

# 全·城滙低市價 15%搶灘

## 地價平開價克制 兩房入場費540萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)荃灣西新盤拉開戰幕。華懋以低市價15%推出荃灣全·城滙首批191伙,平均呎價18,062元,最高折扣20%,折實平均呎價14,449元,為今年以來荃灣西折實平均呎價最平新盤;兩房折實入場540.4萬元,三房折實入場982.8萬元。毗鄰的長實海之戀·愛炫美落實本週六以先到先得方式推售80伙,擺明正面截擊,涉及單位包括與全·城滙重疊的兩房戶及三房戶。

華懋集團銷售部總監吳崇武形容,全·城滙首張價單是「全城哄動價」,因當年投地時地價較低,令開價可以克制。首張價單涉191伙,分佈於第1、5及8座,包括129伙兩房戶及62伙三房戶,價單折實平均呎價14,449元,較同區新盤折讓15%。價單售價675.5萬元至1,671.2萬元,扣除最高折扣20%後,折實售價540.4萬元至1,336.96萬元;兩房戶折實入場540.4萬元,三房戶折實入場982.8萬元。

### 提供最高樓價80%一按

吳崇武稱,集團旗下財務公司為此盤提供最高樓價80%一按;加推時有加價空間,並會加推一房戶。該盤今日開始收票,會分A組及B組,大手客買指定三房戶優先揀樓。暫定下週五發售,惟需要視乎收票如何,首批191伙市值約16億元。間及同區海之戀·愛炫美落實本週六賣80伙,更主打兩房戶,會否怕被截擊搶客,他稱兩個盤地點有分別,百貨應百客,各有各捧場客,對全·城滙的銷情有信心。事實上,相比海之戀系列逾95%單位可望海景,全·城滙只有約一半單位可望海景,令其訂價要低於對手才可吸客。吳崇武坦言,全·城滙首批單位只有小部分可享海景。

華懋集團於2012年初中標奪得該港鐵發展項目時,適逢樓市低迷,終以低價奪得項目。資料顯示,全·城滙即西鐵荃灣西五區城畔物業發展項目,當年批地價逾26億元,每方呎樓面地價僅約3,124元,較當時市場估值下限還低約5.5%。

另一邊廂,長實地產投資董事郭子威指出,戶戶有海景的海之戀·愛炫美於本週六

以先到先得形式發售80伙。其中48伙為兩房戶,分佈於第5座7樓至20樓,兩房戶入場費772.9萬元,折實平均呎價15,882元,最低呎價約1.4萬元起。他形容該批兩房戶為「步兵」,將與即將推出的同區全新盤作競爭;同日亦會推售12伙三房戶,折實入場費約1,501.7萬元;及20伙四房戶,折實入場費約2,208萬元。

### 愛炫美週六賣80伙截擊

郭子威指,該80伙單位價單平均呎價約22,799元,折實平均呎價17,783元,價單市值13億元。本週六將設大手優先安排,最多購買3伙,短期內料不再有加推,餘下單位將會由2%至5%的加價空間。

### 全·城滙兩房料受捧

中原地產亞太區副總裁兼住宅部總裁陳永傑稱,全·城滙首張價單低市價約10%至20%,預計項目600萬元以下的兩房戶最受市場歡迎,坦言此樓價水平,只能於元朗才買到兩房戶。由於該項目屬荃灣西最後一個住宅項目,估計銷情熾熱,料本月一手交投量約1,500宗,與7月相若;二手市場則維持低交投量。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,全·城滙首批折實平均呎價約14,449元,極具競爭力,哄動全城,勢搶奪西鐵沿線二手購買力,料將掀新一輪搶購熱潮。項目首批單位入場呎價僅1.2萬餘元,低於區內部分二手價格,以荃灣區立坊為例,屋苑本月錄得一個高層12室單位成交,單位實用面積約為292呎,一房間隔,以約466萬元成交,實用面積呎價近1.6萬元。



### 荃灣兩大新盤大比拚

樓盤	全·城滙	海之戀·愛炫美
單位數目	191伙(首張價單)	80伙(本週六推售)
實用面積	427方呎至839方呎	513方呎至1,163方呎
售價	675.5萬元至1,671.2萬元	990.8萬元至2,867.3萬元
平均呎價	18,062元	22,799元
最高折扣	20%	22%
折實價	540.4萬元至1,336.9萬元	772.9萬元至2,236.4萬元
折實平均呎價	14,449元	17,783元
兩房折實入場	540.4萬元(427方呎)	772.9萬元(513方呎)
三房折實入場	982.8萬元(763方呎)	1,501.7萬元(812方呎)
四房折實入場	-	2,208萬元(1,162方呎)
備註	小部分單位望海	全部單位望海

整理：香港文匯報記者 梁悅琴



吳崇武(右二)指,加推時有加價空間。香港文匯報記者梁悅琴攝



郭子威(右)指,愛炫美週六以先到先得形式發售80伙。香港文匯報記者梁悅琴攝

### 荃灣西屋苑實呎價

屋苑	實呎(元)	屋苑	實呎(元)
萬景峯	16,034	立坊	15,824
御凱	17,457	樂悠居	15,641
爵悅庭	13,691	環宇海灣	15,876

資料來源：中原地產

### 荃灣區新盤首張價單對比

樓盤	開價日期	首張價單	折實平均呎價
柏傲灣	今年1月	197伙	15,183元
海之戀	今年5月	216伙	15,772元
愛炫美	今年6月	288伙	16,877元
全·城滙	今年8月	191伙	14,449元

整理：香港文匯報記者 梁悅琴

### 後市點樣睇？

## 施永青料樓價全年升15%

香港文匯報訊(記者 張美婷)中原集團主席兼總裁施永青昨日於記者會表示,上半年中資來港積極投地,惟估計內地會對國企來港投資進行調控,相信下半年中資來港投地數目減少。樓價將與上半年相若,全年保持12%至15%升幅,第三季升幅放緩,第四季則升幅加快。

### 中資來港投地成常態

施永青表示,中資來港投地已漸成常態,內地企業普遍資金實力較強,負債比率和利潤要求較本地發展商低,形成近年中資來港投地的誘因。中原測量師行董事總經理黎堅輝表示,今年已售的6幅住宅地,其中5幅由內地發展商投得,內地發展商投得地皮土地面積比例佔95.9%,相比起過往兩年大幅增加。

惟施永青認為,本地發展商始終較熟悉本地地產市場,不論在收購農地或舊樓方面均備有優勢,加上本港未來可能受惠於內地大灣區發展,令本地地產市場版圖擴大,料樓價亦會因而受惠。

### 內地資金看好港樓市

另外,美聯測量師行董事林子彬表示,目前本地地產市場主要來自地政總署、港鐵、市區重建局及私人發展/重建項目等。2016/17年度透過政府推出的住宅地皮中,總金額約為966億元,本地財團佔約475億元,內地資金則高達約491億元,佔比達51%,成交額及金額比例創近年新高。2017/18年度至今,政府推出的地皮涉及金額約208億元,內地資金約有104億元。

若以政府、港鐵及市建局推出的住宅地皮

統計,2016/17年度合共有約27幅住宅地皮,總樓面面積約1,263萬方呎,當中有約505萬方呎由內房企發展,佔總數約40%。2017/18年度至今推出的5幅住宅地皮中,總樓面面積約246萬方呎,內房企佔約105萬方呎,比率達43%。上述數據反映內地資金看好港樓市,料未來佔本地地皮的市場份額增加。

事實上,近年內地資金積極吸納啟德區的全新發展市區地皮,在售出的12幅住宅地皮中,有8幅地皮涉及內地資金,可發展樓面面積約408.6萬方呎,比例佔約66.5%。林子彬表示,內地資金的投地意慾增加,料令本地發展商在出價時更進取;未來政府及港鐵等仍有不少優質項目地皮供應,在內地及本地財團激烈爭奪下,將對地價起一定支持作用。

## 星展料未來一年樓價跌5%

香港文匯報訊(記者 張美婷)星展唯高達(香港)昨公佈香港下半年地產市場展望報告。該行研究部董事兼香港房地產分析師丘卓文於記者會表示,上半年本港土地價格上漲,買家出現恐慌入市,令樓價累積一定的升幅;在樓市調控和其他較差的影響下,樓價未來一年將下調約5%。

丘卓文表示,上半年樓價上升10%至11%,已為近年新高;7月開始本港一手樓銷售升勢減慢,相信再上升的空間不大。本港住宅供款負擔比重由年初約52%升至58%,家庭每年中位數收入對樓價比例上升,相當於每個家庭要將16年收入用作支付樓價,上述兩項數

字均創近年新高,故認為下半年樓價將會回調,政府亦未有誘因再「加辣」。不過他重申,除非環球市況突變,否則樓價不會大幅下調。

發展商除了需要承受樓價下調的問題外,亦需面對難以買地的困局。丘卓文表示,上半年本港有八成賣地由中資奪得,料中資短期內不會改變其投地計劃,金管局收緊銀行對地產商的貸款,對中資地產商的影響亦不大。本港發展商在賣地市場難以競爭,將傾向以農地轉換的方式取得土地,或轉移寫字樓及商場租賃等業務。上半年已更改用途的土地,料可供應約6,000伙。

## 新世界逾29億奪長沙灣商貿地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日公佈長沙灣商貿地的招標結果。新世界「連中三元」再次中標,地價29.6748億元,每方呎樓面地價約7,996元,符合市場預期;較區內今年內其餘兩幅商業用地則分別高2.4%及6.9%。今次已為新世界今年內第三次購入長沙灣商業用地,長沙灣商業王國一再擴大,三次買地合共涉資近147.9億元,總樓面近191萬方呎。

### 大嶼山宅地2.1億批出

地政總署昨日亦公佈大嶼山長沙住宅地以2.1億元批出,中標財團為嘉源發展,公司董事包括雅居樂副主席陳卓賢兒子陳思

銘。陳思銘曾於2014年以私人投資名義投得坪洲教育路低密度地皮,中標價為2,100萬元。

新世界發展執行副主席兼聯席總經理鄭志剛表示,集團看好九龍西發展,銳意於該區塑造一個「新世界新興產業生態圈」;昨日中標的永康街商業地,初步計劃興建一座甲級寫字樓。總計今年至今新世界已於該區投得3幅地皮,另外兩幅於2月及5月中標,分別位於瓊林街和長順街一帶,地價分別約77.94億元及40.288億元,每方樓面地價7,808元及7,478元。

新世界於區內尚有一個東京街項目,連同上述3幅政府官地,4幅地皮合計可發展

樓面達超過210萬方呎,鄭志剛指4個項目將產生協同效應。中原(工商舖)梁志輝表示,賣地消息料短期內將帶動區內工商物業價量齊升,為長沙灣商業發展帶來正面推動力。美聯工商舖翁鴻祥表示,項目很大機會用作長線收租,料落成後每呎租金可達30元以上。

地政總署資料顯示,長沙灣商貿地位於永康街、汝州西街與永明街交界,上週吸引9個財團入標,清一色港資財團入標,包括長實、信置、會德豐地產和新地等,但均不敵「志在必得」的新世界。此前市場對地皮的估值介乎每方呎樓面地價約7,200元至8,250元,昨日中標價錢符合市場預期。

## 顯徑邨383萬沽 新界綠表第二貴

### 全港公屋綠表呎價排名

屋苑	單位	實呎	造價(元)	呎價(元)
香港仔華貴邨	華廉樓高層9室	407	320萬	7,862
黃大仙鳳德邨	雪鳳樓低層11室	376	290萬	7,713
香港仔華貴邨	華廉樓高層7室	544	405萬	7,445
牛頭角彩霞邨	彩星樓中層26室	443	326萬	7,359
鴨脷洲利東邨	東安樓高層4室	490	350萬	7,143

資料來源：房委會、土地註冊處

整理：香港文匯報記者 蘇洪鏞

公屋二手市場又再打破紀錄,大圍顯徑邨新錄得383萬元(未補價)成交個案,創新界第二貴綠表公屋;黃大仙鳳德邨上月錄得呎價7,713元的未補價成交,貴絕九龍公屋。

房委會資料顯示,大圍顯徑邨一個中層戶,在綠表市場以383萬元易手,單位實用面積566方呎,折合呎價達6,767元。單位成交價創新界第二貴未補價公屋,僅次於上個月馬鞍山耀安邨的390萬元個案;同時亦位列全港第三貴。

### 鳳德邨呎價7713元 九龍新高

另一邊廂,黃大仙鳳德邨雪鳳樓低層

11室,實用面積376方呎,上個月以290萬元(未補價)成交,折合呎價高達7,713元,創九龍公屋呎價新高。同時登上全港呎價第二貴,僅次於今年5月時薄扶林華貴邨的7,862元紀錄。土地註冊處資料顯示,原業主於1998年以20.8萬元(未補地價)購入,持貨19年至今沽貨,賬面獲利269.2萬元,升值13倍。

將軍澳公屋再添呎價過萬元個案。美聯馬立成表示,將軍澳景林邨1座中層05室,實用面積366方呎,於自由市場以368萬元易手,折合呎價達10,055元。原業主於2001年以13.4萬元(未補價)購入原租單位,迄今轉手利升值甚豐。

## 萊坊:港豪宅樓價按年升8.1%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)萊坊昨日推出《全球豪宅樓價指數》,追蹤全球41個城市豪宅樓價變化(報告中指的豪宅為各城市樓價最高5%的物業)。今年第二季,全球豪宅指數上升4.4%,當中香港豪宅樓價在2017年6月前的12個月內按年上升8.1%,升幅於全球排名12,較第一季收窄。

幅強勁。至於廣州豪宅樓價按年升幅高達35.6%,升幅在排名榜的首位。

萊坊認為,由於香港豪宅供應短缺,預計豪宅樓價將持續上升。內地城市豪宅樓價升幅已連續三季在指數排名榜領先。然而,北京、上海和廣州三個城市豪宅樓價的按年漲幅較上一季收窄。

## 地產代理資格互認今起報名

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地產代理監管局與內地監管機構中國房地產估價師與房地產經紀人學會(下稱「中房學」),早前就經紀人員資格互認計劃簽訂續約協議,合資格的香港地產代理可於今日起至9月15日報名參加有關計劃。透過此互認計劃取得內地執業資格的人士,其執業會同時受地監局和中房學的規管。地監局指出,本年度的名額為150個。倘若報名人數超過限額,將以計分方式決定申請人的優先次序。