

# 會德豐3盤促銷 成交期780天

## 新招賣現樓貨 首期10%上車



會德豐地產黃光耀(右)、陳惠慈(中)及楊偉銘介紹新增的780天特長成交日期付款方法。



南豐發展麥一擎(左二)及李振東(右一)介紹LP6本週末推出的中秋節活動。



新地陳漢麟(左)及渣打銀行申泰蒙介紹PARK YOHO Napoli的按揭安排。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)特首6月底公佈推出新房屋策,加上中美貿易戰,又快加息,發展商全速加快開盤去貨。會德豐地產旗下3個現樓盤新增780天特長成交日期付款方法,首期只需10%。至於新地於元朗PARK YOHO Napoli及南豐於日出康城LP6有機會於下周二齊齊「追月」開賣,而萬科香港於屯門上源將於明日開價,恒地於元朗尚悅·嶺獲批預售樓花同意書,最快月內出擊。

### 各新盤最新部署

樓盤	最新部署
何文田 ONE HOMANTIN、筲箕灣 ISLAND RESIDENCE、屯門 NAPA	增780天特長成交日期付款方法,首期10%,提早完成交易享3%折扣。
山頂 MOUNT NICHOLSON 第3期	推出8伙招標,下周三截標。
西半山巴丙頓山	推出20伙招標,下周三截標。
屯門上源	最快明日開價。
元朗 PARK YOHO Napoli	首批單位最快下周二開售。
日出康城 LP6	第三批單位最快下周二開售。
元朗尚悅·嶺	預售已批,最快月內出擊。

製表:記者 梁悅琴

會德豐地產常務董事黃光耀昨日表示,旗下現樓盤何文田 ONE HOMANTIN、屯門 NAPA 及筲箕灣 ISLAND RESIDENCE 增新付款方法,涉及59伙,買家只需支付樓價10%,可享780天特長成交日期,提早完成交易可享3%折扣,優惠期由9月22日至10月31日。

他表示,ONE HOMANTIN 尚有18伙待售,其中1伙為附裝修的示範單位以招標發售,連同 NAPA 及 ISLAND RESIDENCE,合共推出16伙招標發售,年底截標。該三盤亦有合共43伙已出價單位待售,價單市值逾7.6億元。

### MOUNT NICHOLSON 招標

另外,他又指,集團負責銷售的山頂 MOUNT NICHOLSON 第3期昨亦推出8伙招標,分佈於5、8、15及16樓的C及D室,面積4,186方呎至4,596方呎,下周三截標。

### 巴丙頓山20伙招標發售

其他發展商,新地代理總經理陳

漢麟稱,西半山巴丙頓山委託中原獨家代理銷售,項目共有79伙,現尚餘64伙待售,首推20伙招標發售,下周三截標,包括首推高層三、四房戶,面積由約500方呎至約1,100方呎,售價較年初以價單銷售的中低層單位平均呎價3.3萬元有可觀升幅,會提供八成一按或三成二按。該盤已取入伙紙,現樓示範單位本週起開放。

### Napoli 或「追月」對撼 LP6

陳漢麟又稱,元朗錦田北 PARK YOHO Napoli 首推144伙於日內公佈銷售安排,有機會於下周二中秋假期開售,正考慮加推。他稱,該盤已獲超額登記,入票者主要來自西鐵沿線,亦有換樓客查詢十足十按揭計劃,頂層特色戶考慮招標出售。另外,渣打銀行提供 MortgageOne 增值按揭計劃。

南豐發展高級經理(銷售)及總經理執行助理李振東表示,將軍澳日出康城 LP6 日前加推第三批707伙,日內公佈銷售安排,有機會下周二中

秋節迎日賣樓。他指,LP6 首兩輪銷售理想,反映買家未受加息等因素影響,對後市有信心,所以今次加推如此多單位應市。他又稱,該盤會保留約5%(約120伙)的優質大單位於現樓時推售,不排除招標推出。

### 上源單位最快明日開價

萬科香港業務部副總裁(市場營銷)周銘禧表示,屯門上源將於明日開價,定價將參考相同質素的新盤,維持9月底至10月初開售。另外,約克國際幼稚園將會進駐上源,室內外面積佔地超過2萬平方呎,周銘禧指,發展商將預留逾1,000萬元成立萬科成長計劃,上源買家親屬若入讀約克國際幼稚園,首年可獲減免20%學費,入伙後4年均可享用。

### 尚悅·嶺獲批預售涉504伙

至於恒地地產旗下元朗尚悅·嶺已獲得預售樓花同意書,預料本月隨即啟動推盤發售。該盤提供504伙,主打開放式至兩房戶。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近期股市波動,投資者入市意慾受影響。為增加成交量,地產代理行出招以獎金鼓勵營業員吸客。

### 中原六百萬鼓勵開單

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨日表示,近期股市波動,相信套股換樓活動將增多,為進一步吸引金融資金投入物業市場,該行斥資約600萬元新增「爭佔市佔大獎」鼓勵營業員促成交易。

9月1日起至12月31日,該行營業員凡促成一、二手樓買賣成交兩宗或以上,可獲2,000元獎金,上限8宗共8,000元,而客戶亦可獲2年家居保或收租保服務,名額4個。至於主管所屬組別促成4宗或以上可獲1,000元,12宗則有3,000元。

## 北角富澤低市價一成沽

香港文匯報訊 樓市放緩,二手業主議價空間擴大,市場連錄減價,甚至低市價成交。世紀21北山地產嚴智賢昨表示,北角富澤花園富慧閣高層A室,面積798方呎,3房間隔,獲區外換樓客以1,280萬元承接,呎價16,040元,低市價約一成。原業主2010年11月以868萬元購入上址作投資用途,賬面獲利412萬元或47%。

### 擎天半島12年獲利2.6倍

鄰近高鐵站的屋苑亦不能避免下調叫價止賺。利嘉閣地產王耀維表示,尖沙咀擎天半島3座中層E室,面積961方呎,三房連工人房套房隔,外望海景,單位原以3,400萬元連車位出售,近日獲買家議價承接,單位最後減價100萬元或約2.9%,以3,300萬元易手,折合呎價34,339元。原業主於2006年6月份以約930萬元購入單位,至今轉售賬面獲利約2,370萬元或2.6倍。

其他地區,沙田第一城續錄減價個案。世紀21奇豐李嘉文表示,41座低層A室,面積284方呎,2房1廳間隔,原開價545萬元,放盤2個月後,業主後減17萬元,以528萬元獲承接,呎價18,592元,屬市價。原業主於2014年8月購入上址,當時作價298萬元,持貨至今賬面獲利230萬元或77%。

### 澤豐花園兩房減85萬

居屋市場同樣錄不過減風,祥益地產李啟昌表示,屯門澤豐花園錄

得一宗減價85萬元成交個案,買家為區內首置客,原業主於2013年以約309.7萬購入單位,賬面獲利約高達105.3萬元。成交涉及1座低層B室,面積462方呎,兩房一廳,成交價為415萬元(自由市場價),平均呎價8,983元,屬市價。

同屬屯門區,祥益地產胡志偉表示,兆隆苑錄「連環船」成交,新買家賣出單位翌日即買入另一心儀單位。成交單位為兆隆苑高層16室,面積566方呎。新買家為同屋苑面積較細的單位業主,早前將自住物業售出,並積極物色單位。新買家鍾情新購入的單位屬同屋苑,內籠亦較大,加上樓價符合預算,遂便決定以530萬元(自由市場價)購入,平均呎價9,364元,屬市價。



北角富澤花園3房單位以1,280萬元轉手。

## 高鐵帶動



高力林欣穎(右)認為,受內地外匯管制影響,本港未必再出現中資企業的大額物業投資。旁為顏慧萍。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)香港與內地經濟聯繫日趨頻繁,中資企業來港租用及投資寫字樓的需求亦與日俱增。高力國際指出,隨着高鐵基建帶動商機,不少中資企業亦將物色尖沙咀寫字樓租盤,尤其是廣東道一帶,料該區寫字樓明年租金升幅將跑贏整體升幅。

### 中資買港樓料不及去年

高力國際中資企業辦公樓服務部高級助理董事林欣穎表示,近年中資來港投資物業趨趨積極,2015年及2017年錄得的中資企業在港投資

## 廣東道寫字樓跑出

物業升幅均超過100%,其中2017年總額更達880億元。至於今年上半年則錄得約500億元,料全年總額難以超越2017年。

以每季劃分,2017年及2018年間的物業及地產成交亦相當活躍,如今年恒力隆集團以150億元購入太古中心第3座及第4座物業,面積達70萬方呎。另外,2017年亦先後有碧桂園、旭輝、合景以及龍光等發展商購入地皮,反映內地企業已不局限於住宅項目。

另外,林欣穎又提到,受內地外匯管制影響,未必再出現中資企業的大額物業投資。一些在港已有發展經驗、擁有成熟發展團隊的中資企業,投資取向會較為謹慎。一些看好本地物業增值潛力的內地企業,特別是金融、銀行、證券及資產管理公司等,將會傾向購入標誌性及核心區物業作長線投資及收租。

高力國際商業物業服務總管及總經理顏慧萍表示,本地寫字樓租賃需求強勁,如中環寫字樓空置率低於2%。隨着高鐵效應帶動,將有更多內地企業在尖沙咀擴充寫字樓,預料廣東道一帶寫字樓租金升幅將超越整體表現,料明年可錄得10%升幅。

此外,顏慧萍又預計,中資企業來港擴充業務趨勢持續,特別是發展FinTech(金融科技)步

伐迅速的內地銀行會有較大的空間需求,料進一步帶動寫字樓租賃市場。同時,傳統CBD寫字樓供應有限加上租金高昂,他們對寫字樓的選址將不再局限於中環、金鐘等地。

### 南下金融科技企業需求大

2015年前的中環/金鐘寫字樓租與整體寫字樓租落差在50元左右,但2015年至2016年的中環/金鐘寫字樓租由100元內急升23.6%至約120元,而2018年的中環/金鐘寫字樓租與整體寫字樓租落差更擴闊至60元左右。

### 中資行頂海航租交易廣場

另有市場消息指,屢傳財困問題的海航集團已棄租的中環交易廣場3期24樓至31樓合共8層樓面,共約8.8萬方呎樓面,原本租約約140元,月租約1,232萬元,其中4層涉約4.4萬方呎樓面,獲中資銀行以租約約180元至200元頂租,估計新租介乎792萬元至880萬元,較舊租金上調約29%至43%,至於另外3層樓面亦獲洽租。據悉,上述租約生效後,海航一直未有裝修,亦未有派員工進駐,但已繳付約4,928萬元租金。

## 屯門新商廈500萬入場

香港文匯報訊(記者 黎梓田)佳源國際與陸域集團合作發展的屯門新合里商廈項目,昨日正式命名為「滙賢一號」(One Vista)。項目由兩座物業組成,分別為「滙賢一號·馮朗」及「滙賢一號·馮峰」,料明年9月落成,前者將保留用作長線收租,後者預期下季開售,入場費由約500萬元起。

### 滙賢一號·馮峰下季折售

馮朗樓高10層,總建築面積約8萬方呎,其中4層為商舖及食肆,5層為寫字樓及1層停車場。馮峰則樓高30層,提供約320個寫字樓單位,面積約483方呎至3,075方呎,總建築面積約24萬方呎。

陸域集團主席鄧耀昇表示,對項目前景有信心,因屯門區過往十年未有同類項目出現,加

上大灣區概念及坐擁西鐵等優勢。基於看好區內需求,馮朗整座保留作長線投資及出租,馮峰則將拆售,可作寫字樓及商舖等用途。

### 陸域或下季賣住宅舊稿

談及推售計劃,鄧耀昇指出,馮峰將下季拆售,入場費由約500萬元起,至於同系及同區的住宅項目舊稿亦將於同季出售,而葵涌項目則料於明年中拆售。

至於佳源國際行政總裁兼執行董事卓曉楠指,看好屯門粵港澳大灣區地理優勢,料項目受投資者及居家歡迎。集團過往從事內地地產業務,未來會拓展香港業務,包括舊樓改建、活化、甚至土地開發,亦不局限於地產業。鄧耀昇補充,集團自資統一西貢的5座工廠業權,已申請改建為國際學校或其他教育用



佳源國際卓曉楠(左)及陸域集團鄧耀昇。

途,適逢北海集團希望擁有市區項目收租,因此雙方互換物業。集團未來會於西貢發展低密度住宅或教育項目,會盡可能保留區內環境,亦希望配合發展藍圖,等政府「一起發展」。

## 赤柱地盤招標索10億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)已集齊100%業權的赤柱村道60號地皮以公開招標放售,10月18日截標,意向價10億元。

獨家代理戴德梁行香港資本市場部執行董事羅梅蘭表示,赤柱村道

60號地盤面積超過17,000方呎,現址有四幢歐陸式別墅,地勢平整,以現況不需補地價的條件下可建一間或數間別墅。物業飽覽赤柱灣及赤柱正灘雙灣海景,步行數分鐘即可抵達赤柱廣場及赤柱正灘。