

天寰提價2%加推270伙

折實入場費502萬 6888萬特色戶料啟德最貴

香港文匯報訊（記者 吳婉玲、顏倫樂）新盤銷情火熱，本周兩大新盤長實旗下荃灣西海之戀，以及建灝旗下啟德天寰繼續成為市場焦點，續有新的銷售部署。其中天寰昨日加價約2%加推270伙，折實樓價最低502萬元起，折實呎價17,968元起。最貴一伙售價高達6,888萬元，估計為啟德區最貴售價的一個單位，發展商更嘗試以「一口價」形式推出個別樓層的單位。

建灝地產集團投資部經理鄭智榮表示，公司旗下啟德天寰上周六售出191伙後，佔該輪可供發售200伙逾95%，套現逾17億元，平均成交呎價約19,900元。連同首輪銷售在內，項目至今累積售出497伙，套現逾43億元。有見銷情理想，發展商乘勢於昨日加推第四份價單，並首度推出低座住宅「星寰匯」及特色戶（包括地下連花園及泳池的複式戶，以及頂層連天台的複式戶）。

首推低座住宅「星寰匯」

整張價單涉及270伙，實用面積由266方呎至1,585方呎，價單售價由615萬元至6,888萬元，價單呎價由22,047元至43,979元，以價單定價計算，市值約45億元。值得留意，當中售價6,888萬元的星寰匯1座5及6樓A室，有機會成為啟德至今最貴的一個單位。屬「Sky Spa Villa」的複式戶，實用面積為1,585方呎，連私家天台及按摩浴池，訂價為6,888萬元，平均呎價為

43,457元。

鄭智榮表示，若買家選用「120即供付款」，最高可享18.5%售價折扣優惠。折實後之樓價由502萬元至5,614萬元，折實呎價由17,968元至35,843元，平均折實呎價約22,309元，較上一批價單眼面高約12.7%，但扣除各項因素後，加價約2%。

「一口價」售部分單位

值得一提的是，是次價單有部分單位以「一口價」形式發售，單位為「天海匯」第1座3至37樓E單位，實用面積均為661方呎，一律為3房連套房加儲物室間隔。發展商將該批單位以中高低層等，分成四組，每組統一售價，售價分別為1,308.97萬元、1,335.13萬元、1,395.19萬元以及1,458.03萬元。

海之戀明售第三輪122伙

另一邊廂，長實荃灣西海之戀亦將於明日推售第三輪122伙，長實執行董事趙國雄

昨表示，對目前銷售感到滿意，集團幾乎達到全年銷售目標。出售最後一批單位後，海之戀的銷售將會告一段落。他又透露，集團下一個項目是與市建局合作的港島嘉咸街項目，短期內會有命名儀式。

至於海之戀尚餘6伙高層單位的銷售詳情，長實投資董事郭子威表示，今日將與合作夥伴討論會以招標抑或價單形式推出。暫傾向以招標形式推出，並強調無意以內部認購方式供公司內部員工選購。他估計，該6伙單位的成交呎價或可較6月6日發售的最高層單位，高出10%或以上；計劃於第三輪銷售後，取消85%一按計劃優惠。

綜合市場資訊，剛過去周六日一手共錄得221宗成交，主要來自啟德天寰周六賣出191伙，佔總成交的86%。雖然過去兩天一手交投較對上周六日346宗下跌36%，但主要因市場未見再有大型新盤開賣，個別新盤亦選擇周一至周五發售，拖低周六日一手銷情。



鄭智榮(左)指，天寰目前銷售錄得理想成績。



海之戀將於明日推售第三輪122伙。左起：長實郭子威、趙國雄、封海倫。

購買力湧新盤 二手樓價乾升

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）金管局上月收緊按揭後雖未有令樓價下跌，但因為一手新盤有多重置業優惠，令不少購買力「轉軚」買一手，原本已淡靜的二手更顯冷清。中原及美聯昨公佈十大屋苑剛過去周六日的成交量，同屬偏低水平。其中美聯更只得4宗買賣，按周大跌43%，已是連續3周成交宗數錄得單位數字，更創下自今年2月4日至5日周末以來的17周成交新低。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，金管局收緊按揭成數雖成功令部分銀行調升拆息按揭，但對樓市的衝擊有限。反而近期推售的新盤銷情熾熱，每一輪推售皆有不錯銷情，隨着市場預期6月續有全新盤接棒，吸納大量二手市場購買力及注意力，預料接下來本周末的二手屋苑成交陷入今年低位。

業主叫價進取遏交投

他續說，新盤持續推售，加上二手屋

苑不斷出現破頂價成交，令業主對後市信心十足，部分乾脆封盤，暫避新盤大軍層層優惠攻勢，伺機高價出售。這進一步收窄本已匱乏的二手盤源，讓價幅度有限。預計在新盤主導市場下，二手成交受壓，將持續於低位徘徊。

中原地產十大屋苑在剛過去周六日亦僅錄得6宗成交，雖然較上周多1宗，但已連續4周錄得個位數成交量。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，周末仍以新盤主導市場，搶去大量客源，加上近日政府連番「加辣」，同時樓價乾升，二手業主叫價進取，更不時反價或封盤，預計二手交投將持續受壓。其餘兩間大型代理行剛過去周六日的十大屋苑交投數據同樣極低，當中香港置業只得1宗，按周跌八成。利嘉閣地產錄得6宗二手買賣個案，較上周末的9宗下跌3宗。

樓市量跌但價升，各區屋苑繼續出現新高價。祥益地產胡志偉表示，屯門兆

邦苑一伙高層9室，實用375方呎，新近以383.8萬元（連補地價）成交，折合實呎價10,235元，為屋苑呎價首度衝破1萬元水平，亦創屋苑歷史新高。

兆邦苑實呎價首破萬

原業主於1991年以28.25萬元（未補地價）購入單位，即使連同補地價，相信賺幅仍然理想。

將軍澳東港城亦有新高成交。屋苑3座中層H室，實用面積524方呎，今年4月以700萬放售。買賣雙方議價至698萬元成交，實用呎價13,321元，創屋苑同類單位新高紀錄。原業主2012年以385萬元購入單位，賬面獲利313萬元離場，期間物業升值81%。住宅癲價，非住宅物業價格亦同樣急升，其中天水圍嘉湖山莊於剛過去周六日錄得3宗車位成交，全部成交價在100萬元左右。

此外，市場再新增一批銀主物業，其中大埔比華利山別墅萊茵道單號屋，實

十大屋苑周六日成交

代理行	成交	按周變動
利嘉閣	6宗	↓33%
中原	6宗	↑20%
美聯	4宗	↓42.9%
港置	1宗	↓80%

製表：記者 顏倫樂
用面積2,115方呎，原本由內地客持有，6年前一按外亦借二按，最後斷供遭銀主收樓拍賣。

比墅單號屋蝕680萬拍賣

物業將於本月13日交由環亞拍賣，銀主開價2,200萬元，呎價10,402元，較2011年6月原業主向恒地以2,880萬元購入的價錢平約680萬元，若計及印花稅及佣金等開支，料實蝕逾800萬元。



資深投資者放售天后蜆殼街三連舖。

上月工商舖成交價升量跌

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）最近住宅交投偏弱，但非住宅物業的交投則依舊暢旺。美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，2017年5月市場共錄得844宗工商舖買賣註冊成交，按月微跌6%，但仍屬近兩年以來次高水平。期內錄得多宗全幢大手買賣，註冊總值更反增至約115.74億元，按月升約10%。

上月商廈仍然是交投最活躍的市場，主因乃期內錄得發展商拆售商廈，以及市場當時仍受中環美利道地王招標效應帶動。雖然買賣登記按月下跌15%，但仍錄得286宗，乃2013年新「辣招」推出後第二

高的月份；註冊金額約54.32億元，按月微升約5%。美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，5月註冊量主要反映4月市況，當時時值中環美利道地王招標前夕，不少買家憧憬該幅地皮將成為地王，故紛紛搶先入市。再者當時錄得甲廈新盤折售，令商廈交投上升，整體工商舖投資氣氛理想。由於美利道商業地上月以破紀錄價格批出，不少業主聞訊已經即時反價及封盤，預計商廈交投將因而減慢，相信本月工商舖註冊宗數將會下跌。

工廈交投表現不俗，上月工廈共錄得408宗買賣註冊登記，按月升9%，涉資

約39.79億元，按月升58%，當中逾億元工廈更錄得4宗。5月商舖則錄得150宗買賣登記，涉資約21.64億元，按月分別跌約20%及24%。

蜆殼街三連舖連租約叫售

此外，港置鮑昌華表示，天后蜆殼街4號地下1-3號舖位獲委託出售，舖位總面積約848方呎，三連舖位可分開或一併出售。上址舖位乃資深投資者持有，於2015年3月購入。物業皆連租約出售，目前租賃予日式餐館，每月租金共約118,000元，租約期至2018年9月。

東九寫字樓前景看淡

上周香港誕

生了新的商業地王，這亦是筆者所預期的。南豐以約246億元投得啟德商業地，每呎樓面地價逾1.28萬元，較市場預期上限高出約7%。九龍東一帶商業業主即時封盤反價，發展商亦同步加價，億京更把5個商業物業貨尾加價7%。未來九龍東的寫字樓前景會如何？會因為啟德商業地王而帶動周邊的寫字樓價值嗎？

我們以九龍站環球貿易廣場（ICC）為例，目前ICC每月呎租已達94元，但相距十分鐘車程的尖東寫字樓，很多呎租仍然徘徊在30元以下，有些更僅為22元。再以朗豪坊為例，朗豪坊呎租40元，但旁邊的丙級寫字樓往往15元也沒人租。在筆者眼中，地王往往只限於自用本身，並不能帶動周邊的租金或價值上升。

供應過剩 空置率高

與ICC一個維港之隔的中環國際金融中心IFC呎租已達180元，大幅拋離ICC。野村早前發表研究報告，指中環美利道地皮於2023年每月呎租可達231元，筆者同意野村的看法，港島區寫字樓將會大幅拋離九龍區。九龍東的寫字樓，更是九龍之中前景最差的地段，原因是過剩的供應及極高的空置率。

參照差餉物業估價署數字，2016年私人商業樓宇的整體空置率，已經從2012年的6%升至9%，短短4年便上升了3個百分點。當中港島中西區、東區和灣仔區的空置率極低，為4.4%至5.6%，出現供應短缺，所以極具投資價值。

九龍區則剛剛相反：除了油尖旺區空置率為6.5%外，九龍區的空置率全屬雙位數字，例如觀塘區的空置率為13.5%，九龍城區空置率更高達27.3%，供應過剩極為嚴重。2017年甲級寫字樓的落成量更集中於觀塘，佔供應量的54%；2018年甲級寫字樓落成量，單是東區已佔71%，所以筆者並不看好九龍東寫字樓未來的投資價值，原因是過多的供應量和高空置率。再者，筆者更不相信啟德商業地王能帶動九龍東寫字樓的價值一起上升。

置業錦囊

國森地產集團董事
許峻森
enq@nationland.cc



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

湘肴世家 誠聘

湘菜大廚

- 8年以上湘菜工作經驗
- 5年以上管理經驗
- 三級中式烹調師或以上技師資格證書
- 月薪\$24000，每星期6天工作，每天10小時
- 油麻地返工

湘菜二廚

- 5年以上湘菜工作經驗
- 3年以上管理經驗
- 三級中式烹調師或以上技師資格證書
- 月薪\$19000，每星期6天工作，每天10小時
- 油麻地返工

有意者請致電：9662 7568 與謝小姐聯絡。

寻周桂武先生

見字后請即致電內地電話：13268160986或香港電話：(852)28357552與香港國際社會服務社社工盤小姐聯絡，以商討一名在香港出生的小孩的撫養及福利事宜。該小孩于2010年8月27日出生。

寻岳志彬先生、邓红晓女士

見字后請即致電內地電話：13268160986或香港電話：(852)28357552與香港國際社會服務社社工盤小姐聯絡，以商討兩名在香港出生的小孩的撫養及福利事宜。該兩位小孩分別於2015年2月21日及2016年11月18日出生。

尋童祥先生

見字後請即致電內地電話：13268160986或香港電話：(852)2835 7560與香港國際社會服務社社工孔小姐聯絡，以商討兩名在香港出生的小孩的撫養及福利事宜。該兩位小孩分別於2015年2月21日及2016年11月18日出生。

申請會社酒牌轉讓公告 駿景閣

「現特通告：黃志偉其地址為新界沙田駿景路1號駿景閣平台第2層現向酒牌局申請把位於新界沙田駿景路1號駿景閣平台第2層裝設的會社酒牌轉讓給劉展鵬其地址新界沙田駿景路1號駿景閣平台第2層。凡反對是項申請者，請於此啟事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。」

日期：2017年6月5日

Notice on Application for Transfer of Club Liquor Licence CLUB ASCOT

"Notice is hereby given that Wong Chi Wai at Level 2, Podium, Royal Ascot, 1 Tsun King Road, Sha Tin, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Club Liquor Licence in respect of Club Ascot at Level 2, Podium, Royal Ascot, No.1 Tsun King Road, Shatin, N.T. to Lau Chin Pang at Level 2, Podium, Royal Ascot, 1 Tsun King Road, Sha Tin, New Territories. Any person who knows any reason why this transfer should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No.8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, N.T. within 14 days from the date of this notice."

Date: 5th June 2017

酒牌廣告

申請新牌及續牌

熱線：
2873 9888
2831 1781
傳真：
2873 0009