

# 愛炫美首批412伙周六開售

## Genova添食 推售18特色戶

香港文匯報訊(記者 顏倫樂 張美婷 梁悅琴)一手火熱下,本周六將有3個新盤合計推售445伙應市,包括荃灣海之戀·愛炫美首批412伙單位、元朗PARK YOHO Genova的18伙平台特色單位及長沙灣AVA 61的15伙單位。此外,九龍建業於西營盤63 Pokfulam昨上載售樓書至一手銷售網,料本周末前開價,首批料約70伙,最快下周進行首輪銷售。

長實旗下荃灣海之戀·愛炫美昨日公佈銷售安排,將於本週六發售412個單位,總值約70億元,包括91個4房1套單位,161伙3房及160伙2房,分佈於第1及2座。價單售價914萬元至2,924萬元,平均呎價22,095元,扣除22%折扣後,折實平均呎價17,234元,折實售價由713萬元至2,280萬元。

項目將於周四截止認購登記,周六開售當日,將會分成A、B兩組。A組人士為大手買家,可在第一輪揀樓,發展商在開售的412伙中,預留約30%,即123伙予A組買家。至於餘下289伙則由B組人士作第二輪揀樓。選購4房單位的買家,今次可獲優先認購項目車位。

### 長實愛炫美四房擬加價

據了解,愛炫美至今推出432伙,首次發售只推412伙,餘下未來的20伙全數為4房單位。長實地產投資董事郭子威表示,餘下單位會留待之後發售,價格會有溫和調升。

其他新盤方面,元朗PARK YOHO Genova將於本週六推出18伙平台特色單位。新地代理總經理陳漢麟表示,單位將採用即場登記和抽籤方式,每位登記客戶只限購買2伙,早上11時開始發售。根據價單顯示,18伙平台特色戶面積介乎478方呎至873方呎,連接約100至200方呎平台,定價約760萬元至1,383萬元。

另外,新地副董事總經理雷霆表示,集團其他項目包括半山巴丙頓山、北角海璇及馬鞍山雲海,將視乎售樓書、示範單位和預售樓花同意書等進度,相繼推出市場,料有機會7月尾至8月初開售。

資深投資者盧華家族的長沙灣AVA 61昨將之前錄得交易未有進展的3樓B室及

10樓B室,分別加價5%與3%,同時加推14伙,價單售價由308萬元至362萬元。該15伙於本週六推售。

### 63 Pokfulam上載售樓書

九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永稱,西營盤63 Pokfulam昨上載售樓書至一手銷售網,本周末前開價,首批料約70伙,最快下周進行首輪銷售。該盤提供350伙單位,包括開放式戶至三房戶,實用面積209方呎至494方呎。他又稱,或會保留項目一半單位作長線收租,料以極高層戶為主或保留其中一座。

對於該盤其中一款三房一套單位實用面積只有494方呎,部分房間只有30多方呎。他表示,覺得房間比例不錯,主人房都可以有套房,其餘兩個房間面積亦可以,住戶亦可以靈活調配,把當中面積較細房間用作客房或工作間。

他又認為,由於不少國家及地區人口組合偏細,相信細單位仍是大勢所趨。

### 敦皓特色戶招標發售

豐泰地產投資資產管理副總裁張倚梨表示,旗下西半山干德道敦皓最後3伙特色單位,皆屬於項目最大面積單位,其中28樓D室(THE MORGAN SUITE)會以連裝修招標發售,未有指引價,但意向價參考對象為干德道一帶的一手特色單位。她稱,項目至今共售出108伙,連車位計,套現逾41億元。

### 名鑄8800萬售出相連戶

新盤成交方面,新世界於尖沙咀名鑄昨日招標售出一伙特色戶,以8,800萬元售出61E相連單位,面積2,258方呎,呎價38,973元。



長實地產郭子威及封海倫出席香港置業分行開幕儀式。香港文匯報記者顏倫樂攝



新地雷霆(左)表示,7月尾至8月初或有多个樓盤開售。香港文匯報記者張美婷攝

## 各新盤最新部署

樓盤	部署
元朗PARK YOHO Genova	本周五推售93伙標準戶,本週六推售18伙平台特色戶
荃灣西海之戀·愛炫美	本週六推售412伙
長沙灣AVA 61	部分單位加價3%與5%,本週六推售15伙
西營盤63 Pokfulam	昨日上載售樓書,本周末前開價,最快下周推售

製表:記者 梁悅琴



九建楊聰永指,或會保留63 Pokfulam一半單位收租。香港文匯報記者梁悅琴攝

# 冠君研售朗豪坊辦公大樓



旺角朗豪坊辦公大樓總建築面積70.3萬方呎。資料圖片



戴德梁行蕭亮輝(中)估計,核心區寫字樓全年租金增長4%至7%。香港文匯報記者張美婷攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、張美婷)戴德梁行昨日公佈,本港次季寫字樓租金按季上升0.8%,每月呎租80.1元,並料下半年仍有上升空間。同日,冠君產業信託委任第一太平戴維斯,探討出售旺角朗豪坊辦公大樓,市場估值逾140億元。

鷹君昨日公佈,公司已獲信託管理人知會,有鑑於目前利好地產市況,冠君產業信託已委任第一太平戴維斯,探討出售位於旺角朗豪坊辦公大樓物業全部權益之可能性。該甲級寫字樓樓高59層,總建築面積70.3萬方呎,估計市值逾140億元。

### 里昂傳20億沽出商廈

與此同時,市場錄得多宗大碼工商物業易手,消息指,里昂證券5月以招標形式出售銅鑼灣華街銀座商廈「Zing!」,市傳以20億元快將易手,較之前市場預期市值23億元平3億元或平13%。項目項目樓

高30層,總樓面79,051方呎,以洽購價計算,平均每方呎約2.5萬元。據了解,「Zing!」目前出租率100%,最新出租的單位呎租逾60元,每年租金收入約6,000萬元,以此計算,新買家可享有3厘。

資料顯示,里昂於2014年以14億元購入,購入後斥資數千萬翻新,並易名為「Zing!」,持貨2年賬面獲利約6億元。

市場消息又指,華懋低調拆售黃大仙豪苑共142個車位,剛以約1.8億元成交,每個車位平均價126.8萬元。

### 中區甲廈租金创新高

另一方面,戴德梁行昨日公佈第二季商舖租賃市場和香港寫字樓表現,寫字樓租金按季上升0.8%,每月呎租80.1元,而中區甲級寫字樓每月呎租126元,創2008年新高。戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝估計,核心區寫字樓租金下半年仍有上升空間,全年租金增長4%至7%,中區每月呎租有機會突破130元,主要由中資機構所帶動。商舖租賃方面,中環核心區舖空率率較高,料下半年該地段租金跌幅約10%。

據報告資料顯示,第二季全港寫字樓吸納量按季跌66%至141,033方呎,但由於大部分地區待租率均有下降,整體租金仍然按季上升0.8%至每月每呎80.1元。中區的中資公司佔第二季新簽租賃面積的85%,包括海航集團租下交易廣場3期共93,600方呎,以及華融集團租下太古廣場2期18,700方呎樓面。

## 新盤半年買賣額倍升

香港文匯報訊 發展商上半年繼續積極推盤,提供高成數按揭及靈活付款計劃,吸引購買力流入一手市場。利嘉閣地產研究部昨日綜合土地註冊處數據所得,上半年全港累積錄10,214宗一手住宅買賣登記,登記總值約1,367.56億元,較去年下半年分別下跌16%及增加10%。不過,若與去年上半年比較,則登記量大升75.56%,金額更大漲近一倍(99.54%),為自2005年至今首度上半年突破1萬宗登記。

### 啟德帶動九龍買賣飆升

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,九龍區上半年表現最突出,主要受惠啟德新區,包括嘉匯、天寰、龍譽及啟德1號等,連同區內其他新盤合計,上半年一手登記勁錄4,275宗,涉及總額573.44億元更冠絕三區,分別較去年下半年大升58%及81%;而登記量佔全港總數近42%,直逼新界區。

新界區方面,一手銷售登記量依然領先,佔上半年總登記量約47%,主因是上半年熱賣的大型新盤多落於新界區,如十大登記量首兩位的荃灣海之戀及柏傲灣,帶動新界區過去半年累積錄4,816宗買

賣登記,登記總額約510.23億元,惟較去年下半年分別回落42%及17%。

至於港島區由於新盤數目有限,上半年整體登記量錄得1,123宗,按半年微跌2%;期內涉及登記總額則減少9%,僅錄得283.88億元。期內,較矚目項目有西營盤翰林峰及北角維港頌。

陳海潮指出,上半年有年初農曆年節日等淡季因素下,新盤尚能錄得逾萬宗的理想銷情,隨著下半年港九新界三區均錄有不少大型新盤計劃登場,估計若無其他突發利淡經濟事件及政府如無進一步推出新辣招下,下半年一手住宅買賣登記量有機會再次突破萬宗水平,挑戰逾11,000宗水平。

其他代理行亦看好市場前景,Q房網香港董事總經理陳坤興預期,雖然近月樓市已進入整固期,但整體供應增加,下半年發展商亦會積極推盤,預期全年新盤銷售可達至18,000伙至19,000伙,成交額更會超越2,400億元的高位,勢必超越去年全年的16,511伙及1,888.15億元。

至於香港置業行政總裁李志成則表示,7月有多個全新新盤魚貫登場,不乏大型全新新盤,吸引市場目光,相信購買力將持續流向一手市場。

## 上半年新盤買賣登記

地區	項目	登記宗數	總值(億元)	平均成交價(萬元)
荃灣	海之戀	937	100.36	1,071
荃灣	柏傲灣	904	90.19	998
南昌站	匯璽	751	108.77	1,448
啟德	嘉匯	620	65.77	1,061
啟德	天寰	526	46.89	891
將軍澳	MONTEREY	513	47.25	921
啟德	龍譽	393	42.02	1,069
奧運站	浪澄灣	366	42.29	1,155
新蒲崗	景泰苑	309	6.53	211
啟德	啟德1號(I、II)	283	36.16	1,278
	其他項目	4,612	781.32	
	<b>全港總計</b>	<b>10,214</b>	<b>1,367.55</b>	

為房委會綠置居計劃

資料來源:土地註冊處及利嘉閣地產研究部

## 新地再改劃天水圍大盤

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新地2014年投得天水圍規劃區第112區地盤,屬「綜合發展區」(CDA)用途,項目去年曾獲城規會有條件批出規劃許可,興建2,194伙。發展商為履行附帶條件時政府部門的意見,為項目進行優化並再申請規劃許可,在總樓面不變下,單位數量減少7.4%至2,031伙,非住宅樓面則較之前增加3.5倍至90,450方呎。

### 增非住宅樓面 削住宅數量

申請文件顯示,項目的地積比率維持1.5

倍,總樓面合共121.9萬方呎,住宅與非住宅的樓面與舊方案比較有所調整,住宅樓面減少5.9%至112.86萬方呎,涉及10幢10層高住宅、20幢6層高別墅、6幢3層高屋宇,平均單位面積約556方呎,外有1層地庫停車場;而非住宅樓面約90,450方呎,涉及3幢綜合用途物業,較之前增加7萬多方呎或3.5倍。

新方案的逾9萬呎非住宅樓面包括停車場、商業及服務行業、食肆、幼稚園或幼兒園等用途。另外,於總樓面以外,會有1幢2層高會所,涉及樓面37,674方呎,而於

項目第6座的頂層亦會有樓面為會所用途。發展商指,新方案是考慮到之前申請時的政府部門及公眾意見,為發展計劃的設計及技術細節作出改劃。

同時,新方案在毗鄰濕地公園的邊緣劃定一個30米闊的非建築用地,避免對濕地公園的影響,加入階梯式的高度設計,樓宇高度向濕地公園層層遞降,令發展與周邊環境協調。此外,亦劃定一個40米闊的通風走廊加強通風,提高綠化及美化,並會減少噪音及對附近居民的影響,以及提供與新市鎮連接的行人連接。

## 奧海城上半年生意增8%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)信和置業租務部總經理畢嘉浩昨日表示,奧海城今年上半年營業額按年升8%,商場續租率約70%至75%,目前呎租由60元至130元,按年錄得低雙位數升幅。另外,暑假來臨,奧海城期間推廣費約800萬元,與去年相若,料7月至8月營業額約4.5億元,年升8%。

### 暑假斥800萬谷生意

他指出,暑假期間,奧海城與投資者教育中心管理的教育平台「錢家有道」合作,於2期舉辦「未來事業所」活動,令小

朋友了解父母返工情況,及學習用錢之道。至於1期將於8月舉辦「SEGA超音鼠VR運動會」,特設6款以運動為主題的VR遊戲,吸引各年齡層顧客。

他表示,奧海城今年上半年營業額約12.8億元,按年升8%,而人流則升8%。因應西九區不少商廈及新盤入伙,商場已加強餐飲租戶,包括引入7間休閒餐廳。此外,場內亦有6間快閃店,暑假期間會增加多兩間。而為令商場保持新鮮感,年底亦有租戶更替,大型超市Market Place by Jasons會進駐2期,面積約26,000方呎,取代現時百佳旗下TASTE位置。



信和置業畢嘉浩(左)指,奧海城加強餐飲租戶部分。香港文匯報記者梁悅琴攝

畢嘉浩認為,目前本港經濟環境良好,加上香港銀行未有跟隨美國加息,對今年下半年零售環境樂觀。