

# 高按谷客 柏蔚山借80%

## 趕美加息前最快下周賣 首批至少123伙



新世界發展營業及市務部總經理黃浩賢(中)展示柏蔚山模型。



長實郭子威(右四)及封海倫(左四)表示，荃灣海之戀系列累售2360伙。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國6月有機會再加息，加上本港銀行體系總結餘正逐漸下降至1,000億元心理關口，市場估計本港銀行有機會加息，近日火熱的新盤亦抓緊時機趕於加息前推盤。新世界於北角繼園街柏蔚山日內開價，首批不少於123伙，並會推出80%一按，最快下周推售；市傳恒地於旺角利奧坊·凱岸日內上載售樓書，有機會周內開價。

### 各新盤於美國6月加息前部署

樓盤	部署
白石角嘉熙	最快今日加推，本周末推售。
北角柏蔚山	日內開價，首批至少123伙，最快下周推售。
旺角利奧坊·凱岸	市傳日內上載售樓書，最快周內開價。
荃灣海之戀·愛炫美	下周一一起25樓或以下四房戶加價2%至4%。

新世界發展營業及市務部總經理黃浩賢表示，柏蔚山最快今日開價，首批不少於123伙，包括一房至四房戶，項目主打三房戶，相信會吸引不少換樓客戶，對銷情有信心，特色戶會於稍後時間以招標形式出售。他稱，該盤於本週四起向公眾開放示範單位，價錢會參考同區新盤，包括新地旗下海灣以及區內其他發展商的樓盤，並會推出80%一按的高成數按揭，最快下周開售。

### 提供信用卡網上入票

黃浩賢表示，配合環保及新科技潮流，柏蔚山將採用網上入票系統，準買家用信用卡於網上登記入票，登記後發展商會給予準買家一個條碼，準買家於揀樓當日只要用手機或電腦展示條碼予售樓處工作人員掃一掃便可。準買家若未能購入單位，只要發展商將其信用卡資料解鎖後可自動取回相關訂金。他指，此舉可以減省紙張及退票工作，亦方便內地或海外準買家毋須到售樓處兩次。不過，由於今次是首度正式公開使用，為求安全，會要求準買家網上登記後再到售樓處確

認。柏蔚山位於繼園街1號，提供611伙，標準戶實用面積由519至1,537方呎，而9伙複式戶最大面積達3,221方呎。關鍵日期為今年9月30日。他又稱，截至5月27日止，新世界旗下樓盤5月以來已售出283伙，主要來自做灑、名鑄等，連車位吸金約64億元，為5月一手銷售金額之冠。新世界目前的貨尾單位少於290伙，隨著做灑持續銷售，貨尾單位會持續減少。

### 愛炫美 Genova 齊加價

長實地產投資董事郭子威表示，荃灣海之戀·愛炫美25樓或以下的四房戶於下週一起加價2%至4%，以5A座18樓B室及19樓B室加幅最勁，價單售價各加逾120萬元至3,316萬元，而26樓或以上的四房戶則將於下一階段加價，屆時加價幅度將超過10%。他又預計，美國有機會加息，香港銀行亦會跟隨，屆時將消除不明朗因素，相信下半年個別地區樓價會升10%，該盤仍提供定息按揭。

長實高級營業經理封海倫表示，海之戀·愛炫美連同海之戀計算，兩期累售2,360伙，套現逾282億元，兩項目分別餘下39伙及7伙。郭子威指，預算全盤沽清的總銷售額可達300億元。另一方面，新地昨公佈將元朗PARK YOHO Genova第17座其中14伙單位加價，相比去年8月首度開價加價37%至39%，該批單位面積834方呎，加價後售價由1,509.2萬至1,658.1萬元。新盤成交方面，香港興業及南豐合作於沙田九肚尚昨日以招標售出第1座6樓B室。香港興業銷售及市務助理總經理陳秀珍表示，單位實用面積1,980呎，屬4房(包括2套房)間隔，附設私人升降機大堂，成交價5,742萬元，呎價達29,000元。

### MALIBU 單日售9伙

會德豐地產昨推售將軍澳日出康城MALIBU新一批15伙。會德豐地產發言人表示，售出9伙，套現逾1.1億元。該盤累售1,533伙，套現逾140億元。系內屯門NAPA分層單位昨日起封盤。

# 林高演：樓價硬淨難跌



香港小輪主席林高演表示，小輪會以穩建方式出價投地。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)身兼恒基地產副主席及香港小輪主席林高演昨日於香港小輪股東會後表示，香港樓價仍然持續穩中看好，短時間會有數個百分比升幅。他又預期，6月美國聯邦儲備局會加息，香港下半年有可能跟隨加息，因為過去「(聯儲局)加過6次息香港都有跟」，呼籲「需要貸款的人士要留意利息上漲趨勢」。他預計，香港樓價難跌，因為去貨去得快，令價錢硬淨，而住宅的需求亦不

斷，「暫時有幾個百分點升幅唔出奇」。

### 香港小輪爭通州街項目

他又指，香港小輪將會繼續投地，市建局深水埗通州街/桂林街重建項目明日截標，香港小輪會參與競投，但現在看很多行家取態都「較勇」，香港小輪會以穩健方式出價，「唔會非常非常進取」。另外，他指，集團內部資源豐富，除非有特別原因，才與其他公司合作投地。

他又稱，投地主要會考慮地理位置優勢及價錢，指舊啟德及新界等地區交通便利及環境優越。商舖方面，他指，過去數月香港零售業復甦了不少，預期租金「穩中會有升幅」，雖然部分旺區店舖有空置情況，但整體零售額有所提升。被問到恒基地產主席李兆基(四叔)會否退休，他僅叫記者於本周五到恒地股東會發問，笑稱未有聽到主席李兆基「四叔」有退休安排。

# 葵興甲廈1070萬入場

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)第一集團拆售旗下葵興大連排道83號甲廈K83，昨日上載首張價單64伙，呎價介乎1.1萬元至1.4萬元，平均呎價約1.21萬元，入場價約由1,070萬元起。資料顯示，該廈樓高22層，1至22樓為寫字樓樓層，單位面積介乎700方呎至1,700方呎，其中1樓、3樓、11樓、17樓及20樓設有平台，天台為空中花園，總建樓面積約12.35萬方呎。項目預計明年第四季落成。

# 內銀傳斥900萬租One Hennessey

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)灣仔寫字樓市場傳出中資巨額承租個案。市傳華懋重建的灣仔One Hennessey，獲內銀洽租其中8層至尾層，涉及樓面約9.6萬方呎，每月租金約900萬元，折合呎租約93.8元。物業前身為1969年落成的熙信大廈，業主華懋早年將其拆卸重建，據悉樓下將保留作郵局用途。

### 新東海中心短炒賺20%

另外，沙中線效應帶動下，尖沙咀區內商業單位需求與日俱增，美聯商業營業董事李家駒表示，新東海商業中心低層一單位，於近日成功以約3,868.8萬元出售。原業主持貨不足一年即賺約20%。單位面積3,224方呎，成交呎價約1.2萬元。原業主放盤放4個月，最終以公司股權形式轉讓。新東海商業中心在今年1月下旬，達成兩宗低層單位交易，交易呎價同樣約1.43萬元，是次成交呎價低於市價約16%，故呎價低於市價亦促成交易。據悉，原業主經營服務式住宅業務，買家為區內投資者，購入上述商業單位後有機會作自用用途。

### 浸信會賣荃灣舖舖302倍

民生區街舖亦為不少投資者所覬覦，中原(工商舖)商舖部營業董事黃泳珊表示，荃灣三岐坊14至18號安安大樓地下C號舖，舖位面積約1,020方呎，另有約800方呎的入則閣樓，以約3,400萬元易手，折合呎價約18,681元。資料顯示，原業主於1966年以約11.2萬元購入物業，持貨約52年勁升302倍。據了解，該物業原由荃灣浸信會持有自用，今次將會交吉交易。現時物業以每月約13萬元放租，若按意向月租計算，租金回報可達約4.5厘。



荃灣安安大樓地下C號舖以3,400萬元易手。

# 細單位銷量 恒基最突出

香港文匯報訊 本地發展商私人住宅推盤及售出情況反映，單位越細越多人買，當中恒基及新世界旗下A類單位(在40平方米以下，即約430方呎以下)兩個月累售219伙及56伙，表現最突出。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，A類單位的銷情連續兩個月回升，兩個月累計售出793伙。

上月整體銷售比例增 中原統計資料顯示，4月A類單位售出230伙，整體售出比例81.9%，較上月增加1.9個百分點；連升三個月兼扭轉前月的連續下降。其中，恒基旗下A類單位售出102伙，售出比例上升4.4個百分點。新世界旗下A類單位售出46

伙，售出比例上升6.1個百分點。其他發展商A類單位售出76伙，售出比例上升1.4個百分點。B類單位(介乎40至69.9平方米)售出149伙(售出比例90.3%)；C類單位(介乎70至99.9平方米)65伙(80.9%)；DE類單位94伙(55.6%)(100平方米或以上)；分別較上月上升0.9、1.0及1.6個百分點。

### 新地推貨逾3千

個別發展商推出旗下新盤，單位按面積數量：A類單位，新地有3,122伙，恒基有2,331伙。B類單位，新地5,765伙，長實1,270伙。C類單位，長實1,174伙，新地916伙。DE類單位，長實1,155伙，新地1,148伙。

# 細細粒值錢 嵐山呎售20884元

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)大埔嵐山再添呎售2萬元個案，中原方翰達表示，大埔嵐山7座低層A室，面積181方呎，開放式間隔，以378萬元易手，折合呎價20,884元。新買家為單身人士上車客，見同區新盤未有提供400萬以下選擇，回流二手市場，感單位間隔合用，怕遲買更貴，即購入作自住之用。原業主於2014年以882萬元以「一家親」形式連同層大單位同時購入。

### 維灣兩房呎價破頂

美聯黃健霖表示，將軍澳維灣兩房8座高層B室，面積496方呎，屬兩房間隔，吸引外區換樓客斥900萬元承接自用，折合呎價約18,145元，呎價創同類單位新高。原業主於2008年斥資350萬元購得，物業於10年間升值逾1.5倍。

### GRAND YOHO 業主 SSD 沽貨

此外，利嘉閣地產黃永全透露，該行最近促成元朗GRAND YOHO 1座高層D室成交，單位面積520方呎，兩房兩廳間隔，原業主開價970萬元放售，近日獲首置客議價10萬元後，以960萬元承接，折合呎價

18,462元。原業主在2016年9月以768.9萬元買入單位，須支付10%、約96萬元SSD稅項。扣除SSD支出，業主現轉手賬面仍賺12.4%。豪宅市場出現零星銀主放盤，據世紀21網站顯示，元朗加州豪園聖地牙哥雙號屋，面積1,596方呎，銀主叫價1,700萬元，折合呎價10,652元。業主於2000年以700萬元購入，今年初業主破產，物業由銀主接手。

### 投資者230萬購領都車位

住宅車位成交方面，美聯物業陳耀坤表示，將軍澳日出康城車位有價有市，領都L2層單號車位，吸引投資者以230萬元承接，料月租約4,200元，可享約2.2厘租金回報。原業主於2013年12月斥資119萬元購入，是次轉手賬面獲利111萬元或93%。另外，香港置業曾家輝表示，該行最新促成西九龍宇晴軒停車場5樓一個單號車位成交，原業主3個月前以195萬元放盤，最近獲買家承接。原業主於2006年以約30萬元購入車位，現沽出賬面獲利約159萬元，升值約5.3倍。



人財兩旺 新鴻基地產旗下屯門站上蓋的V city於5月24日至30日舉行「V city感謝週」，當中一連4日的「瘋狂換購1折人氣家電」更於活動開始後10分鐘內換罄。新地代理租務副總經理孫雅茵(左)預料，商場感謝週期間總人流達130萬人次，其中美容化妝品牌營業額比平日升最多35%，並預期商場第二季營業額及總人流有10%至15%升幅。 記者 梁悅琴