

# My Central 頂層呎價逾5萬

## 兩個鐘沽清最後34伙 新盤熱未退



▲ My Central 最後34伙昨天在兩小時內沽清，其中招標的頂層單位以雙破頂價成交。

▶ 林達民指對君豪峰銷售感到滿意，會積極考慮下一輪推售。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）施政報告公佈後，新盤積極推售。長實於上環的My Central昨日推售最後一批34伙，於開售首兩小時內沽清，該盤早前推出招標的頂層39樓E室亦於昨日截標並揭標，終以折實成交價5,680萬元成交，折實呎價50,177元，無論呎價及成交價均創項目新高，該盤全數185伙於短短15日售罄。恒基地產昨晚以貴絕鯽魚涌呎價推售君豪峰首批68伙，消息指，至昨晚8時40分售出20伙。

長實於上環的My Central昨日下午推售最後34伙。市場消息透露，該批單位在2小時內已全獲認購。消息又指，該盤昨亦以招標形式售出頂層39樓E室，實用面積1,132方呎，折實成交價5,680萬元，折實呎價50,177元，無論呎價及成交價均創項目新高。連同早前售出的單位，該盤全數185伙沽清。

記者昨日下午3時半於長江集團中心外所見，有近百人在大堂內排隊等候。據銷售安排，S組向隅客買家率先於下午3時半報到再抽籤安排揀樓次序，該組買家限額20伙，其後為C組買家認購時段。消息透露，該34伙共錄得逾700張入票，超額登記逾19倍。

### 君豪峰首批暫售出20伙

恒基地產於鯽魚涌的君豪峰昨晚推售首批68伙，以兩房戶為主，該批單位售價由716.9萬元至1,223.7萬元，價單平均呎價

約25,493元，折實平均實用呎價約24,218元。據銷售安排，A組大手買家率先於昨日傍晚7時報到，該組買家需認購2至3伙，其中一伙為380方呎以上，其後為B組買家認購時段，該組買家需認購1至2伙。消息指，該盤累收約450票，至昨晚8時40分售出20伙。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，該盤首批推售以大單位為主，希望照顧用家市場，銷情為預期之內，對銷售成績滿意，將積極考慮推售下一輪單位。

### 名鑄複式戶售1.28億

新世界發展於尖沙咀的名鑄昨日亦售出頂層66及67樓複式E室大宅，實用面積2,508方呎，成交價1.28億元，實用呎價51,037元。系內於元朗南的柏鑾第二期正式命名為柏逸，提供123伙，其中包括28伙地下連花園單位及28伙頂層連天台單位，項目主打兩房及三房單位，面積由約

509方呎至685方呎不等，項目有機會於本月登場。

### 蒼蕘濠瀚上載售樓書

宏安地產部署下周開價的沙田蒼蕘昨突擊上載樓書至樓盤網站，項目提供336伙，實用面積252方呎至1,075方呎，主打開放式及一房細單位，其中花園複式戶面積由505方呎起，位於2翼1及2樓C07室，花園面積231方呎。

永泰地產及萬泰集團旗下沙田九肚麗坪路83號的濠瀚昨日上載售樓說明書至一手銷售資訊網。據樓書顯示，該盤共有29座洋房及4幢分層住宅，每幢樓高6層。洋房實用面積由1,724方呎至3,285方呎，分層單位實用面積由1,597方呎至2,214方呎。項目關鍵日期為2018年3月31日。永泰地產發展執行董事兼銷售及市務總監鍾志森表示，濠瀚現樓準備工作已屆最後階段，開售形式容後公佈，集團將對項目採取借售策略。

# CCL兩連跌 上半月料再上

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價指數反覆，最新中原城市領先指數CCL連續兩周出現回落，CCL昨報158.72點，按周跌0.7%，為18周（即近5個月）最大跌幅，指數連跌兩周共1.15%。由於相關數字是根據2017年10月23日至10月29日簽訂正式買賣合約的成交去計算，有關數字已反映上月公佈施政報告對樓市的影響。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周三個整體指數齊跌，除CCL外，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報160.95點，按周跌0.91%；CCL（中小型單位）報158.99點，按周跌0.8%。但總結6個星期，三大整體指數的走勢同步，走勢上仍然是高位爭持，該行預期11月上旬的CCL將穩步向上。

### 港島新界東樓價齊挫

而餘下的整體指數CCL（大型單位），近6個星期走勢相對較反覆，最新報157.31點，按周跌0.17%。其他坊間樓價指數亦同樣出現回落走勢，美聯物業昨日公佈「美聯樓價指數」，最新報152.62點，按周跌約0.28%，連升4星期之勢告終，但若與4周前相比，樓價指數仍升約

0.68%；至於年內至今樓價則錄約9.96%升幅。

至於其餘CCL四區樓價指數，本周則二升二跌，其中港島樓價指數報164.17點，按周跌3.03%，跌幅為各區中最大，亦成為CCL下跌的源頭之一。新界東樓價指數報167.37點，亦按周跌2.3%，連升2周後回軟。新界西樓價指數則連升2周，最新報148.72點，按周升1.04%，創歷史新高。九龍樓價指數報157點，按周微升0.18%。

周末預約睇樓量方面，據美聯物業分行統計，11月首周末（11月4日至5日）全港15個二手指標屋苑預約睇樓量錄得約515組，按周微升約3.2%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，施政報告公佈後多個新盤相繼登場，一手交投表現強勁，市場觀望情緒顯著消散，利好二手睇樓活動增加，料一手帶動二手下，交投氣氛勢進一步升溫。

### 預約睇樓量創年內次高

中原地產十大屋苑錄得592組周末預約睇樓量，

### 中原CCL連跌兩周



較上周580組再升2.1%，施政報告公佈後已連升4周，睇樓量創今年按周新高。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓市氣氛向好，睇樓量上升屬正常現象。他指，外圍表現穩定，美國下任聯儲局主席提名人選已定，前景明朗化，即使年底有機會加息，預料亦影響不大。

至於利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,505組客戶於本周末預約睇樓，按周再升2.4%，連升六周，並創今年五月中以後的25周新高。

# 喜滙開放式8球易手

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）雖然近年樓價高企下，不少置業人士「將貨就價」越買越細，不過「開放式」並非「價錢平」的代名詞，灣仔新晉樓盤喜滙一個開放式單位，以高達850萬元易手，呎價逾2.4萬元。

中原李志豪表示，喜滙3座中層G室，實用面積346方呎，屬開放式間隔，望銅鑼灣方向市景，物業以850萬元易手，折合呎價24,566元，屬市價成交。原業主於2013年12月以727萬元購入單位，持貨4年，賬面獲利123萬元，單位升值17%。

### 嘉湖高層呎售1萬

至於藍籌屋苑，陸續有業主趁「3年額印期刑滿」高位套現。中原伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊麗湖居1座高層F室，實用面積442方呎，以445萬元沽出，折合呎價10,068元。原業主於2014年5月以275萬元購入單位，持貨3年賬面獲利170萬元，升值62%。

中原黎宗文表示，沙田中心剛錄11月首宗成交，涉及新寧大廈(G座)高層G室成交，實用面積310方呎，目前以492萬元沽出，折合呎價15,871元。原業主於2014年以397萬元購入單位，持貨



■ 喜滙一開放式單位以高達850萬元易手。

3年，物業期內升值約23.9%。

### 天晉車位227萬成交

美聯劉俊雄表示，馬灣珀麗灣3期21座中層H室，實用面積約490方呎，單位以約568萬元易手，稍低於市價，折合呎價約11,592元。原業主於2004年以約223.7萬元購入上址單位，現持貨逾13年沽出，期內物業升值約1.5倍。

將軍澳新晉屋苑天晉III A錄得首宗車位成交，中原何勇表示，涉及一個單號車位，作價227萬元。原業主今年6月以198萬元購入，持貨僅5個月，賬面賺29萬元或15%。

# 盧文端：現無意拆售中環中心



盧文端稱財團目前無意拆售中環中心。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實於本周三公佈以402億元天價售出中環中心75%權益後，近日再不時傳出新買家「中國港澳台僑和平發展

亞洲地產有限公司」會拆售該商廈，有份購入中環中心，亦是中國港澳台僑和平發展亞洲地產有限公司主席的盧文端接受香港文匯報記者訪問時強調，該財團目前無意拆售中環中心，會作收租用，半年後交易完成時，會視乎情況進行內部股東認購，方便現有股東作自用等安排。

### 大廈或改名國儲

盧文端坦言，近日不少地產代理不停傳出該財團拆售中環中心，令他們感到很困擾，強調他們不是炒樓，從未委託任何一家地產中介炒賣該樓，目前會作收租用，該大廈以自用及股東間分配為主。

他又指，自己作為今次交易的穿針引線者，商談了近一年，至最近才達成交易，今次用英屬

處女島註冊的「中國港澳台僑和平發展亞洲地產有限公司」購入，主要包括三間公司股東，其中中國國儲能源化工集團(香港)佔55%，他本人持有的公司及另外一間公司合共佔45%，當中另外一間公司股東包括本港多名投資者，如馬亞木、陳秉志、蔡志忠及張順宜等。

他透露，購入中環中心後，該財團尚未決定會否把中環中心改名，但由於中國國儲能源化工集團(香港)為財團大股東，故將該商廈改名為國儲的機會較大。據他了解，中國國儲能源化工集團(香港)會把所佔中環中心比例樓面的部署，盧文端指：「會作長線收租用，因中環已無咁靚地方，亦唔容易畀中環買到甲級寫字樓。」

# 長沙灣興華街問鼎最貴宅地

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）長沙灣興華街西住宅地將於下周五截標，地皮為今個財年規模最大住宅官地，佔地約20.83萬方呎，可建樓面達98.78萬方呎，預料可提供逾1,200伙。由於旁邊酒店地剛以超高價錢成交，市場睇好地皮，料估值介乎138億元至178億元不等，樓面地價約14,000元至18,000元，或可打破鴨洲利南道住宅地紀錄，成歷來最貴住宅地王。

### 張聖典：落成後呎售3萬

普華集團企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典表示，項目臨海有海景，毗鄰港鐵南昌站及一幅酒店地，並鄰近公眾碼頭，預料有利項目造價。項目發展期止於2024年9月30日。地皮上建築物受高度限制，不得高於香港主水平基準100米。他預計項目的總投資額將近200億元，相信將有大型發展商及合組財團參與競

投，落成後或以每方呎30,000元出售。

根據賣地章程，由於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(內容包括視覺影響評估、空氣流通評估、交通影響評估、排污影響評估及環境評估等等)。發展商需自費於項目範圍內提供一個面積不少於38,750方呎的地面公共空間及提供一個海濱長廊區，並於落成後交回政府負責管理。

據了解，早前住宅地旁邊的酒店地由新地以50.6億元投得，每呎樓面地價約13,520元，創歷來最貴純酒店官地，因此業界對住宅地造價均看高一線，並預計新地會出高價競投。目前全港最貴住宅地王為鴨洲利南道地皮，今年2月由龍光地產與合景泰富合資以逾168.55億元投得發展，若地皮以市場最高估值成交，料會打破舊紀錄，成全港最貴地王。

### 興華街西住宅地下周五截標，有望成為歷來最貴住宅地王。



### 九龍灣商地獲放寬地積比

此外，億京、信置及資本策略2015年以逾30億元投得的九龍灣祥業街、常怡道及偉業街交界商業項目，佔地約40,850方呎，剛向城規會申請規劃許可，涉及輕微放寬地積比率0.06倍以興建行人通道設施。文件顯示，發展商擬發展1幢29層高商廈(另有2層地庫)，用途包括辦公室、食肆及商店及服務行業。項目放寬地積比率約12.06倍，可建樓面約49.26萬方呎。

# 永義喇沙利道申預售涉79伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署昨日公佈，10月份只有永義國際的何文田喇沙利道6號一個新樓盤新申請預售樓花同意書，涉及單位總數79伙。而同月卻有4個新盤獲批出預售樓花同意書，涉及1,079個單位，變相令10月份待批預售樓花的單位總數，較9月時的高位10,093伙回落近一成至9,093伙。

### 上月待批預售樓花減一成

地政總署文件顯示，10月份入紙申請預售的樓花項目何文田喇沙利道6號，已命名為6 La Salle Road，項目的落成日期預計為最

快明年4月底，距今只約半年時間，屬較短期樓花的新盤。至於10月份獲批預售的住宅，包括新世界元朗唐人新村柏逸(123伙)、宏安地產大圍蒼蕘(336伙)，以及兩個房協資助房屋項目，包括將軍澳翠嶺峰(330伙)和屯門翠鳴臺(290伙)。

當中兩個房協資助房屋項目的預計落成日期均為2021年的3月底。而柏逸，亦即柏樂的二期則預計2019年1月底落成。新世界昨日指，柏逸主打實用面積約500方呎的兩房及實用面積約685方呎的三房單位，項目有機會於本月登場。

# 中原後勤花紅0.44個月起

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一份份施政報告以置業主導，發展商積極推盤以滿足市場需求，中原地產住宅部10月份佣金錄3.2億元，按月急升19.4%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，中原地產香港住宅部今年首10個月佣金錄得31.61億元，按年上升9%，有望突破去年

全年34億元佣金成績，再創歷史新高，目標佣金為40億元。

陳永傑昨亦宣佈，中原地產後勤於第三季可獲發放0.44個月花紅，主任級或以上可獲花紅0.66個月。累積今年首三季，中原地產後勤可獲2.06個月花紅，主任級或以上首三季花紅為3.09個月。