

加息前夕 群盤搶攻

柏蔚山呎價2.8萬 三房1953萬入場



韓家輝(右三)介紹利奧坊·凱岸會所設施。
記者 梁悅琴 攝

北角柏蔚山首張價單資料

單位數目	123伙
實用面積	781至1,537方呎
售價	2,441.3萬至7,007.5萬元
平均呎價	35,041元
最高折扣	20%
折實價	1,953萬至5,606萬元
折實平均呎價	28,032元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴



溫偉明(左)料嘉熙之後有雙位數字加價空間。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國6月有機會加息,本港新盤大戰烽煙四起。新世界昨以貼市價推出北角繼園街柏蔚山首批123伙搶攻,折實平均呎價28,032元,781方呎三房折實入場1,953萬元,發展商更推出高達淨樓價85%一按高成數按揭換樓客。

新世界發展營業及市場部總經理黃浩賢形容,柏蔚山是次開價屬「港島起動價」,定價參考區內一手及市場成交、推盤數量、項目地段及樓層坐向。該盤示範單位明日起開放予公眾參觀,料最快下周開售,首張價單以訂價計市面近38億元。

一按最高85% 可借30年

該盤首張價單共有123伙,包括兩房至四房戶,分佈於第1及3座中高層單位,實用面積由781方呎至1,537方呎,訂價由2,441.3萬元至7,007.5萬元,價單平均呎價35,041元,扣除最高折扣20%後,折實平均呎價28,032元,折實價由1,953萬元至5,606萬元,折實呎價由25,006元至36,474元。

發展商提供高成數按揭計劃,一按成數最高為淨樓價85%,年期最長30年,首30個月息口為P減2.85厘(P為5厘),其後則為P,每月供款不得高於買家月入60%;發展商亦提供最高樓價20%二按,惟一、二按合共不得高於樓價80%,二按年期最長25年,首30個月息口為P減2厘(P為5厘),其後則為P。

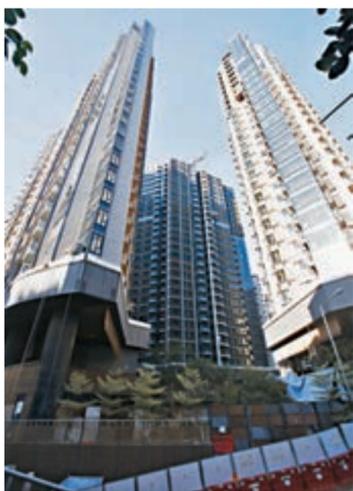
目前同區新盤如恒地的君譽峰於今年1月公佈首批60伙,折實平均呎價27,263元;而新地海璇已售出的向海大單位平均成交呎價約57,490元,最高呎價達65,846元;長實維港頌去年4月首批76伙折實平均呎價30,470元,至今最高成交呎價52,375元。

凱岸最快下周推售

其他新盤亦緊接上場。恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示,旺角利奧坊·凱岸將於日內上載售樓書,料最快本週六公佈首張價單及開放示範單位,下週末發售,首張價單至少103伙。他又稱,該盤的會所名為Club Splash,面積約8,000方呎,設有泳池、池畔co-working(設有WiFi及USB)、池畔水晶宮(多用途室),水中健身設備及VR激流室等,管理費每方呎約4.6元。

嘉熙提價周六賣238伙

另外,嘉華國際營業及市場策劃總經理(香港地產)溫偉明昨表示,大埔白石角嘉熙昨晚加推113伙,折實價由496.6萬元



北角柏蔚山最快下周開售。
香港文匯報記者劉國權 攝

至1,542.6萬元,折實平均呎價17,975元,比首張折實平均呎價16,498元加價約9%,主要是樓層及坐向因素,首輪開售希望貼近二手價,之後料有雙位數字加價空間。

他稱,該盤落實本週六推售首批238伙,包括開放式戶至3房戶,設有大手客時段,最多可買5伙。消息指,該盤截至昨晚累收逾5,200票,超額登記20.8倍。

敦皓頂層樓王 3.44億破頂沽

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅有價有市,豐泰地產投資於西半山干德道敦皓昨以招標形式售出30樓頂層大宅連2個停車位,成交價3.44億元,呎價達86,825元,成交價及呎價均創項目新高。

該單位位於30樓全層,大宅名為「THE MORGAN PENTHOUSE」,實用面積3,962方呎,連私人平台面積1,461方呎,五房四套房間隔,配備多用途房及洗手間。豐泰地產投資資產管理區域董事吳財琴表示,買家為本地年輕才俊,曾赴海外留學,鍾情Robert Stern大師級建築,亦欣賞典雅華麗的室內設計,兼備寬敞私人花園平台,坐擁太平山翠綠景致,遂決定投標購入。敦皓至今累售110伙,套現逾46億元。

豐泰地產投資資產管理副總裁張倚梨表示,敦皓現僅餘最後1伙高層複式大宅「THE MORGAN SKY DUPLEX」,實用面積2,343方呎,連460方呎平台,由著名紐約設計師事務所Richardson Sadeki主理室內設計,最快6月初登場,有

望短期內將再創項目新高。該豪宅盤名業主眾多,如袁天凡夫婦、馮婉眉、莎莎國際主席郭少明、鷹君非執行董事羅瑞鵬等。

濠瀚複式呎售逾3萬

新界區豪宅亦受捧。由永泰地產及萬泰集團合作於沙田九肚山濠瀚昨日再售出1伙花園複式單位,永泰地產發展執行董事兼銷售及市場總監鍾志霖表示,濠瀚昨日售出單位為第2座地下及一樓C花園複式單位,實用面積2,144方呎,連459方呎花園,售價6,474.9萬元,呎價約30,200元。現時該盤共售出4伙分層大宅及1幢海景洋房,共套現逾3.67億元。

此外,長實北角維港頌於本月19日以8,971.1萬元售出的1座32樓A室,屬實用面積1,502方呎四房戶,呎價59,728元,據樓盤成交紀錄冊顯示,買家已取消交易,料遭發展商沒收5%訂金涉逾448萬元。該單位原屬維港頌去年初開售以來,成交價最高的單位。



敦皓頂層大宅「THE MORGAN PENTHOUSE」以3.44億元成交。

政府:計錯管理費 入伙好閉翳

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)銷監局昨通告,提醒準買家購買一手住宅物業前,先查詢管理費開支,而評估自己的負擔能力時,更必須把這項開支計算在內。

條例現未要求新盤列明管理費

局發言人說,業主除要支付按揭和其他費用外,還須每月繳交管理費,並預繳相等於兩至三個月管理費的按金;同時,管理費更會不時調整。目前,《一手住宅物業銷售條例》沒有要求賣

方必須於樓書列出每個住宅物業的管理費款額。銷監局多次鼓勵賣方在樓書以外的刊物或宣傳物品,提供管理費款額或預計款額/範圍。

部分外牆裝修物料保養開支高

此外,大廈外牆裝修物料也會影響管理費。某類外牆裝修物料的管理及保養開支較高。如外牆鋪設玻璃外牆及/或玻璃幕牆,檢查、清潔、保養及維修時或涉額外開支,因為進行工程時,可能會使用吊船。

新盤帶動 健威港運城齊破頂

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)北角有新盤推出,同區二手屋苑早已受惠,連環出現高價成交個案,港運城及健威花園雙雙創出新高成交價。

中原施長遠說,北角港運城1座中層C室,實用面積746方呎,屬三房間隔,以1,550萬元成交,折合呎價20,777元,呎價及造價齊創屋苑「雙破頂」。原業主於2007年以476萬元買入單位,持貨11年賬面獲利1,074萬元,單位升值逾兩倍。

世紀21日昇地產黃文龍表示,北角健威花園C座高層5室,實用面積446方呎,兩房間隔,獲上車客以830萬元承接,折合呎價18,610元,造價及呎價創該屋苑歷史新高。原業主早於1993年購入上址,當時作價140萬元,持貨25年至今轉售,賬面獲利690萬元,單位期內升值逾4.9倍。

綠楊新邨890萬創新高

新界荃灣亦湧現破頂潮,中原陳忠燕表

示,綠楊新邨P座中層1室,實用面積582方呎,剛以890萬元屋苑歷史新高價沽出,折合呎價15,292元。

荃威花園655萬易手

另外,中原何偉明表示,荃灣荃威花園L座高層5室,單位實用面積533方呎,新近獲換樓客以655萬元承接,造價創屋苑兩房單位新高,呎價12,289元更創屋苑新高。

廖偉麟1.85億購海富中層

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)資深投資者鍾情商廈。大成生化(0809)昨公佈,以約1.85億元出售金鐘海富中心11樓04室,單位面積6,452方呎,呎價約28,673元,新買家為Earm Leader Limited,其公司董事包括正八集團主席廖偉麟等。資料

顯示,大成生化早於2001年購入,持貨17年賬面獲利1.61億元。

波叔3.3億買金巴利道商廈

此外,「舖王」鄧成波家族一邊引入內房佳源入股3項物業,一邊增持本港物業。土

地註冊處資料顯示,尖沙咀金巴利道80號全幢於上月以3.3億元易手,項目現時為1幢14層高商廈,地下高層及低層作商舖用途,1樓至12樓則作為寫字樓,總樓面面積約19,923方呎,呎價16,564元。新買家為明昌企業,其公司董事為鄧成波及鄧耀昇。

零售業好轉 I.T多賺37%



方衛斌(左)預計今年市道會繼續復甦。圖中為主席兼行政總裁沈嘉偉、右為集團副總裁兼I.T中國行政總裁陳惠軍。莊程敏 攝

香港文匯報訊(記者 莊程敏)I.T(0999)昨公佈截至今年2月28日止全年業績,純利上升37.1%至4.32億元(港元,下同),每股基本盈利增加38.5%至36.0仙,派末期息每股17.8仙,按年上升36.9%。集團投資者關係及企業融資總監方衛斌昨於記者會上指出,本港零售市道自去年下半年開始好轉,希望最壞時間已過,

預計今年市道會繼續復甦,今年的折扣優惠活動不會有太大改變。

港澳計劃今年開數間新店

集團指出,年內由於有效控制折扣優惠活動,推動港澳地區毛利率上升1.3個百分點至60.7%,令港澳業務於年內的經營虧損由去年的1.19億元大幅收窄至3,970萬元。方衛斌指出,今年不會

有大規模的開店或關店計劃,除了最近於中環開了一間歐洲品牌的門店外,預計今年仍會開數間新店,但仍未落實,在部分門店會關閉下,相信今年香港整體的銷售面積會與去年相若,目前在港澳約有235間分店。

方衛斌認為,如果市道真的持續好轉,相信租金水平都會上升,而集團的店舖大多集中於下半年進行續租。他續指,公司去年資本開支約為2.73億元,預計今年會增至逾3億元,當中不包括新的物流中心,主要是開店方面投入。他又指,公司會善用現金儲備發展品牌,並開拓新的生意渠道。

內地銷售面積每年雙位數增

內地方面,集團副總裁兼I.T中國行政總裁陳惠軍指出,目前已進入29個城市,每年內地銷售面積皆有雙位數增

長,未來會繼續開拓更多一二線城市,希望兩至三年後銷售點可覆蓋至全國每個省份。另外,集團位於上海陸家嘴的第二間老佛爺百貨於去年底開幕,現正準備招商及裝修。他續指,公司去年開始積極發展官網的電子商務,其銷售佔整體內地銷售由前年的4.3%上升至去年的7.4%,而去年亦都新增了更多的天貓旗艦店。

期內,集團營業額較去年上升4.8%至83.83億元。儘管零售市道競爭激烈,集團毛利仍按年增長8.0%至53.24億元,毛利率增加1.9個百分點至63.5%。經營溢利按年增長32.6%至7.58億元,主要受收益和毛利率提升所帶動。內地方面,零售總收入增加10.9%至38.37億元,經營溢利僅略減3.1%至3.34億元;日本及美國業務銷售額增長增長27.7%至10.06億元,經營溢利則上升35.4%至4.27億元。

時富金融智能交易App攻Y世代

香港文匯報訊(記者 岑健樂)為迎合20歲至38歲,即Y世代日益增加的投资需求,時富金融(0510)昨宣佈,與香港電訊(6823)合作推出Alpha i手機應用程式。時富金融執行董事兼行政總裁陳志明表示,Alpha i投資額達1,000萬元,使用了人工智能與大數據等智能技術,為用戶提供具價值的信號,協助他們作出全面的投資決策。

提供雙重認證服務

陳志明續指,Alpha i具有3項特點。首先是快速交易,透過與香港電訊的技術合作,公司為Alpha i建立了一個環狀極速光纖網絡,無縫連接港交所(0388),使用用戶可在0.8毫秒內迅速執行交易。其次是Alpha i界面設計簡單直觀,用戶只需3步便可提交訂單,而用戶只需單手便可管理賬戶和交易。最後,公司交易平台的雙重認證服務,為用戶提供最高等級的安保措施,故用戶不需過度擔心資料外洩的問題。

陳志明稱,現時公司Y世代客戶只佔全部客戶約10%至20%,增長潛力不少。因此,他期望Alpha i推出後,公司Y世代客戶人數可以大幅增加。至於時富金融執行董事關廷軒則表示,Alpha i現時只限於港股交易,期望先於年底前擴展至A股交易,及後於2019年至2020年進一步擴展至美股交易。