

# 翰啟首日開售未一鋪清

## 首批59伙 去貨率61%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由「保齡球大王」楊氏家族旗下高譽投資發展,以貼市價推出馬頭角翰啟昨晚發售首批59伙,消息指,首日售出36伙,銷售率逾六成。

利嘉閣獨家代理的翰啟昨晚推售首批59伙,市價累收約272票,準買家昨下午6時至7時到達尖沙咀安達中心地庫售樓處報到,反應尚可。翰啟共有92伙,該盤已公佈1號價單及2號價單各提供30伙,折實平均呎價分別為20,143元及20,200元,貼近附近啟德區新盤呎價,戶型包括標準1房及大1房單位,折實入場費近515萬元。

高譽投資公司總經理楊敏健指,翰啟的入票用家及投資者比例各半,大手買家最多可購入兩個單位。他並稱,項目定價貼近市價,地理位置優越。利嘉閣地產總裁廖偉強指,有大批買家認購超過一個單位。

### 啟德1號買家捷大訂

此外,宏安地產的大圍蒼薈首錄捷訂,根據成交記錄顯示,該盤錄兩宗捷訂,有關單位均於本月17日首輪銷售中賣出,分別為1翼7樓D03室,成交價492.3萬元,買家取消交易料遭沒收5%訂金涉24.6萬元;另為1翼7樓A05室,成交價748.5萬元,買家取消交易遭沒收5%訂金涉37.4萬元,兩伙買家合共遭沒收約62萬元。

無獨有偶,根據一手物業成交記錄顯示,中國海外發展的「港人港樓」啟德1號II再出現捷大訂個案,單位為5座10樓實用547方呎A室,今年8月以1,098.8萬元售出,買家採用即供付款方法,但於本月23日捷大

訂,料遭發展商沒收10%訂金涉近110萬元。該盤I及II已累錄5宗捷大訂個案,發展商共殺訂558萬元。

另一方面,南豐於筲箕灣香島昨日連環售出6伙,涉資逾1.48億元,成交呎價由19,832元至25,695元。同屬港島區,中原地產鄭莉莉表示,中原獨家代理灣仔壹嘉連錄2宗成交,呎價26,304元至29,981元,買家均採用發展商影射財務公司提供的高成數按揭付款計劃。

### 匯璽II暫無意加碼賣

新地副董事總經理雷霆表示,南昌站匯璽II上周末開售情況空前,推出單位接近沽清,由於項目位置等條件罕有,維持入伙前出售不超過500伙,市值料逾70億元。他又稱,馬鞍山雲海及沙田九肚雲端料明年1月開售,有機會成集團明年頭炮推售新盤。

新地代理總經理陳漢麟說,匯璽II首推20伙開放式戶已沽清,日前加推單位包括12伙開放式戶,料市場反應保持理想,雷霆形容該盤的開放式戶「寸寸實用」。陳漢麟又指,匯璽II開放式戶提供傢俬組合選購優惠,料吸引投資者作收租用途。他重申,日前加推的3號價單,折實平均呎價逾2.5萬元,較首批貴20%,是因為大部分單位為於中高層,景觀更優質,因此屬原價加推。

新世界於西營盤臻藝昨晚推出40伙,以招標形式發售,本周五截標。



翰啟準買家昨下午6時至7時到達尖沙咀安達中心地庫售樓處報到。

### 近期新盤首日銷情

樓盤	推售日期	推售單位	銷售率
馬頭角翰啟	11月27日	59伙	61%
南昌站匯璽II	11月25日	321伙	95%
西營盤臻藝	11月24日	65伙	46%
洪水橋柏逸	11月22日	66伙	65%
大圍蒼薈	11月17日	105伙	54%
鯉魚涌君豪峰	11月3日	68伙	28%

製表:記者 梁悅琴

翰啟準買家昨下午6時至7時到達尖沙咀安達中心地庫售樓處報到。

## 迎海·星灣複式挑戰4萬呎價



恒基林達民(左)介紹迎海·星灣第21座37及38樓頂層複式戶天台泳池。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近期豪宅價量齊升,恒基地產計劃趁勢推出馬鞍山迎海系列特色單位招標,最快於日內公佈銷售安排。其中,迎海·星灣第21座37及38樓頂層複式戶,意向呎價約40,000元,料挑戰區內新高。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示,馬鞍山迎海系列尚餘49伙特色戶,包括25伙頂層複式戶及24伙花園複式戶,將於農曆新年前分批以招標形式推出,最快於日內公佈特色戶銷售安排。其中,迎海·星灣第21座37及38樓B室頂層複式戶,三套房間隔,實用面積2,881方呎,另連1,005方呎平台,亦設有游泳池,裝修費1,500萬元,意向呎價約40,000元,料挑戰區內新高。他又稱,迎海系列累售3,535伙,套現逾

300億元,項目餘下130伙單位,包括49伙特色戶,今年有6伙特色戶成交,其中3伙買家為內地人士,實用呎價約20,000元。

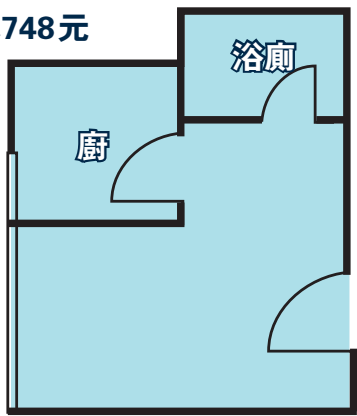
### KADOORIA逾1.2億售1伙

中信泰富旗下何文田KADOORIA嘉道理道133號7樓昨日以1.25億元售出,實用面積2,227方呎,另連2,112方呎天台,實用呎價56,129元。

此外,長實的北角維港頌昨推出招標的一個四房戶亦開標。根據成交記錄顯示,該盤第1座19樓A室,面積1,503方呎,向維港景,以5,470.9萬元售出,呎價36,400元。維港頌年初開售至今累沽約330伙,套現約110億元。

## 西環超納米盤 呎價撲2萬沽

怡景苑頂層開放式單位 面積119方呎 呎價19,748元



香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價升得越高,「納米樓」亦越趨越貴,位於西環青蓮臺面積僅119方呎的開放式單位以近2萬元呎價成交。據土地註冊處資料顯示,位於西環青蓮臺、樓齡約30年的怡景苑,一個頂層單位作價235萬元易手,

實用面積119方呎,連天台121方呎,成交折合呎價高達19,748元。原業主於2014年以188萬元購入,持貨滿三年轉手,賬面升值25%。

### 怡景苑呎租超豪宅

翻查資料,該廈於1988年落成,連地下樓高僅4層,一梯八伙,實用面積由117方呎至最大364方呎,提供開放式、兩房及三房。物業不乏高價租賃,今年中該盤中層C室,實用同樣119方呎,在零讓價下獲學生客以8,500元承租,折合呎租高達71元,貴過九龍站豪盤。另據悉,全港最細之分契單位位於北角圓圓街嘉運大廈頂層戶,實用僅111方呎。

### 沙田中心首錄「6球」

老牌屋苑沙田中心首度錄得「6球」

(即600萬元)成交,消息指,沙田中心安寧大廈低層A室,實用面積390方呎,新近以600萬元成交,折合呎價高達15,385元,刷新屋苑造價新高。原業主於2010年以255萬元買入單位,持貨7年賬面升值逾倍。

美聯張國成表示,元朗YOHO Midtown 5座高層A室,面積約362方呎,以約598萬元成交,折合呎價達16,519元,創分層戶呎價歷史新高。原業主於2010年約261.5萬元購入上址,現持貨逾7年,期內物業升值近1.3倍。

中原伍錦基表示,將軍澳天晉III A的1B座低層D室,實用面積609方呎,屬三房間隔,剛以1,068萬元成交,折合呎價17,537元,造價創屋苑同類型單位新高。原業主則於2014年以837萬元買入單位,持貨剛滿3年,現沽貨升值28%。屋苑對上一宗同類型單位成交於上月錄得,一伙3B座中層C室以988萬元成交,其面積606方呎,折合呎價16,304元

## H按息觸2.15厘封頂位

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受新股熱潮及年底銀行資金需求影響,本港銀行同業拆息(Hibor)持續急升,與供樓按息相關的一個月拆息昨抽升至0.9225厘,創出自2008年金融海嘯年12月11日以來的高位。選擇H按(折息)計劃的按揭人士,按揭利率已升至2.15厘封頂位,反映與P按的息差優勢消失。

目前H按計劃的按息約為1個月拆息加1.28厘,或1個月拆息加1.3厘,即實際按息理論上約2.2厘或2.22厘,由於H按計劃設有以最低惠利率(P)(P現為5.25厘)減3.1厘為利率封頂位的安排,換言之,按揭人士的按息實際是上調至2.15厘。

不過,1個月拆息已由今年10月初時0.5972厘不斷上升,當時H按實際按息僅約1.87厘,短短約兩個月H按已升至2.15厘封頂位,即已變相加息0.28厘。2008年金融海嘯12月11日的1個月拆息為1.04厘,及

後不斷尋底。

### 經絡按揭:選用比例下降

經絡按揭轉介市場總監劉國圓表示,近月拆息大升,而美國即將加息及已進行的縮表進程,使市場存在很多不穩定因素,相信短期內的實際按息難以回復到10月水平。根據經絡按揭轉介研究部數據顯示,選用H按的買家比例有下降的趨勢,由7月的95.9%下降至9月的93.4%,減少2.5%。反之選用定息的買家比例有上升的跡象,由7月的0.8%上升至9月的1.8%,增加1%。

她預期,第四季H按計劃仍然是主流的按揭計劃,但選用H按的比例會相應減少,由於市面上的定息計劃相當吸引,相信第四季的定息按揭計劃會稍微上升。銀行之間為了把握更多生意,或會推出更多優惠的按揭計劃吸客。

## 石門活化工廈拆售 1.15億入場

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)早年參與活化工廈的項目漸見收成,陸續有發展商拆售物業。大昌地產旗下石門現正拆售的新都廣場,新近加推4層樓面,呎價由6,039元起,入場費逾1.15億元起,項目經由美聯工商舖獨家代理。

資料顯示,該4層分別分佈於9、10、15、25樓,當中前三層面積均為19,139方呎,25樓面積21,368方呎,定價約介乎1.156億元至1.525億元,呎價由6,039元至

7,136元。大昌地產營業部經理吳竹燕表示,新都廣場已累售約六成單位,是次加推4層單位出售,市值合共約5.04億元。

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示,相對於同區的京瑞廣場,最新成交呎價已突破一萬元的水平,是次推出的單位相對低水。而美聯商業董事翁鴻祥指出,是次單位均以交吉形式出售,發展商傾向以全層形式售單位,而凡購入一層單位的買家,均可以選擇購入6個車位,每個車位售價由78萬元起。

## 佳力工廈低層643萬沽

香港文匯報訊 受惠啟德發展區及「起動東九龍」,萊斯物業關開萍表示,市場日前錄得新蒲崗大有街33號佳力工業大廈低層單位成交,涉及金額643萬元,單位面積1,254呎,市場租價平均呎租15元。原業主於1991年165萬購入,賬面獲利478萬。

### 裕林工廈低層1580萬放售

另一邊廂,葵涌區新型商廈大廈發展項目湧現,加快舊工業區增值及轉型,吸引傳統工業業主放盤試價。萊斯物業高級物業顧問劉歡兒表示,接獲業主委託放售位於葵涌葵榮街2-28裕林工業大廈低層單位,面積約6,731呎,業主意向價約1,580萬元放售,平均呎價約2,347元,市場租金每呎約8元,回報率數約4厘。

此外,利嘉閣(工商舖)葉斐明表示,獲業主授權代理位於荃灣葵灣角街83-93號榮興

工業大廈的低層全層單位,建築面積約14,255方呎,業主意向價為6,280萬元,折合呎價約4,405元,以交吉形式放售。

### 明珠廣場全層索價3900萬

另外,有業主委託中原(工商舖)作獨家代理放售佐敦明珠廣場14樓全層,項目意向價約3,900萬元,連租約形式出售。中原(工商舖)寫字樓部營業董事陳權威表示,物業面積約2,395方呎(未核實),租客為建築公司人力資源部門,剛於去年續租,現時呎租約34.5元,每月租金約8.26萬元,較前租金上升約15%。

據了解,業主於2011年以呎價約6,000元購入物業,本年初曾以每平方呎約13,000元於市場放售,業主有感商廈市場發展明朗,加上續租後租金水平創該廈新高,因而調高意向價約25%。

## 調查:逾半投資者明年淨買貨

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)高力國際昨日公佈最新調查,顯示逾半投資者於未來一年會是淨買家,並有七成半表示有興趣投資本港寫字樓物業。展望2018年,經濟前景、利率及地緣政治衝突將會是影響投資者決策的重要因素。該行看好來年本港寫字樓交投,預計中資買家會佔大部分。

該調查於今年9月至10月期間進行,收集共35組平均規模逾10億美元的投資者、基金及發展商的意見。調查顯示,絕大多數投資者均預期香港的資金成本將會上升,同時投資收益率將在未來12個月維持不變。

### 興趣轉向寫字樓

調查又顯示,寫字樓仍會是香港最受歡迎



高力胡孝直(右)預期,寬鬆的貨幣環境將會持續,旁為石峰。記者蘇洪鏘攝

投資者對零售物業的興趣,佔比達61%。

高力國際資本市場及投資服務副常務董事胡孝直預計,寬鬆的貨幣環境將會持續,導致投資收益維持較低水平。而內地經濟已經在今年重拾增長動力,中國境外投資未來將在亞太區市場發揮重要作用。

### 中資或吼細額地皮

隨著住宅價格不斷上升,不少發展商和投資者也表達對土地發展的興趣。古孝直預計,來年商廈物業會繼續備受中資追捧,亦預計有中資流向規模較細的地皮發展,規模在10億元之內。

同時,有大約一半受訪的投資者認為2018年亞太區市場投資總額將繼續增長。當中,香港、上海、新加坡和北京被視為最活躍的房地產投資城市。

## 土瓜灣3舊樓招標售

香港文匯報訊 世邦魏理仕獲業主及市建局委託,以公開招標形式出售位於土瓜灣漆咸道北470-478號之三幢物業之業權,包括470號100%業權、472-474號75%業權以及476-478號75%業權,並於12月12日截標。

該物業位處漆咸道北及石塘街交界,地

盤面積約4,685方呎,規劃用途為住宅(甲類),現址為三幢住宅物業,樓齡介乎60年至63年。若以9倍地積比率計算,地盤最高可建住宅及商用樓面面積約42,165平方呎。

世邦魏理仕資本市場部董事鄧錦華指出,是次出售的物業為單邊住宅物業,位

處區內主要道路漆咸道北及石塘街交界,預計物業重建後高層住戶可享受啟德發展區景致及鄰近海景。區內地價可參考去年恒基以逾17億元,即每呎樓面地價約8,400元成功統一馬頭圍大廈業權之交易。鄧氏預期是次招標可吸引各類型發展商參與。