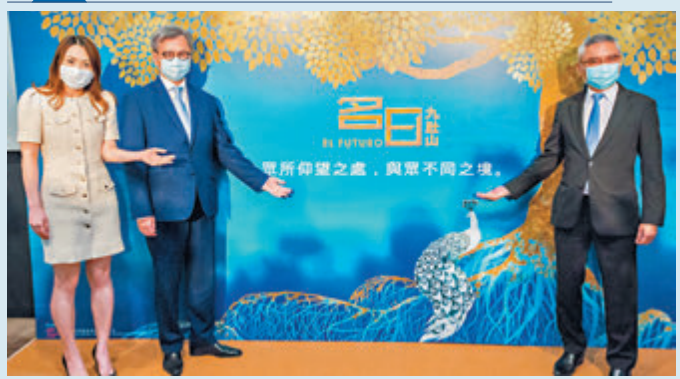


柏傲莊加推378伙 693萬入場

較首張價單折實均價貴14% 名日·九肚山快開價截擊

新世界夥港鐵合作沙田大圍站柏傲莊狂收2.27萬票，並於上周末一連兩日火速沽清首輪391個單位後，發展商昨晚加推378伙，折實平均呎價21,560元，比本月9日公布首張價單折實平均呎價18,921元升14%，惟今批單位以中高層單位為主，306方呎折實入場693.6萬元。另一邊廂，長實於沙田九肚山的名日·九肚山亦獲批預售樓花同意書，消息指會極速開價及開售，擺明截擊柏傲莊。

香港文匯報記者 梁悅琴



長實黃思聰(右)和趙國雄(左二)上月底已預告名日·九肚山本月推售。資料圖片



大圍站上蓋項目柏傲莊上周末開售反應極佳，售樓處人頭湧湧。資料圖片

柏傲莊昨晚加推378伙，實用面積278至835方呎，包括一房至三房戶，售價868.8萬至2,672萬元，扣除最高20%折扣，折實價693.6萬至2,137.6萬元。展銷廳及示範單位今日重開，但必須提早一日網上預約登記，成功登記人士於入場時須出示二維碼核實身份。

跑馬地新盤加推16伙

其他新盤亦爭相出擊。遠中集團持有跑馬地 EIGHT KWAI FONG HAPPY VALLEY 昨亦加推16伙，全屬A及B室，實用面積402及411方呎，價單定價1,402.3萬至1,686.9萬元，價單呎價34,328至41,044元，維持最高6%折扣，折實入場約1,318.1萬元。該盤落實於本周五銷售首輪25伙，分A1及A2組棟樓，撥出指定2樓C室、2樓D室、7樓至11樓F室共7伙供A1組棟樓，餘下則指定為A2組棟樓。於本週六銷售次輪25伙。信置於大埔白石角逸瓏灣8本周五發售4伙。

消息指，長實旗下沙田九肚山名日·九肚山已獲批預售樓花同意書，將極速上載售樓書、開價及開售。項目共有266個單位，其中244個分層戶，包括兩房至四房戶，另外有22幢洋房。

名日·九肚山準備出擊前夕，百利保夥富豪酒店合作沙田九肚山富豪·山峯昨透過招標形式售出兩個分層戶單位。其中一個分層戶為第2座5樓A單位，屬四房四套間隔，實用面積2,107方呎，成交價4,846.1萬元，包括一個住宅車位，呎價23,000元，成交日期為720日。

另一個錄得成交之分層戶為第2座6樓B單位，同屬四房四套間隔，實用面積2,107方呎，成交價4,488.2萬元(不包括住宅車位)，呎價約21,301元，成交日期為720日，而買家可享有一個住宅車位認購權。

百利保集團執行董事兼首席營運官范統表示，踏入第四季，隨

着新盤交投轉趨活躍，富豪·山峯的睇樓客量亦隨之增加。項目於一日內連錄兩宗成交，證明買家長線睇豪宅市場。若果疫情回穩，相信第四季的樓市交投能持續暢旺。

松齡護老集團創辦人買傲攻

另外，高銀集團主席潘蘇通私人持有何文田傲攻獲松齡護老集團創辦人聯名購入單位。土地註冊處資料顯示，傲攻第3座中層A室，實用面積1,228方呎，以3,577.53萬元售出，實用呎價29,133元，買家透過聯名方式購入，登記人分別吳國富(Alex)及孫美麗(Betty)，兩人與松齡護老集團創辦人同名。

建灝地產集團旗下啟德天寰昨日以332.8萬元售出一個車位，屬屋苑本年度車位成交紀錄新高。市場消息指，買家為天寰業主，於較早前購入單位，有感屋苑車位價格合理，現行便優先認購住宅停車位之優惠購入該車位。

運房局將撤回空置稅條例草案

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)運輸及房屋局昨宣布，因應最新的經濟情況、社會意見及早前相關法案委員會的意見，特區政府決定不會在本立法年度再推動就空置的一手私人住宅單位徵收額外差餉及引進專營的士的工作，並會於稍後撤回兩條相關條例草案。

運輸及房屋局發言人表示，在《2019年差餉(修訂)條例草案》法案委員會今年六月已舉行的兩次會議上，委員就有關徵收額外差餉的建議表達了兩極意見，社會上亦有強烈的不同聲音。加上考慮到最新的經濟情況，政府在平衡各方考慮後作出撤回草案的決定。政府會繼續密切留意物業市場，因應經濟情況和社會的意見作適切的考慮，不排除未來有需要時考慮再推出建議。

新盤貨尾連跌兩個月

政府暫時不再推動一手樓空置稅草案，相信發展商推售豪宅貨尾的壓力將會減輕。截至8月31日，全港CDE類單位貨尾量為4,779個，當中九龍佔1,968個、新界東佔1,719個、新界西佔909個及港島佔183個。8月份全港貨尾量有10,368個，較7月份10,513個下跌145個。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，自第三波疫情後，發展商積極推銷貨尾單位，只有個別新盤推出市場，以致貨尾量連跌兩個月共574個。8月份新盤銷售主要來自新界西，全月售出739個單位，為近3個月新高。

市建局收購九龍城沙浦道舊樓 呎價1.77萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市區重建局於去年2月公布九龍城啟德道/沙浦道重建項目，涉及約460個業權，估計受影響住戶約670伙及約40個地舖商戶。市建局昨公布收購建議，合資格的自住業主，其收購建議呎價為實用面積每平方呎17,698元。

市建局提出的建議收購價為假定同一地區七年樓齡、假設重置單位的單位呎價，並按一向沿用的機制，經公開抽籤委託7間獨立顧問公司進行評估，訂定該項目的假設單位呎價。有關的「假設單位呎價」評估於10月9日進行，獨立顧問公司的測量師選擇及比較過去6個月，在項目所屬區及附近地區內，物業特點及交通方便程度與該項目類似的物業成交個案。

樓換樓 可揀新項目或煥然壹居

此外，市建局會以該項目原址所興建的新發展項目內的「樓換樓」單位或啟德煥然壹居項目內的「樓換樓」單位，作為給住宅自住業主現金補償及特惠金以外的選擇。

該項目共涉及約460個業權，業主將有60日時間考慮市建局的收購建議。當物業收購手續完成後，市建局會為有關物業內合資格的租客，提供特惠津貼及為合資格的住宅租客提供安置安排。

與此同時，市建局旗下啟德煥然壹居亦更新價單，將部分單位減價約4%至5%，並於明年4月29日發售25伙，只供指定受重建影響的樓換樓計劃人士參與認購。

九龍城啟德道/沙浦道重建項目地盤總面積約65,768方呎，市建局初步建議在項目內提供約432,067方呎的住宅樓面面積及約86,435方呎作商業/零售用途。市建局亦預留約8,611平方呎作政府、機構及社區設施之用。

預期2030-2031年完成重建

由於其規劃意向旨在透過重整及重新規劃，更有效運用土地及改善步行環境。該項目將興建一個約10,764方呎分層地下廣場供公眾享用，並會連接政府的行人隧道至啟德新發展區，作為新舊社區的交接點，以提高地區的可達性及連接性。該項目亦會興建地下公眾停車場，以紓緩區內泊位不足的問題，項目預期在2030至2031年完成。



市建局去年2月公布九龍城啟德道/沙浦道重建項目，涉及約460個業權，估計受影響住戶約670伙及約40個地舖商戶。資料圖片

因應該區以往存在不少泰國餐館及歷史悠久食店，市建局亦為該項目推出

「保留地區特色特別安排」，協助符合特定條件的經營者繼續營運相關業務和服務。在「特別安排」下，預留新發展項目內商業/零售用途內部分商舖，給現時於該項目範圍內經營泰國餐館及歷史悠久食店的舖戶，優先租用。經營者的範疇亦擴闊至涵蓋為泰國社群及潮州社群提供服務的地區組織/機構。

尖沙咀海防道地舖劈租三成

香港文匯報訊(記者 黎梓田)舖市陷低迷，昔日遊客旺區已人跡罕至，吉舖情況嚴重。市場消息指，尖沙咀海防道38至40號中達大廈地下A及B舖，建築面積約2,100方呎，以短租形式每月20.8萬元租出，新租客為Mask Factory口罩工廠，租約期半年。今次短租租金較今年初由時裝店以30萬元承租，再平逾三成。舖位曾由粵港澳周生牛承租，2013年舖市高峰期月租高達280萬元，2017年續租月租約130萬元。目前租金對比上一份長約，減少109.2萬元或84%。

口單工廠創辦人之一唐家輝表示，店舖名為MF Living概念體驗店，由線上向線下發展是反其道而行，「舖市死晒」是一個機會可以在旺點租舖。他補充，目前仍在物色3至5個地舖開設類似體驗店，每間舖位目標月租約10萬元。

添好運老闆買北角地舖

另有市場消息指，尖沙咀海防道53至55號海防大廈地下雙號舖連入則閣樓，地下面積約450方呎，剛以每月僅25萬元租出，呎租逾500元。據悉，該舖舊租戶為外國品牌鐘錶店，月租金高達60

萬元，呎租逾1,300元，目前月租大跌約58%。

此外，據土地及公司註冊處資料，北角書局街1至21及25號的美輪大廈地下12、12A及14號地舖，舖位面積約1,800方呎，以7,600萬元易手，買家為新輝煌有限公司，公司董事為梁輝強。與本港點心店添好運老闆之一同名。據悉業主為強記飯店，已自用舖位多年，曾叫價1.3億元，最終大劈價逾4成售出。原業主於1995年以2,180萬元購入，是次易手賬面獲利5,420萬元，賺幅約2.5倍。

黃大仙天虹之家申強拍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市區物業有價無市，有財團向土地審裁處入紙就黃大仙飛鳳街45號天虹之家申強強制拍賣。項目佔地約6,532方呎，現時為一幢樓高10層物業，落成於1968年，樓齡約52年。資料顯示，申請人持有項目約94.51%業權，而整個項目未重建前估值約3.8125億元。申請人為厚威有限公司(Hopway Limited)公司董事李名揚，資料顯示亦正收購毗鄰的飛鳳街31至41號正鳳樓，估計會作合併發展。地盤現時位於「住宅(甲類)」用途地帶，日後可以9倍地積比率發展，可建樓面約58,788方呎。

二手劈價搶客 明德山減價170萬

香港文匯報訊(記者 黎梓田)大圍站新盤盡吸市場購買力，二手業主不得不降價吸客。市場新近錄得西營盤明德山低層單位的首宗二手成交，原業主劈價170萬元，最終以780萬元售出，減幅高達18%，相比2015年的買入價賬面微蝕約14.1萬元。

呎價2.4萬元

利嘉閣地產何詠詩透露，市場新近錄得西營盤明德山低層單位的成交個案，單位實用面積約325方呎，為1房連平台間隔，享開揚景觀。原業主於2019年5月以950萬元放盤，直至近日以780萬元成交沽出，劈價170萬元或約18%，折合呎價約24,000元。

據悉，原業主於2015年12月，以794.1萬元購入上述單位。持貨約5年，現轉手賬面蝕讓約14.1萬元或約2%。何詠詩補充，上述為明德山本月首宗二手成交個案，屋苑現時有約20個單位放售，入場價由800萬元起。

昇悅居3房減價100萬

中原地產許永生表示，昇悅居本月暫錄5宗交投，平均呎價19,946元。最新錄得昇悅居1座中層F室交投，單位實用面積609方呎，採3房間隔，最初開價1,200萬元，買賣雙方議價後，降價100萬元，以1,100萬元易手，折合呎價18,062元。

據悉，原業主於2010年9月以490萬元入市上址，持貨10年，現成功沽貨賬面獲利610萬元離場，單位期內升值逾1.2倍。

中建許氏家族 付765萬辣稅入市

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新冠肺炎疫情未散，仍有本地老牌家族付巨額辣稅入市。根據土地註冊處資料，由中建許氏家族成員許晉康、許晉義等為公司董事的輪寶投資有限公司，上月購入灣仔會景閣低層單位，造價2,550萬元，並須支付765萬元辣稅。

2550萬買會景閣

土地註冊處資料顯示，灣仔會景閣低層16室，實用面積978方呎，上月以2,550萬元售出，折合呎價26,074元，新買家以輪寶投資有限公司(TREASURE MILL INVESTMENT LIMITED)作登記，公司董事包括許晉康(HUI, CHUN LIM WILIAM)、許晉義(HUI, CHUNG YEE RICHARD)等，為中建許氏家族成員。

由於今次以公司名義入市，需付樓價三成、即765萬元辣稅。原業主則是於2008年以約1,247萬元入市，持貨12年，賬面獲利約1,303萬元或超過一倍。

此外，近期也有非本地客支付巨額辣稅入市。利嘉閣地產黃國然透露，上月錄得堅尼地城後峰低層D室成交，實用面積約464方呎，為2房間隔。單位於2018年原叫價1,350萬元，日前最終以1,010萬元易手，劈價340萬元或約25%，折合呎價約21,767元。據了解，原業主在2014年9月，以約862.5萬元買入上述單位，持貨約6年，現沽出轉手賬面獲利約147.5萬元，賺價約17%。



葵涌達利國際中心 3層招租

香港文匯報訊 葵青區近年發展迅速，商貿發展前景備受關注。美聯商業營業董事李鎮麟表示，該行獲委託獨家代理葵涌葵喜街1-11號達利國際中心共3層之出租事宜，單位面積約1,600-66,000平方呎(未核實)，業主意向租金約2.9萬至119萬元，折合每平方呎約18元。

達利國際中心配合政府活化工廈2.0措施，由傳統工業大廈轉型為葵青區商業中心地標，提供優質辦公及零售空間。物業擁有統一業權，並提供一系列多元化共享設施，包括可容納60人之會議室、先進視像會議系統及設備等等。