間4DX戲院－D2 Place CGV，預期明年首季開業。

該戲院設於D2 Place商場二期，為荔枝角首間戲院亦是CGV香港區首個重點項目，共設4個播映廳及500個座位。羅氏集團行政總裁羅正杰表示，集團近年銳意發展創意地產項目，旗下商場D2 Place除每個周末舉辦不同主題的創意市集，今年更一直積極舉辦電影推廣活動，包括Le French May法國電影放映會及逢期三舉辦的「啉啖戲」非主流電影分享會。是次開設荔枝角史上首間戲院，定將為社區及香港電影藝術發展帶來新衝擊。

CGV母公司為韓國大型企業集團CJ Group，是全球第5大國際連鎖影院品牌，目前於全球7個國家擁有經營超過370間高端影院，並於韓國、越南及土耳其等地穩據第一市場佔有率。