

# 尚·肆濶呎售2.43萬 啟德開價新高

## 首張價單138伙 一房728萬入場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)國慶前夕,新盤掀起混戰。正當新地夥港鐵合作已入伙的南昌站匯豐III今日開售首輪352伙,內房龍湖集團聯合景泰富首次在香港合作發展樓花期約兩年的啟德尚·肆濶昨日公佈首張價單138伙,包括一房至三房單位,折實平均呎價24,310元,為啟德歷來首批呎價最貴單位,惟比現時同區一手盤呎價低15%。最平單位為332方呎一房戶,折實728.8萬元入場。



合景泰富張詩韻(右)指,尚·肆濶開價是給香港的見面禮,屬驚喜吸引價。旁為龍湖集團黃少鴻。

對於新地以「時光倒流價」推售南昌站匯豐III,但尚·肆濶首批呎價卻比同區上一個新盤、兩年前的OASIS KAI TAK 首批折實平均呎價高20%,合景泰富集團市務及營銷總監(香港及海外)張詩韻表示,集團要視乎地價、建築及合理利潤等成本計算,並形容今次開價是兩大集團給香港的見面禮,屬驚喜吸引價。他又指,啟德區內已有多時無新盤推出,相信該盤有競爭力,並認為每一個地區及每一個樓盤都有捧場客。

### 龍湖:加推有加價空間

龍湖集團香港項目營銷總監黃少鴻認為,香港土地仍然供不應求,相信本港樓市仍有上升空間,現時是好時機推售該盤,售價參考同區一、二手盤成交呎價,會視乎收票情況加推,加推有加價空間。該盤昨日開放示範單位予公眾參觀,日內開始收票,最快下周發售。尚·肆濶首張價單138伙,全部位於第2座,包括28伙一房,82伙兩房及28個三房單位,面積332方呎至752方呎,定價888.8萬元至2,341.1萬元,呎價26,083至32,336元,以定價計市值超過21億元,提供最高18%折扣。此外,發展商除提供180日付款方法外,亦提供300天付款計劃、首期10%的輕鬆建築期付款方式,及首期5%超級無敵建築期付款方式。

翻查資料,尚·肆濶現址(啟德第1K區1號)是龍湖和合景泰富於2017年5月以72.3億元投得,可建樓面約575,508方呎,每方呎樓面呎價12,563元,當時屬市場估計下限。換言之,計入建築費

及20%利潤,呎價至少要2.4萬元水平。同時,該盤尚有2年多才入伙,受即將立法的一手樓空置稅影響,亦可以令樓盤開價相對進取。

### 代理料吸引投資客

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,尚·肆濶首張價單造價與現時同區新盤貨尾呎價2.8萬至3萬元有15%折讓,加上有細單位供應,又擁東九龍市區優勢,發展商更提供3名兩房一口價優惠,相信可吸引買家。他又認為,以往啟德投資者比例約40%,料該盤與匯豐III在投資客源上或會重疊。

他又指,中美貿易戰為緩和,有利樓市,9月以來約有300多宗一手成交,加上本月有5個新盤推出,如匯豐III今日開售銷售反應理想,反映中價樓復甦,亦對各盤有雙贏局面,料全月可錄約1,500宗一手成交。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,尚·肆濶首批單位開價較具競爭力,同區新盤餘貨呎價介乎2.8萬元至逾3萬元,鄰近響港灣等超過10年樓齡二手屋呎價亦近2.4萬元,料吸納不少投資客,或佔30%至40%客源。

他表示,本月新盤銷售主導大市,料一手市場錄約2,300宗成交,二手樓價回落情況提速,交投明顯加快。

### 匯豐III收票超額14.4倍

另一邊廂,新地夥港鐵合作南昌站匯豐III首輪352伙昨日截票,消息指,累收5,419票,超額登記14.4倍。該批單位今日開售。

### 中銀上月承造按揭最多

8月登記樓宇按揭(不包括樓花)10,542宗。其中,中銀承造的合約有2,620宗,佔24.9%;匯豐2,386宗,佔22.6%;恒生1,716宗,佔16.3%;渣打1,175宗,佔11.1%。

尚·肆濶樓花期約兩年,昨日公佈首張價單138伙,包括一房至三房單位。



香港文匯報記者顏倫樂攝

尚·肆濶首張價單	
■數目	138伙
■面積	332-752方呎
■最高折扣	18%
■折實價	728.8萬-1,919.7萬元
■折實平均呎價	24,310元

製表:香港文匯報記者 梁悅琴



尚·肆濶334方呎一房戶示範單位。

## 恒地2貨尾盤增優惠



恒地物業代理營業(一)部總經理林達民(中)指,計劃為迎海、駿岸單位提供租金補貼優惠。



恒地物業代理營業(二)部總經理韓家輝(右)表示,高爾夫·御苑預計會在一至兩周內重推。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)十一黃金周快到來,加上空置稅殺到,恒地地產旗下兩個現樓貨尾盤馬鞍山迎海、駿岸及上水高爾夫·御苑計劃趁勢推售部分單位,並會提供優惠。

### 迎海·駿岸25伙連租約賣

恒地物業代理營業(一)部總經理林達民稱,迎海第4期迎海、駿岸計劃下周黃金周前推出部分連租約單位發售,涉約25伙,提供租金補貼優惠,買家購入後租金回報2.5厘至3厘。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,即日起首三名經該行購入單位的買家可獲總額18萬元入伙費。

林達民又指,紅磡黃埔街一帶重建項目第一期部分,最快可於明年第四季至2021年上半年推售,預計提供約1,000伙單位。

### 高爾夫·御苑下季推洋房

恒地物業代理營業(二)部總經理韓家輝表

示,上水高爾夫·御苑剛取得滿意紙,預計會在一周至兩周內重推,先推售分層單位,價錢與之前相若,或會提供入伙優惠。至於項目洋房部分預計第四季推出,傾向招標推售。該盤目前有九成已售單位已收樓,料短期內可完成收樓。

他指,該部門年內會再推出兩個新盤,包括利奧坊3期及羅便臣道項目,兩個新盤合共有500多伙,料第四季推出。

### Grand YOHO推兩單位招標

此外,新地旗下元朗已屆現樓的Grand YOHO第1期昨公佈推出9座30、35樓F室兩個標準單位,於9月22日至10月31日逐日截標,單位面積均為798方呎,屬3房連儲物房兩層。同系南昌站匯豐III低座星鑽盤於過去2日售出4伙,套現逾1.8億元。其中,15樓B單位,面積1,960方呎,成交價5,430.5萬元,呎價27,707元,為售出4伙中成交價、呎價最高單位。

### 泓碧擴大付款折扣優惠

為吸引換樓客及投資者入市,碧桂園夥宏安地產及中國建築合作馬鞍山泓碧將至輕建築期付款方式折扣由4%擴大至5%,同時新增建築期1+2按付款計劃(照訂價減4.5%),首期10%,簽約約第90日起每30日付1%,第180日付2%,餘下85%樓價交樓時支付,發展商同時提供75%一按及10%二按。

資深投資者盧華持有長沙灣AVA 228改推長成分期付款方法,由90日及270日改為360天現金優惠付款方式,及改推上車易11付款方法,首期10%,簽約約第90日起每兩個月付樓價0.5%,共付10期,餘下85%樓價交樓時支付,提早付清餘款可獲現金回贈由3%至11%收窄到1%至10%,惟享有最高現金回贈比率的付清成交金額餘額期限,由簽署臨時買賣合約日期後的180日內擴闊至360日內。

## 累計樓花按揭超去年全年

香港文匯報訊 中原地產研究部最新指出,今年首八個月登記私人住宅樓花按揭8,124宗,數字剛超過2018年全年的7,722宗。下半年發展商積極推盤,估計全年樓花按揭可達1.2萬宗,將會成為近16年按年新高。

該行指,8月登記私人住宅樓花按揭1,579宗,7月1,732宗,6月1,272宗,三個月合共4,583宗,形成一個連續的登記高峰。數字反映發展商積極推售樓花,銀行亦積極承接。

8月登記私人住宅現樓按揭9,020宗。其中,一手項目有2,666宗,二手樓市買賣按揭有2,316宗,轉按/現契重按有3,590宗。

資料顯示,第4C區4號地盤,地皮面積約115,089方呎,估計可建樓面約為863,165方呎。林子彬指出,項目,除規模頗大外,更限定不可拆售,包括最少約三成面積需作酒店用途,故屬長線投資,投資風險亦相對較高。另地皮位處的舊跑道區段以住宅發展為主,商業配套暫未見成熟,故對入標有一定影響。

## 啟德商地估值睇低至每呎1萬

香港文匯報訊 啟德第4C區4號商業及酒店地皮擬訂重售,並將於明日截標。美聯測量師行董事林子彬表示,項目上次僅接獲6份標書,並在售出後接訂,再加上近期市場氣氛較觀望,故估計是次入標反應及出價將較為審慎。該行亦因而調低每呎樓面地價估值至10,000元水平,地皮估值約86.32億元,入標數量則或與上次相若。

資料顯示,第4C區4號地盤,地皮面積約115,089方呎,估計可建樓面約為863,165方呎。

林子彬指出,項目,除規模頗大外,更限定不可拆售,包括最少約三成面積需作酒店用途,故屬長線投資,投資風險亦相對較高。另地皮位處的舊跑道區段以住宅發展為主,商業配套暫未見成熟,故對入標有一定影響。

## 中信里昂續租太古廣場

香港文匯報訊 太古地產最新指出,中信里昂已續簽其位於太古廣場一座的辦公樓租約。太古地產發言人稱,作為公司旗下太古廣場辦公樓物業的長期租戶之一,中信里昂證券自2000年起進駐

太古廣場一座,現時租用逾7萬方呎辦公樓樓面。

發言人又表示,中信里昂證券為太古地產長期租戶,非常珍視雙方的長遠夥伴關係。

## 居屋海富苑見兩年新低價

香港文匯報訊(記者 黎梓田)社會氣氛持續惡劣,業主對前景信心迷茫,二手市場錄錄多宗大幅減價,特別是門檻較低的屋苑地區。元朗Yoho Midtown有3房單位劈價逾「兩球」(即200萬元)或15%,以1,150萬元成交。另外,旺角海富苑亦出現時光倒流價,有低層單位業主劈價近兩成,以450萬元居二價沽出,創兩年同類單位新低紀錄。

### Yoho Midtown減210萬

利嘉閣地產梁傑傑透露,近日市場錄得元朗Yoho Midtown 6座中層D單位的成交,面積898方呎,為3房1套連士多房間隔。業主原開價1,360萬元,經議價後減價210萬元或15%,以1,150萬元完成交易,折合呎價12,806元。原業主於2010年3月以640.8萬元買入物業,持貨9年賬面獲利509.2萬元或逾79%。梁傑傑續指,該盤9月至今暫錄約5宗二手成交,而現時約有100個放盤待售,入場費約750萬元起,較過去跌約5%。

另一重災區屯門區亦有大幅減價,中原地產陳錦明表示,卓爾居最新錄得2期7座低層A室買賣成交,面積521方呎,2房間



旺角居屋海富苑有面積432方呎單位劈價100萬元。

隔,以640萬元易手,呎價12,284元。陳錦明指,原業主最近因為已購入新居,需要盡快套現資金,有感市場負面因素多,不惜大減價,最終減價90萬元或12%沽出單位。

至於資助房屋市場買家入市態度仍然審慎,不少成交仍需靠大幅還價下促成。市場消息指,旺角居屋海富苑寧閣低層16室錄得低價成交,面積432方呎,原業主7月起於居屋第二市場以550萬元放售,一

直乏人問津,遂主動劈價100萬元或18%放售,隨即以450萬元獲新買家承接,呎價10,417元,成交價屬屋苑同類單位近年新低紀錄。據悉,原業主早於2000年以94.2萬元(未補地價)購入,賬面獲利355.8萬元或3.8倍。

### 彩蒲苑兩房減價13.5%

中原地產李金浩透露,上水彩蒲苑新近錄得A座低層06室,單位建築面積526方呎,面積394方呎,兩房間隔,望山景,叫價約480萬元,議價後以自由市場415萬元易手,減價65萬元或13.5%,呎價10,533元。原業主則於1985年以16萬元購入上址,當時單位未補地價。

### 康樂園3180萬逆市新高

各區雖現大手減價成交,但市場仍錄逆市新高個案。中原地產吳啟業表示,近日交投氣氛有好轉,大埔康樂園最新錄東路雙號屋成交,單位面積1,553方呎,議價後以3,180萬元沽,平均呎價20,476元,創同類單位新高價。中原吳啟業指,原業主則於2008年以1,688萬元購入單位,升值約88.4%。