港島新盤爆搶客戰

My Central後日賣80伙 君豪峰趕周內開價

■長實何家欣(左)稱，My Central落實本周五開售80伙。
香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴 蘇洪鏘）港島區逾千伙新盤爆搶客戰。正當長實於上環My Central於周五開售首批80伙，並已累收770票，超額8.6倍。恒地旗下舊契盤鰂魚涌君豪峰亦部署周內上載售樓書，最快周內公佈首張價單，涉及至少約93伙，定價參考過去半年推出的港島新盤，包括同系西區翰林峰。

港島區新盤部署

樓盤	單位總數	部署
上環My Central	185伙	本周五推售80伙。
鰂魚涌君豪峰	464伙	最快周內上載售樓書及開價，首張價單至少93伙，月內推售。
北角海璇	355伙	部署月內上載售樓書、開價及推售。
西半山yoo18 Bonham	12伙	傾向月內以招標形式推售。

製表：記者 梁悅琴

■恒地林達民(左)表示，君豪峰本周有機會上載售樓書，首批料提供約93伙。

長實助理首席經理(營業)何家欣昨表示，上環My Central落實本周五開售80伙，包括25伙兩房及55伙三房單位，價單市值合共約27億元，兩房即供折實入場單位為6樓C室，折實價1,773.1萬元，折實呎價26,307元；而三房入場單位為6樓D室，折實售價2,018.3萬元，折實呎價24,346元。該盤於明日截票，過去三日已錄約8,000參觀人次。

My Central大手客優先

她指出，該盤於本周五首輪銷售將會分三個組別進行，A組買家時段為有意購買一個或以上「毗鄰物業組合」，即同層毗鄰單位，又或是兩伙或以上三房戶。而B組買家需要購買至少一伙三房戶及一伙兩房戶，C組買家則至少購買一伙。

君豪峰擬周末開放示位

另一邊廂，恒地營業（一）部總經理林達民昨表示，鰂魚涌舊契盤君豪峰本周有機會上載售樓書，最快本周末至下周初開放示範單位，並有機會於周內開價，首批料提供約93伙，定價參考過去半年推出的港島新盤及同系之西環翰林峰。他又指，項目提供464伙，主打一房單位，另設開放式及兩房戶。

他指，君豪峰設有園林歡聚盛會區貫連長約20米的園林式室外游泳池，會所設有型格派對廳、宴客廳及健身室等。

除上述項目之外，港島區亦陸續有新盤作出最新部署，包括：新地於北角海璇亦計劃月內上載售樓書及推售；由倫敦發展商YOO Studio等發展的西半山 yoo18 Bonham傾向月內以招標形式推售全盤12伙；南豐於筲箕灣香島昨則公佈取消80%一按及過渡性貸款兩種付款方法。

晉海特色戶擬招標賣

另一方面，新地代理總經理陳漢麟表示，將軍澳日出康城晉海尚有20伙特色戶從未推出價單，傾向招標形式發售，日內先推約2伙，可能包括天池屋及頂級四房平台特色戶，售價及呎價料創項目新高。他透露，當中1A座53樓A室天池屋，面積1,132方呎，屬項目最大面積單位，設920方呎天台，附私人按摩池。

他說，晉海II收票反應理想，日內公佈銷售安排，最快周日開售。至於晉海4伙撻訂單位已加價最多約6%。

皓畋4伙單位加價7%

此外，嘉里建設於何文田皓畋昨將其中4伙售價上調約7%，該盤同時發出新銷售安排，於本周六推出該4個單位。

九肚尚珩5伙2.8億沽出

■香港興業陳秀珍表示，考慮於短期內加推九肚尚珩單位。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅新盤亦旺場。香港興業及南豐合作的九肚尚珩於本周一以招標形式售出首批共5伙分層單位。香港興業國際集團銷售及市務助理總經理陳秀珍表示，該5伙成交總價達2.88億元，包括1伙5房複式單位及4伙4房戶，當中頂層複式戶成交價逾1億元，呎價達35,352元。

最高呎價逾3.5萬元

今次售出最高成交價之單位為1座9及10樓A單位(及部分天台)，為分層單位實用面積最大的單位，面積2,840呎，屬5房(5個均為套房)複式間隔，成交價為1.004億元，呎價達35,352元。該單位擁私人升降機大堂、1,094方呎天台及528方呎平台連游泳池。其他4伙的實用面積由1,602方呎至1,980方呎，成交價由3,924.9萬元至5,747.1萬元，呎價由24,500元至29,001元。

她指，部分中標買家亦對發展商為項目首批中標買家安排的按揭計劃感興趣，有機會享最高80%按揭，同時考慮於短期內加推下一批單位。

中海外2.9億售出赤柱洋房

此外，中國海外發展於赤柱環角徑二號2號屋昨以2.9869億元售出，呎價達71,151元，洋房面積4,198方呎，連1,533方呎花園。系內於鴨脷洲南區，左岸亦以招標形式售出第2座2樓B室，實用面積1,681方呎，另設653方呎平台，以6,180萬元售出，呎價36,764元。

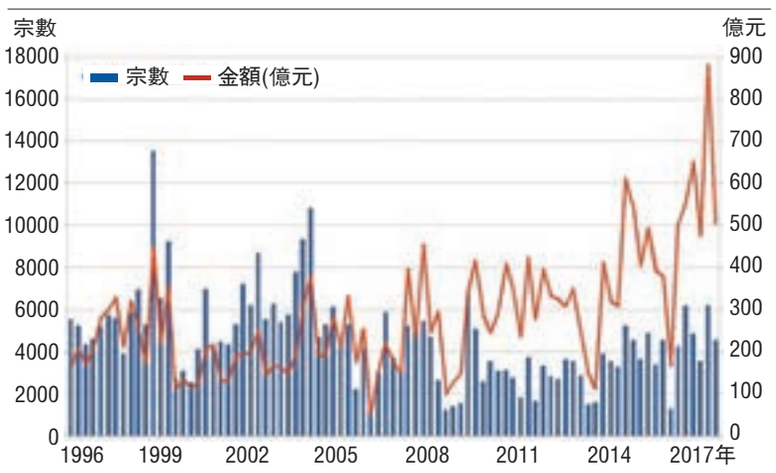
維港星岸9別墅擬單一招標

其他項目方面，紅磡維港星岸3座31樓B室四房戶以5,552萬元售出，按單位面積1,328方呎計，呎價41,807元。長實地產投資董事郭子威表示，項目僅餘一伙高層公寓待售，因應市況擬加價逾10%

郭子威指，維港星岸9伙星岸別墅示範單位將於短期內完成，預計下月開予客戶參觀。近期大手客戶購買物業有所增加，因此不排除全數9伙以單一招標方式出售。市場人士估計，別墅面積由2,100方呎至2,200方呎，以市價每方呎約50,000元計，每伙約值1億元，意味總值或逾9億元。郭子威指，項目至今已套現逾90億元。

長實新地賣樓收入勢破頂

一手私人住宅買賣合約按季登記統計



■長實旗下海之戀項目接連創出逾百億註冊額。
資料圖片

香港文匯報訊　今年以來新盤熱銷，美聯物業指出，本年迄今(截至10月16日)一手私樓註冊量錄14,830宗，涉及金額約1,893.8億元，後者已超越去年全年1,884.1億元，創歷史新高。各大發展商亦賺得盆滿缽滿，以首三季統計來看，長實和新地負責銷售樓盤登記金額706億元，超過去年全年的531億元。兩大發展商合共銷售額最高一年是2010年的745億元，舊紀錄料將於本月被打破。

首三季套現逾7百億

中原地產研究部統計，首三季按發展商銷售樓盤計：長實435.54億元，2,820宗；新地270.83億元，2,079宗；會德豐150.24億元，970宗；新世界136.96億元，1,094宗；恒基131.89億元，1,190宗。按個別項目計，上季錄得顯著登記銷售包括：海之戀．愛炫美127.63億元，1,141宗；Park Yoho Genova 40.49億元，516宗；傲瀧15.37億元，86宗。

一手註冊額已創新高

與此同時，美聯物業首席分析師劉嘉輝亦指出，多個新盤項目註冊額超過百億元，包括匯璽、海之戀．愛炫美、維港頌及海之戀，在不包括一手公營房屋之下，刺激本年迄今(截至10月16日)一手私樓註冊量錄14,830宗，涉及金額約1,893.8億元，除繼去年後連續兩年超越1,800億元外，數字亦已超越去年全年1,884.1億元，創歷史新高。至於平均註冊額亦同創新高，達1,277萬元，比起去年全年平均1,122萬元高出約13.8%，並超越2011年平均約1,207萬元。

劉嘉輝指，按目前走勢，今年一手私樓註冊金額勢首次超越2,000億元水平。而中原地產研究部高級聯席董事黃良昇更預計，金額可達2,500億元，創出歷史新高。

今年首三季各發展商主要樓盤買賣登記數字

發展商	宗數	總值(億元)
長實	2,820	435.53
新鴻基	2,079	270.82
會德豐	970	150.24
新世界	1,094	136.95
恒基	1,190	131.88

註：合作發展樓盤之登記宗數歸入負責銷售的發展商　資料來源：中原地產研究部

長安邨呎售1.14萬 貴絕青衣公屋

■長安邨面積349方呎單位以399萬元（已補價）成交。　資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）公營房屋價格越升越有，市場消息指，青衣長安邨安湖樓高層16室，面積349方呎，以399萬元（已補價）成交，折合呎價11,433元，呎價創青衣已補價公屋新高。原業主於2009年以約81萬元（已補價）購入單位，持貨近8年物業升值318萬元或近4倍。

其他地區，世紀21奇豐物業莊瑞生表示，馬鞍山富寶花園成交8座中層E室，實用面積431方呎，以475萬元（已補價）易手，折合呎價11,021元，造價創該屋苑同類單位新高。原業主於2014年購入上址，當時作價296萬元，持貨滿3年至今易手，賬面獲利179萬元，單位3年升值六成。

都會駅高層逾千萬易手

利嘉閣梁敬嚴表示，將軍澳都會駅2座高層B室成交，面積約678方呎，以1,068萬元沽出，創屋苑同類型戶新高價，折合呎價約15,752元。原業主2007年以413.8萬元購入物業，迄今升值1.6倍。

恒地新界大盤獲批補價

■恒地執行董事黃浩明
香港文匯報記者
顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地價高企，發展商轉向補地價「埋手」，恒地作為全港擁有最多農地的地產商，自然亦分到一杯羹。早前有傳言指恒地有新界農地已完成補地價，恒地執行董事黃浩明昨日笑說：「應該都係有好消息嘅，你留意下政府網頁啦。」他坦言，集團於新界的確有項目完成補地價，規模更達逾千個單位，但詳情要待政府方面再公佈，昨日未有交代項目的位置與補地價金額。

未回應會否建「首置盤」

政府近期於施政報告中公佈，「港人首置上車盤」的土地來源除政府官地外，亦會是私人發展商所擁有的土地。昨日有記者問到恒地會否預留農地與政府合作發展「首置上車盤」，黃浩明回應說：「要睇細節，我哋不嬲都講，我哋對個概念係支持，但細節要等佢資料齊咗後再研究。」

市傳恒地將大埔蕉坑項目作為其中一個「首置上車盤」的選址，但黃浩明表示，蕉坑項目早於上屆政府已開始向城規會申請，而「首置上車盤」則屬現屆政府提出，希望市場自行判斷項目是否早已決定做「首置上車盤」。

底價一統芬芳大廈業權

此外，恒地持有逾八成業權的上環芬芳大廈昨日進行強制拍賣，恒地於「無對手」下以底價10.4925億元成功投得項目，統一業權。黃浩明表示，項目將會發展商住大廈，總樓面約6.1萬呎，將來會興建小型單位，單位面積約388方呎，提供約160伙。昨日的成交價連同建築費等，料總發展成本約15億元至16億元，預計建築期要4年多，即約2021年底完成。

資料顯示，物業位於堅道73-73E號，地盤面積約7,557方呎，鄰近半山自動電梯。現為一幢於1956年落成的7層高住宅大廈，樓齡約61年，住宅單位有38伙，地下為商舖，有4間零售商店。物業現於規劃用途為「住宅 (甲類)」，估計將來可重建1幢30多層的商住大廈。

據了解，發展商過去曾申請將芬芳大廈與貼鄰的伊利近街37至39號舊樓地盤合併重建，佔地擴至9,473方呎。惟黃浩明昨日指，由於收購進度不一，芬芳大廈會自行重建，不會與鄰近地盤合併發展。

廣生行高層2063萬沽出

香港文匯報訊　觀塘區已逐漸轉型為工商綜合區，市場對區內工商廈需求日益增加，令具地利優勢的工廈成為爭寵搶手物。 萊斯物業高級物業顧問楊方平表示，日前剛促成位於官塘海濱道151-153號廣生行中心中高層的交易，總面積2,486方呎，以2,063萬元成交，呎價8,300元，市場平均租價30元，回報約3厘。原業主於2017年以1.46億大手購入全層後再拆契轉售。

宏達工業中心中層850萬放售

另外， 近年葵青區有不少發展中項目，亦有不少工廈進行翻新，萊斯物業高級物業顧問黎倬欣表示，接獲客戶委託放售位於葵涌大連排道21-23號宏達工業大廈中層單位，單位面積2,390方呎，業主意向價850萬元放售，平均呎價為3,556元，市場租價為12元，回報約3.9厘。