

屯門城·點「七折」撼長沙灣喜遇

折實呎價1.5萬貴絕區內 首批50伙288萬上車

戰火再燃 香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 上車盤爆搶客戰，資本策略旗下尚家生活的兩年期樓花盤屯門市中心城·點昨以貴絕屯門呎價推出首批50伙，平均呎價17,197元，折實平均呎價15,065元，貼近荃灣全·城滙折實平均呎價。不過，227呎開放式單位折實入場只須288.29萬元，相比英皇於長沙灣收票中的喜遇面積相差不少的264呎一房折實入場413.8萬元打了七折。另外，新世界於屯門鄉事會路88號項目亦已獲批預售樓花同意書，料最快下月開售。



屯門城·點 首批單位資料	
單位數目	50伙
實用面積	227-332呎
售價	329.8萬-662.1萬元
平均呎價	17,197元
最高折扣	12%加2萬元
折實價	288.2萬-580.6萬元
折實平均呎價	15,065元
製表：記者 梁悅琴	
■尚家生活方文彬(左)指，城·點首批50伙，有15間折實價低於400萬元。	
香港文匯報記者梁悅琴 攝	



尚家生活地產董事總經理方文彬形容，城·點首批單位價錢為「城中焦點價」，開價比市中心樓齡4年至5年項目略低，與30年樓齡物業相若，相信買家負擔得起。他更指，之前同區開售的新盤無一個是市中心盤，不可以同這個市中心盤比較。

發展商不提供一按

他表示，城·點首批50伙，開放式戶佔17間，當中15間折實價低於400萬元，餘下33伙為一房，半數折實價低於500萬元。即供折扣包括60天付款減9%、稅務優惠3%及鐵路乘車優惠回贈2萬元。由於今次推出單位折實全部600萬元以下，可以透過按揭證券公司的按揭保險計劃承造最高80%至90%按揭，所以發展商不提供一按計劃。該盤即日起收票，一人一票，首批50伙折實市值約2.2億元。市場消息指，項目昨日累計收近四百票。

城·點位於屯門仁政街附近，屬於屯門市中心，鄰近屯門港鐵站及龍門大型商場。首批單位最平不

足300萬元，銀碼僅次上月麗新發展於深水埗新盤逸新，首批折實最平279.28萬元後，低價銀碼入場新盤。近年屯門最平入場費新盤，為南豐集團去年7月開售良德街豐連，當時首批單位折實呎價8,826元，最平入場費僅197萬元。即過去一年，屯門新盤首批開價平均呎價貴70%。

然而，城·點首批折實平均呎價15,065元，呎價貴絕近年屯門新盤及二手價。新地鄰近建生邨的新盤珀御，今年4月首批折實平均呎價12,748元，短短五個月城·點較珀御首批折實平均呎價高出18%。鄰近龍門現時二手實用呎價只是13,708元。

中原地產屯門、天水圍、元朗、深井及青山公路區資深營業董事方啟明表示，城·點主打細單位，樓價細，首批單位折實樓價全部低於600萬元，亦有不少低於400萬元，料首置買家可做80%至90%按揭，由於首期資金少，相信會吸引同區以至市區的年輕上車客的追捧，同時亦會吸引投資客入市收租，預計項目入伙後呎租可達50元，回報率約4

厘。

新世界屯門盤獲批預售

市場消息透露，新世界發展於屯門鄉事會路88號項目已獲批預售樓花同意書，項目提供100伙，主打兩房、三房及四房單位，料最快下月開售。

喜遇擬周日「晒冷」推售

至於同樣吸上車客的長沙灣喜遇，發展商英皇國際執行董事張炳強昨表示，項目最快周日開售，傾向全數136伙一次過推售，折實總值約7億元。他指，該盤目前收票情況滿意，以年輕用家為主。消息指，該盤累收約222票。

經絡為喜遇買家推出按揭優惠，全期H+1.35厘，鎖息上限為P減3.1厘，貸款年期30年，貸款額為樓價80%，並可獲現金回贈1.6%。同時，首5名透過美聯入市買家，可獲雙人首爾之旅優惠，總值5萬元。

海之戀系列 長實套219億



■長實地產郭子威(左)指，海之戀及海之戀·愛炫美僅餘約350伙未售。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 荃灣兩大新盤繼續搶攻。長實地產投資董事郭子威昨表示，荃灣海之戀及海之戀·愛炫美，開盤至今約三個月，累積銷情已突破2,000伙，銷售金額超過219億元，料創香港地產市場短時間內最佳銷情紀錄。項目僅餘約350伙未售，集中三房及四房。

長實高級營業經理封海倫表示，愛炫美加推64伙於本周五發售，於下午兩時以先到先得形式進行揀樓；本周六亦將加推最後20伙兩房戶發售。上述84伙價單市值逾13億元，當中兩房戶折實入場費800.7萬元起，呎價約1.5萬元。

郭子威指出，樓價持續急升，加上股市上揚，該盤稍後未必再加推單位應市，料入伙個別單位具30%加價空間。

全·城滙收票超額24倍

鄰近由華懋發展的全·城滙於昨晚累收11,000票，以本周六推售432伙計，超額登記24倍。

星漣海加推三房單位

此外，長實高級營業經理楊桂玲表示，馬鞍山星漣海已推出可發售之三房單位僅餘2伙，昨日加推5伙三房單位應市，於本周六以先到先得方式發售。該5伙加推3房單位分別位於第2B座及第1座。她指，該盤於本月初加推新價單後，共錄得18伙被認購，總值逾2.7億元，包括8伙四房單位及10伙三房單位，迄今整個項目共售出221伙，套現逾34億元。

強拍申請首8個月增80%

香港文匯報訊 仲量聯行公佈8月住宅銷售報告顯示，由年初至8月引用《土地(為重新發展而強制售賣)條例》申請強制拍賣的個案，較去年同期增加80%。8月初土地審裁處已接獲今年第9宗申請個案，較去年同期僅5宗有所增加，年底前料申請個案將會超越去年合共的11宗。

除恒基等大型發展商積極以此吸納地皮外，中小型發展商也漸見積極。近期協成行

申請強拍何文田勝利道5A-5D號。此外，永義國際也成功獲批以4.41億元或每方呎16,000元底價強拍銅鑼灣勿地臣街11至13號物業。

中小型發展商漸見積極

仲量聯行資本市場部區域董事莫凱傑表示，儘管要收購足夠的業權以符合80%業權的強拍門檻需時漫長，前期也要負擔高昂的印花稅，但政府賣地競爭愈趨激烈，以及市

區位置理想的綠地稀缺，越來越多本地發展商轉移收購舊樓業權作重建。

仲量聯行研究部副董事車永鈞表示：「全港約有15%的私人住宅大廈建於1970年前，將有更多重建及發展機會出現。不過，發展商需要把沉重的收購成本，及現時市價已達歷史新高水平的因素計算在內。對市場前景較樂觀的發展商，將易於按項目落成後預期能達到的較高售價，對項目進行估算。」

凱旋門一房1480萬新高

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鑄) 二手住宅價格節節攀升，消息指，九龍站凱旋門觀星閣低層C室，面積412方呎，連125呎平台，以公司轉讓形式易手，作價1,480萬元，創屋苑一房單位新高，呎價35,922元。原業主於2012年1,055萬元購入，是次轉手賬面獲利425萬元、升值四成。



■凱旋門(中)低層一房單位呎價達35,922元。

海怡中層6年升值59%

指標屋苑紛錄高價成交，中原地產盧鏡豪表示，鴨脷洲海怡半島9座中層D室，實用面積640方呎，以1,068萬元易手，折合呎價16,688元，成交價創同類新高。原業主於2011年以670萬元購入單位，持貨6年賬面獲利398萬元，單位升值59%。

美聯物業營業部表示，沙田第一城4座低層D室，實用面積約853方呎，以930萬元易手，成交價屬屋苑低層同類單位歷史新高，折合呎價約10,903元，據了解，新買家購入單位作收租之用。

收租客破頂價購第一城

原業主於1991年斥資約210.8萬元購得，是次轉手賬面獲利約719.2萬元，升值約3.4倍。

居屋第二成交 按月暫升30%

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日指出，6月底新居屋攞珠後，向隅客回流二手市場，刺激居屋第二市場成交重上逾一百宗水平。7月居屋第二市場買賣成交暫時錄得125宗，總值5.53億元，較6月的96宗及4.29億元，分別上升30.2%及28.9%。

7月3成交打入十大

值得一提的是，7月有3宗居屋第二市場成交個案達七百萬元或以上。當中，筲箕灣東旭苑高層單位以780.8萬元成交，創歷史次高；筲箕灣東旭苑中層單位錄770.0萬元，創歷史第三高；藍田康逸苑中層單位700.0萬元易手，創歷史第四高。

至於同月成交最活躍屋苑為天水圍天富苑及天盛苑，各錄7宗第二市場成交。

信置黃氏家族掃港島甲廈



■信置黃氏家族第三季連續購入多個力寶中心單位。

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 信置黃氏家族近期頻頻掃貨，繼7月時以7,000萬元購入力寶中心1座中高層戶及以6,500萬元購入中環結志街36號全幢後，早前再有動作。土地註冊處資料顯示，黃氏家族於本月初斥資逾1.134億元購入金鐘力寶中心1座中層8室及9室。上述三項交易合共涉資2.48億元。

逾億增持力寶中心單位

據了解，最新購入的力寶中心單位，面積3,490方呎，呎價3.25萬元，新買家為美泓有限公司。根據公司註冊處資料，該公司董事包括信置主席黃志祥的3名兒子，即黃永光、黃永龍及黃永耀。目前該單位由Allahabad Bank承租，租約期至2021年，2018年6月前月租為18.5萬元，2018

年7月起月租上調至約20.3萬元，以此計算，單位租金回報率約2.15厘。

據悉，原業主於2013年以6,900萬元購入上址，持貨4年賬面獲利4,442.5萬元離場，升值64%。翻查資料，黃氏兄弟於7月時已大手入貨，包括以7,000萬元購入力寶中心1座37樓1室，單位面積約2,300方呎，呎價30,435元。連同最新成交，黃氏兄弟已斥資逾1.83億元買入力寶中心，這還未計上月以6,500萬元購入中環結志街36號全幢。

遠東金融中心反價9%

事實上，金鐘至上環一帶的中區商廈，近月在美利道地王的刺激下，造價水漲船高，難怪吸引黃氏兄弟頻頻出手掃貨。早前市傳金鐘遠東金融中心一個高層全層單位，有準買家出價5.4億元洽購至尾聲，呎價高達5萬元，但消息指最終未有易手。業主其後反價至6億元放售，較原叫價5.5億元加價5,000萬元或9%，以全層面積1.08萬方呎計算，呎價5.56萬元，若落實售出，將創全港商廈新高呎價紀錄。

灣仔雅逸酒店傳4.5億沽

此外，市場消息表示，上月推出全幢招標的灣仔雅逸酒店近日已以4.5億元易手，較意向價5億元平10%。資料顯示，物業為一幢樓高23層酒店，提供80個房間，由印度籍商人持有，於2008年以2.6億元購入，同年開幕，總樓面約2.4萬方呎，酒店地下設有商舖，現由連鎖咖啡店租用。是次轉手原業主賬面材料獲利1.9億元，物業升值73%。

波斯富街舖意向價3.5億

香港文匯報訊 核心區舖位買賣情況錄得改善，有業主趨勢出售持有的銅鑼灣波斯富街地舖，意向價約3.5億元。中原(工商舖)梁偉傑表示，物業為波斯富街96至106號地下C及D地舖，面積約1,550方呎，意向價約3.5億元，平均呎價約22.6萬元，將以交吉形式出售。

與此同時，物業亦於市場上進行招租，意向月租約60萬元，平均呎租約387元。現租客經營鐘錶行業，租約期將於本年底屆滿。據了解，業主持

有不少零售核心區的舖位物業，如銅鑼灣及尖沙咀，該舖於1993年以5,270萬元購入，一直作長線投資。



■波斯富街96至106號地下C及D號舖面積合共約1,550方呎。