

「三球有找」吸引 年輕客佔達七成 尚悅·方即晚沽清63伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）以高於同區二手呎價25%推出、累收約877票的元朗尚悅·方昨晚發售全盤63伙，消息指，由於該盤單位銀碼細，年輕客戶佔70%，全晚沽清。另外，AG ASIA及興勝創建合作發展的沙田火炭MOUNT VIENNA頂層複式連平台A室以9,440萬元連傢具售出，呎價36,238元，創沙田區分層住宅歷來新高。新世界隨即為沙田溱岸8號推出最高達樓價60%一按，二按則為樓價的25%。

恒地方，全盤63伙價單平均呎價16,443元，折實平均呎價15,620元，售價最低單位折實入場費「三球有找」，全數單位價單市值2.76億。項目面積由187方呎至310方呎，開放式戶佔30%，一房戶佔70%。

美聯：長線投資客佔20%

項目昨於尖沙咀美麗華廣場一期5樓開售，昨晚6時20分至7時接受準買家報到，消息指，共有117組客到場報到。根據銷售安排，A組大手買家認購時段，至少買2伙，包括1伙一房戶，B組買家認購時段，可買1伙至2伙。恒基物業代理營業一部總經理林達民表示：「現場約有逾百名準買家於尖沙咀美麗華廣場一期5樓展銷中心內排隊，秩序井然。」

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，項目訂價吸引，80後至90後的年輕客戶佔多達70%，成為上車客追捧對象，同時亦吸引長線投資客，佔比約20%。他預計，項目呎租約40元，回報率約為3.5厘。由於上車用家需求熾熱，帶動元朗區二手交投，12月該區暫錄得約70宗二手成交，較11月全月約60宗有所上升，並且不少買家趁年底前拍板入市。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦指，該盤銀碼細，迎合市場剛性需求，客源主要是20餘30歲年輕人，亦有2組至3組客是綠置居向隅客，轉投同屬細銀碼的尚悅·方。

另一方面，豪宅持續錄破頂天價成

交。AG ASIA及興勝創建合作發展的沙田MOUNT VIENNA頂層複式連平台A室以9,440萬元連傢具售出，呎價36,238元，創沙田區分層住宅歷來新高呎價。價單顯示，該單位價單售價早前由1.12億元調升至1.18億元，加幅約5.36%，呎價由42,994元上調至45,298元，買家享售價20%印花稅優惠，該單位面積2,605方呎，平台面積1,148方呎。

MOUNT VIENNA刷沙田新高

興勝創建項目管理董事周嘉峯表示，另一個連天台式單位部署短期內加價，預計加幅約3%。該盤至今售出6伙，佔項目單位一半，套現約3.6億元。展望明年樓市，他稱，加息已講了兩年，相信對市場影響不大，資金不斷流入市場，發展商亦看好后市，明年一般豪宅價格料升5%至10%，特別看好九龍塘及山頂等傳統豪宅區。

溱岸8號一二按借八成半

有見沙田區有創新高呎價，新世界於港鐵車公廟站上蓋之沙田溱岸8號昨隨即公佈首次向買家提供按揭貸款，一按最高金額為樓價的60%，二按則為樓價的25%。該盤僅餘兩個特色戶待售，包括第2座47至48樓A單位頂層複式，面積2,287方呎，連983方呎天台、173方呎平台及雙車位，售價6,918.9萬元，呎價30,253元；第2座47至48樓B單位頂層複式，面積1,908方呎，連695方呎天台及雙車位，售價5,447.2萬元，呎價28,549元。



恒基林達民(中)、黃劍榮(左)及馮孝忠親身到尚悅·方售樓處打氣。



尚悅·方售樓處昨晚情況。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）佳明集團旗下何文田太子道西279號住宅項目取名為「明寓」。佳明集團營業及市務總監顏景鳳表示，售樓書現正準備中，預計明年農曆新年後以招標形式推出，標準戶售價會參考同區新盤，而複式戶售價會參考其他區特色戶，並會保留部分單位收租。

料不提供高成數按揭

顏景鳳表示，明寓為集團首個推出的樓盤，共有18伙，包括12個標準分層戶，面積約1,304方呎，及6個複式戶，面積約2,721方呎，主要為三房雙套及四房雙套，項目已取得滿意紙，現正進行粉飾工程。她指，項目屬豪宅盤，暫未有考慮高成數按揭，並會保留部分單位作收租。目前區內豪宅單位呎租約70元至80元，料該盤呎租可達80元至90元。

資料顯示，佳明集團今年9月斥資8.2億元向越秀地產購入項目全幢住宅，以總樓面3.94萬方呎計，呎價2.08萬元。

另外，顏景鳳指，系內於青衣細山路住宅發展項目的首份圖則已獲批，料明年年底才取得預售樓花同意書。

佳明擬競投青衣宅地

談到集團增加土地儲備策略，她指，集團對政府推出每一幅土地都會研究，亦會計數是否適合集團發展。政府日前公佈的青衣住宅地適合集團規模，會積極考慮。至於啟德地規模較大，會考慮以合資形式競投。

她又指，本港豪宅市場供應不多，需求大，令不少人肯付高一點價錢，中小型住宅亦有不少適婚人士想置業，因此看好明年樓價走勢。

何文田明寓或招標售

美國加息後本港新盤首日銷情

樓盤	推售日期	推售單位	售出單位	銷售率
將軍澳 MONTEREY	12月15日	38伙	9伙	23%
長沙灣傲凱	12月15日	20伙	8伙	40%
南昌站匯璽II	12月16日	35伙	19伙	54%
元朗尚悅·方	12月20日	63伙	63伙	100%

製表：記者 梁悅琴



佳明顏景鳳指，明寓已取得滿意紙，現正進行粉飾工程。

看好樓市 利嘉閣謀擴張



利嘉閣廖偉強表示，招招令二手換樓鏈斷裂，結果將樓價推得更高。

香港文匯報訊（記者 岑健樂）本港樓價持續上升，利嘉閣總裁廖偉強昨日在記者會上表示，由於本港低息環境持續、零售業表現復甦，加上港珠澳大橋與高鐵相繼落成，以及粵港澳大灣區發展下，本港經濟與住屋需求將繼續向上，樓市定受惠，甚至進一步轉旺。另外，本港住宅未來2年至3年持續供應不足，因此他預期，本港樓價明年再升10%，一二手成交可望分別突破20,000宗及40,000宗。

樓價明年料升10%

由於預期成交增加，廖偉強稱，利嘉閣明年將加快擴充步伐，由目前220間分行、2,800名員工，到明年底增至280間分行、3,500名員工。

談及美國明年再加息會否對本港樓市構成負面影響時，廖偉強表示，本港明年有機會跟隨

加息，但認為幅度不大，料明年最優惠利率(P)最多加半厘，雖然會稍為增加市民的供樓負擔，但現時失業率低至3%，而且明年薪金傾向上升，足以消弭緩慢加息的負面因素，因此認為不會影響市民入市意慾。此外，廖偉強建議政府盡快放寬樓市辣招，因辣招令二手換樓鏈斷裂，令二手樓需求轉向一手樓，結果將樓價推得更高。

租金升幅不及樓價

利嘉閣董事陳大偉則表示，今年樓市表現穩中向好。中小型住宅今年首11個月累升11.7%，預計全年升12.5%；豪宅物業今年暫升約8.1%，預測全年升幅達8.5%。至於租金走勢，中小型住宅首11個月升6.3%，豪宅暫升約5.3%，預測兩類物業全年租金最終分別上升7.0%及5.5%，升幅均追不上樓價。

置富20億沽北角和富薈

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）置富產業信託（0778）昨日公佈，以20億元出售北角和富薈，預期於明年2月28日完成交易，料將帶來9.21億元收益。

賭王前女婿 溢價88%接貨

北角和富薈是以20億元出售，較11月30日估值10.61億元溢價88.5%，呎價11,096元。買家為智遠投資有限公司（Farsight Investment Limited），公司董事包括何志堅（HO CHI KIN SIMON）及岑紹強（SHUM SIU

KEUNG），前者為賭王何鴻燊的女兒何超鳳前夫。

和富薈位於北角和富道21-53號，於1984年落成，物業包括和富中心的地庫、地下、地下高層的購物中心出租樓面180,238方呎，置富於2012年2月以6.5億元購入該物業。

上半年租金收益1844萬

資料顯示，截至6月30日，和富薈出租率為94%，上半年租金收益1,844萬元，佔置富總物業收入淨額貢獻2.5%。

蔡柏能拆售觀塘工廈

香港文匯報訊 資深投資者蔡柏能近日推出一系列工廈項目，包括委託美聯工商擔任觀塘 de Cue 的獨家代理。

美聯工商區域營業董事鄭永堅表示，位於觀塘開源道豐利中心一樓的 de Cue，現分拆成64個單位出售，其中六伙已被優先預留，現放售的58伙單位，面積介乎105方呎至210方呎（未核實），售價由107.7萬元起。

鄭氏續指，物業配備相當齊全，用戶可享免費高速寬頻，每個單位亦配有高級指紋識別密碼鎖，加上 de Cue 設有24小時閉路電視系統，可讓用戶安心於單位發展業務。



開源道豐利中心

康山連刷居屋紀錄

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價升勢持續，市場再出現居屋破頂成交。消息指，盛產居屋的鯉魚涌居屋康山花園近日連環破頂，錄得兩個「居屋王」紀錄。其中，5座一個中層戶以成交呎價16,659元，創全港已補地價居屋呎價新高。同一時間，3座一個高層單位以成交價859萬元，創港島區已補地價居屋新高

呎價衝上16659元

消息指，該間全港呎價居屋來自康山花園5座中層E室剛，面積431方呎，屬兩房兩廁，成交價高達718萬元（已補地價），呎價衝上16,659元，呎價創全港居屋呎價新高。康山花園今次其實是「自我突破」，皆因對上全港呎價最高的居屋紀錄，為同屋苑2座高層E室，於今年5月時以716萬元（已補地價）成交，折合實用呎價16,613元。

至於該宗以總價登陸港島區已補地價居屋新高的單位，據悉位於3座高層C室，實用面積592方呎，三房兩廁，早前以859萬元易手（已補地價），成交金額創港島居屋新高，呎價14,510元。最近居屋破頂成交此起彼落，除上述康山花園兩間居屋王，其實日前市市場才出現新界居屋王，沙

田愉苑翠以669萬元成為新界最貴未補地價居屋王。

新港城反價45萬破頂

另外，利嘉閣首席聯席董事楊震霆表示，馬鞍山新港城B座中層8室，面積568方呎，屬三房兩廁，放盤三日，業主原開價760萬元，後來反價45萬元或約6%，單位最終以805萬元成交，呎價14,173元，成交價創屋苑同類單位新高。原業主2014年12月以568萬元買入，持貨滿3年，額外印花稅鬆綁後即刻易手，眼面獲利達237萬元或42%。

同區海柏花園4座高層B室，面積426方



居屋康山花園兩房單位成交價高達718萬元（已補地價）。資料圖片

華邦金融購企業廣場單位

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）華邦金融（3638）公佈，其附屬公司擬收購龍灣企業廣場3期33樓1至8室及3樓第

11至14號停車位，總代價為2.19億元。華邦金融指，收購可提供更寬敞自有辦公室作發展，及為集團帶來資本增值潛力。

鄧成波尖沙咀舊樓申強拍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）「舖王」鄧成波及相關人士持有逾八成業權的尖沙咀加連威老道61、63、65、67、69、71及73號地盤，剛向土地審裁處呈交強制拍賣申請，以統一地盤業權。項目佔地約10,841方呎，現為6幢樓高5層商住物業，

位於「商業」地帶，可興建商業大廈，最高可建樓面逾13萬方呎。

估值料逾9億

根據申請人測量師進行估值，地皮未重建前估值逾9.13億元。