大手客1.47億掃My Central

80伙3.5小時沽清 未見「賣殼」賣籌

■數以百計人士在長江集團中心外排隊，等待選購My Central。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

■長實趙國雄(左)稱，斥資1.47億元購入4伙My Central單位的大手客是以私人名義購入。旁為何家欣。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實以低於同區新盤價逾10%推出上環嘉咸街My Central首批80伙昨日下午開售，消息指， 開售首3個半小時已全數沽清，有大手客斥資1.47億元掃入4伙。縱然日前傳出有公司名義買家有意於昨日抽中前號籌時以「賣殼」形式將股權轉售來變相賣籌，叫價100萬元。惟據悉，全日未有成功賣籌個案出現。

My Central昨日推售80伙，兩房及三房單位即供折實入場費分別為1,773萬元及2,018萬元。記者昨午3時於售樓處所在的長江集團中心所見，已有逾400名準買家及地產代理於大廈內排隊至大廈外等候報到。隨後該盤於4時15分作分組抽籤以安排揀樓次序，消息指，該盤累收逾1,200票。

今次銷售共分三輪揀樓，A組揀樓是購買兩伙或以上3房戶、或購買一個或以上「毗鄰組合」(即相同樓層的一對毗鄰A,B室3房戶)的大手買家；B組揀樓為購買兩伙3房戶、或購買一個3房及一個2房戶的客人；C組為一般散客。現場消息指開售首一個半小時，已有逾30個單位獲選購。

逾半人士有意大手購買

長實執行董事趙國雄表示，My Central昨日推售首批80伙，逾半入票人士有意買超過一個單位，其中A組30伙限額已全數賣出，最大手有客斥1.47億元購入4間。他透露，該大手客是私人名義客戶，又說貼鄰中環的樓盤較少，故多購入作收租之用。

他再一次指，該盤單位售價合理，「筍，筍，筍」，並指下批單位有提價空間，但要與市建局配合，料加價幅度不會大。

對於前日市場傳出個別公司客擬以「賣殼」形式將股權轉售，趙國雄回應指，該盤錄得約100張入票是以公司名義入票，但坦言集團控制不到，亦不能處理以公司名義轉讓。早前同系荃灣西海之戀、北角維港頌亦有客人以公司名義購入單位。

趙國雄：控制不到「賣殼」

此外，該盤前日上載銷售安排，於本月30日將以即場登記及抽籤形式，撥出30伙單位發售予受嘉咸街重建影響人士。他指，若該30伙未能全數沽出，會重新上載新價單及銷售安排出售予其他市民。

代理行對My Central說法

■陳永傑

中原亞太區副主席兼住宅部總裁 陳永傑：

本行有大手客戶斥資約1.23億元購入4伙My Central三房單位。另外，本行的公司入票者中，投資者約佔一半，30%為內地客。個人預料My Central未來加推將加價5%至10%，市場具承受能力。

美聯物業住宅部行政總裁 布少明：

本行買家錄80%出席率，當中有20組大手買家，25%入票者為內地客，以公司名義入票，而投資者佔70%、自住佔30%。

■布少明

君豪峰一房681萬入場

■恒基林達民指，君豪峰首張價單售價比心目中預期低開逾10%。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

君豪峰首張價單資料

單位數目	93伙
實用面積	290–451方呎
售價	716.9萬–1,223.7萬元
平均呎價	25,493元
最高折扣	5%
折實價	681萬–1,162.5萬元
折實平均呎價	24,218元
備註	提供85%一按或40%二按

製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）施政報告公佈後，港島區新盤開價均見克制。恒地於鰂魚涌18個月樓花盤君豪峰昨日公佈推出首批93伙，平均折實呎價24,218元，雖然比同區二手呎價高出38%，但只與同系去年9月開售的北角新盤尚譽首批價錢相若，290方呎一房折實入場681萬元，384方呎兩房折實入場830.7萬元。發展商亦提供一按最高貸款額85%，二按最高40%，一、二按最高可達90%。

首批推93伙 設85%一按

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，君豪峰首張價單售價比心目中預期低開逾10%，屬相宜價格，今次刻意以較低價錢起步，期望可以吸引用家入市，未來加推加價空間很大。他指，首張價單推出的93伙，實用面積290方呎至451方呎，包括37伙一房及56伙兩房單位，平均呎價25,493元，最高折扣5%，價單市值逾8.74億元。該盤今日起收票，最快下周開售。

目前該區二手盤如CASA 880及御皇臺二手呎價介乎1.6萬至1.98萬元。中原地產高級資深營業董事何偉強表示，君豪峰首輪推售單位的開價比市場預期低10%之餘，兼盡推備受市場追捧的2房及2房半單位，配合提供靈活付款方法，料可吸引上車客及投資客。他又預計，該盤呎租可參考西灣河入伙不久的柏匯，其近期平均呎租約70元，租金回報達3.5厘。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦表示，項目鄰近港鐵及港島東商業區，日後中環灣仔繞道啟用後，往來中環亦便捷，故吸引投資客外，亦可吸納上車用家。物業落成後估計呎租可達約80元，租金回報約有4厘。

晉海珀御各推新貨應市

此外，新地於將軍澳日出康城晉海II於明日首輪發售227伙之前，同系已經累售約千伙的晉海昨公佈推出1B座兩伙極高層特色戶招標，本月31日截標。單位分別為53樓A室及48樓A室，面積1,064方呎及999方呎，各連851方呎天台及112方呎平台。

至於同系屯門珀御昨亦公佈下周二晚發售6伙，面積310方呎至470方呎，即供折實價由434.62萬至656.11萬元，即供折實平均呎價14,021元。

KADOORIA上載樓書

另外，中信泰富旗下何文田KADOORIA昨上載樓書至項目網站，提供77伙，主打三房至四房，面積1,267方呎至3,162方呎。最大面積單位為嘉道理道121號6至7樓複式戶，面積3,162方呎，設有1,588方呎天台及131方呎平台；最細面積單位為嘉道理道115號1樓單位，面積1,267方呎。

CCL周升0.43% 九龍樓價破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL按周升0.43%報160.57點。當中，九龍CCL Mass最新報160.21點，按周升1.23%，率先創歷史新高，升幅8周最大。該數字主要反映9月25日至10月1日簽訂臨約的情況。

CCL Mass報162.94點，為歷史次高，按周升0.48%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周九龍CCL Mass相隔8周後再創歷史新高，反映9月底新盤將軍澳晉海首次揀樓前，市場氣氛熱烈，帶動九龍樓價持續向升。

其他區表現方面，新界東CCL Mass報170.33點，按周升0.50%，結束2周連跌。港島CCL Mass報167.83點，按周跌0.04%。新界西CCL Mass報146.59點，按周跌0.02%。以戶型分類，CCL(中小型單位)報160.77點，按周升0.38%。CCL(大型單位)報159.58點，按周升0.68%，連升2周共1.23%。

本周末預約睇樓意慾按周回溫，中原地產十大屋苑本周末錄得575組預約睇樓量，較上周升4.2%。據美聯物業分行統計，本周末全港15個二手指標屋苑預約睇樓量錄得約492組，較上周末續升約4.5%。

政策趨明朗 預約睇樓升

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，施政報告後樓市趨明朗，新盤接連推出應市，刺激購買力釋放。

邵氏清水灣地申放寬地積

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）「六嬸」方逸華及相關人士剛向城規會申請略為放寬重建西貢清水灣大廈部分地段，為項目H座及G座，涉及地積比率、上蓋面積及高度限制。

項目地盤面積16,912方呎，現劃為「住宅(丙類)1」用途，擬以1.65倍興建2幢7層高住宅(包括1層敞開式停車間)，地下低層及高層將會作泊車位及會所等用途，1樓至5樓則會作住宅，可建住用樓面約27,739方呎，另提供24個私家車位。

5債冚5債 麥花臣匯首錄銀主

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）新近入伙的旺角麥花臣匯出現首宗銀主盤，業主疑於近期連環「以債冚債」達5次，最終遭5間銀行連環入稟釘契。

物業3年間升值1%

據世紀21網站顯示，旺角麥花臣匯1B座低層E室，實用面積412方呎，銀主以788萬元放盤。據土地註冊處資料及公司註冊處資料顯示，在馬鞍山經營餐廳的陳姓業主，其於2014年以779.3萬元向發展商買入，隨即向恒生承造一按，並向發展商旗下財務公司承造二按。及至今年3月至5月，物業先後遭大新、渣打、花旗、中銀及永亨等5間銀行入稟釘契。倘以叫價易手，物業於3年間僅升值1%或8.7萬元。

燒炭戶低市價兩成沽

市場新錄凶宅物業成交，消息指，將軍澳富麗花園1座低層戶，實用面積420方呎，作價400萬元成交，折合呎價僅9,524元。據匯豐網上估價顯示，物業估值約524萬元，意味着成交價較估價低24%。據悉，物業於2013年被揭燒炭雙屍命案。 原業主於1997年以273萬元買入，迄今轉手物業仍升值127萬元或46.5%。

綠悠雅苑呎價破萬

另一方面，本港首個置安心項目青衣綠悠雅苑錄二手新高成交，利嘉閣何振榮說，綠悠雅苑3座中層E室，面積約535方呎，採兩房兩廳間隔，以566萬元（未補價）交吉出售，創該屋苑綠表市場新高，折合呎價約10,579元，呎價首度升穿萬元水平。原業主於2013年4月，以約358.8萬元（未補價）買入上述單位，現轉手賬面獲利約207.2萬元，物業升值約58%。

荔枝角美孚新邨有物業大幅升值離場，中原梁植霖表示，4期百老匯街119號高層D室，實用面積469方呎，以595萬元成交，折合呎價12,687元。原業主早於1975年僅以7.5萬元買入上址，持貨長達42年，現易手賬面大幅升值逾78倍。

■旺角麥花臣匯面積412方呎單位以788萬元放盤。 資料圖片

長沙灣酒店地估值37億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）長沙灣興華街西對出酒店用地將於下周五截標。普縉集團企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典表示，地皮臨海享有全海景，靠近公眾碼頭，毗鄰港鐵南昌站及另一幅住宅地王等，預料每呎樓面地價達10,000元，估值約37億元。

該酒店地地盤面積52,528方呎，最高可建總樓面為374,262方呎，最高地積比為7.1倍。另外，地皮上建築物受高度限制，不得高於香港主水平基準100米。

根據賣地章程，地皮位於綜合發展區，發展商需於發展前作出規劃申請及提交總綱發展藍圖，獲城規會批准後才可展開發展，涉及交通、排污及環境等評估。

建前須審批 轉讓設限制

另外，項目中酒店附屬地方面積不得超過149,704方呎，當中用作開設零售店、餐廳、酒吧、快餐店等面積不得多於37,426方呎，而其中不少於5,381方呎需開設於地面。發展商亦需自行於地皮旁靠海位置提供一個免費向公眾開放的長廊區，並於交予政府前負責一切管理及維修事宜，另外發展項目有轉讓限制。