

中秋檔期最少逾200伙攬客 維港添食34伙呎售22117元

即將到臨的中秋節雖有三日長假期，因一手市場未有全新大盤補充之下，一眾發展商包括長實(01113)及新地(00016)等便繼續力谷在售楼盤的銷情。其中長實便宣布推出維港·星岸第五座星海譽34伙，於本周六以先到先得方式發售，並透過改變付款辦法，變相加價0.5%。

大公報記者 林志光

本周六至下周一是連續三天的中秋假期，發展商都不欲錯過賣樓時機，多家發展商無論單位多少，都在假期前一天開始發功，推出最少逾200個全新單位發售。其中長實早前暫停銷售第一及二座單位的維港·星岸，昨日宣布原價推出第五座星海譽34伙A及B室單位，於本周六發售。單位均是1027至1358方呎的三及四房單位，售價由2350.3萬至4371.3萬元不等，平均呎價約26074元，以最高折扣計，折實約22117元。

長實世宙及君柏伺機出擊

雖然發展商今次強調是原價加推，不過，如以付款辦法作比較，今次所提供的兩種方法，已減少樓價折扣0.5%。其中今次強調只適用於非本港永久居民或公司客的付款辦法，同樣是90天成交，總優惠折扣約15.5%，之前即供辦法則達16%；至於今次靈活建期付款辦法，跟上次相類同計劃比，同樣是有售價13%折扣，然提早還款回贈則由之前的3%減至2.5%。因此，如計及星海譽的景觀及坐向有別於之前賣的第一及二座，令售價出現的差別外，星海譽單位實際已變相略為提價。

長實執行董事趙國雄表示，今次提出強調為非本港永久居民或公司客而設的付款辦法，主要是有見區內不少此類居民未滿七年，或方便營商的有興趣人士，認購該盤。今次推售單位的售價，其實與之前相若，沒有大幅加價，只因景觀及質素而令售價有所不同。

他續說，集團今年在港的賣樓目標提早已達，即已售約3100伙，套現逾250億元，現時仍無須追逐更高目標，維港·星岸進行完是次銷售活動後，相信也會暫停，另視乎元朗世宙或何文田君柏兩樓盤的預售紙何時批出，便即可推售，他相信世宙的預售紙應可在下月獲批。

對於近期內地不斷有官媒談及集團主席李嘉誠



趙國雄表示，今次新增付款辦法為非本港永久居民或公司客而設，主要是有見區內不少此類居民未滿七年，或方便營商的有興趣人士，認購該盤。大公報記者 林志光攝

一事，他認為本港享有言論自由，大家對對某事都有不同角度的看法，不過，最要緊是要根據事實，作客觀評論，而切勿以個人主觀意見去批評。

新地下月推西環明德山

至於已作三輪銷售的東涌東環II，新地亦將在本周六及下周一合共推出143伙發售，約值10億元。新地副董事總經理雷霆表示，東環II已售逾780伙，套現約40億元；而東環一期則尚有12伙待沽。另公司已部署下月推售西環明德山。

此外，以市區超細上車盤作賣點的紅磡環海·東岸，九建市務及銷售部總經理楊聰永表示，該盤至今累積售出近600伙，套現近27億元，現準備的第三輪發售，已暫收登記約200票。今為自願及專業人士，特再推出一種優惠，即上述人士如購買兩伙，可獲樓價2%的現金回贈，令優惠折扣提高至近16%。市場預計，發展商將在今日公布於中秋假期間發售逾100伙。

中秋節前後 新盤銷售安排

日期	樓盤	單位數目	發展商
本周五	大潭紅山半島	3伙	華懋等
本周五	沙田玫瑰山	60伙	嘉里、信置、萬泰
本周六	紅磡維港星岸第五座星海譽	34伙	長實
本周六	東涌東環II	132伙	新地
下周一	東涌東環II	11伙	新地
待定	紅磡環海東岸	待定	九建
待定	將軍澳峻瀝	3伙	長實



▲荔枝角美孚新邨連錄兩宗低市價成交

【大公報訊】記者林惠芳報導：二手樓市吹淡風，業主紛紛鬥平散貨，無論上車盤或老牌屋苑均愈賣愈平！荔枝角美孚新邨一伙三房單位，剛劈價80萬元以700萬元賣出，低估價達6.4%；而粉嶺中心「破產盤」更劈價14%以350萬元售出，創該屋苑過去半年造價新低。

美孚連錄兩宗低價成交

樓市受壓，上車盤造價急速回落。區內代理透露，粉嶺中心C座中低層05室，實用面積368方呎，建築面積465方呎，單位原本由兩份業權持有，因其中一名業主破產，今年七月份以408萬元放賣，破產官協議最平底價390萬元，惟該屋苑早前有單位以358萬元平賣後，全線樓價即時被拖低，「破產盤」也無奈降價至350萬元易手，累計減價58萬元或14.2%，造價更創該屋苑今年三月份以來新低，折合實呎僅9511元。

美孚新邨連錄兩宗超低價成交。香港置業首席分區董事谷學祖透露，美孚新邨六期恒柏街六號中低層D室，實用面積666方呎，建築面積900方呎，原業主看淡後市，決定劈價80萬元沽出單位，成交價700萬元，較銀行估值748萬元低出48萬元或6.4%，折合實用呎價僅10511元。據悉，原業主於1996年以273萬元入市，帳面賺427萬元。另一宗為四期百老匯街107號高層A室，實用面積504方呎，建築面積669方呎，以570萬元沽出，較銀行估值約620萬元平約8%。

嘉蕙園低層逾一億易手

將軍澳廣場兩房單位亦低市價平賣。中原地產分行經理伍錫基透露，將軍澳廣場一座高層E室，實用面積414方呎，建築面積569方呎，今年九月份開價588萬元，近日減至550萬元易手，折合實呎僅13285元，較市價平約5%，創今年七月份以來同類單位造價新低。據悉，原業主於2010年以270萬購入，帳面獲利280萬元離場。

此外，豪宅業主亦陸續止賺離場。消息指出，大坑名門五座頂層複式單位，實用面積1743方呎，減價至4900萬元沽出，原業主持貨六年，帳面獲利約1662萬元。另中半山嘉蕙園E座低層單位，實用面積3349方呎，以約1.1億元賣出，原業主持貨11年動賺8320萬元。

長發邨實呎1.05萬冠青衣

【大公報訊】二手樓市轉勢向下，唯獨屋「迷你戶」挾缺盤優勢，頻頻逆市屢創新高。據土地註冊處資料，青衣長發邨一個349方呎單位，早前以368萬元易手，實呎達10544元，創青衣區公屋實呎歷史新高。

據土地註冊處資料，青衣長發邨賢發樓高層24室，實用面積349方呎，今年八月份以368萬元連地價賣出，單位折合實用呎價10544元，為青衣區公屋實呎最高。資料顯示，原業主於2012年斥166.2萬連地價買入，短短三年多，帳面動賺201.8萬元，物業期內升值達1.2倍。

此外，世紀21聯誠物業董事謝寶昭透露，油塘高俊苑A座高層08室，實用面積634方呎，剛以562萬元連地價易手，創該屋苑同類單位造價新高，折合實用呎價8864元。



▲福利集團放售的西環高逸軒地舖，現由餐廳租用

西環地下巨舖標售估值逾億

【大公報訊】老牌家族趁高位放售旗下物業。近年積極沽貨的何世柱家族旗下福利集團，委託代理公開招標放售西環高逸軒地下巨舖，市值超過一億元。

仲量聯行香港資本市場部區域董事馮淑宗稱，西環吉席街高逸軒地下B號舖，實用面積2995方呎，現時由本地餐飲品牌承租，租約至2020年，物業將連現有租約出售，截標日期11月11日，市場估值逾一億元。

另外，尖東新東海商業中心低層單位也推出標售。中原寫字樓部高級營業董事唐苑雯表示，新東海商業中心五樓08室，面積約10973方呎，現分間為兩個單位，分別以交吉及連租約形式放售，意向呎價約12500元，意向價約1.37億元，項目將於11月30日截標。

世邦魏理仕亦表示，黃竹坑道63號天豐工業大廈全層，建築面積約18543方呎，叫價1.21億元，意向呎價約6545元，物業將交吉出售。

另一方面，美聯商業營業董事羅仲英表示，尖沙咀漆咸道南11至15號余仁生中心近日連錄兩宗租賃成交，單位面積均約1978方呎，月租分別約6.5萬元，呎租約33元，屬市價。

麗展奪西灣河項目投資10億

【大公報訊】有多達16家發展商競爭的筲箕灣西灣河街商住項目，終由麗展發展(00488)奪得合作發展權，預計總投資10億元，興建一幢以細單位為主的商住大廈。

市建局昨日公布，董事會經詳細考慮後，認為麗展發展符合項目的招標要求，及為該局提供最佳利益，故將合作發展權批予麗展旗下興運世紀有限公司。麗展高級副總裁潘銳民表示，基於地盤條件所限，及現時市場需求，公司初步仍以發展開放式及一房單位為主，另加極少量的特色單位，估計單位面積介乎80至410方呎不等，因較多小型單位，佔近九成，所提供的單位量，會較市建局建議的略多，大約140多伙。他估計，整個項目總投資約10億元，預計兩年半後便可預售，2020年落成。對於項目的商業零售部分，他覺得暫時價值未算高，公司有意先租後賣。

今次是麗展不足半年時間，第二次奪得市區重建項目，首個是去年四月投得的土瓜灣新山道／炮仗街商住項目。至於該公司在筲箕灣內發展，則有多年前落成的筲箕灣廣場。

西灣河街商住項目位於西灣河街9至15號，包括工廈及住宅舊樓各一幢，總地盤面積約7642方呎，是首個由工廈轉作商住的項目，初步興建一幢近30層高商住大廈，並附有住客會所設施及地庫停車場，總可建樓面約6.42萬方呎，市建局提議興建約



麗展不足半年時間，第二次奪得市區重建項目。圖為筲箕灣西灣河街商住項目。

120個單位，當中最少一半的面積要細過480方呎，預計2019至2020年落成。以麗展預計的10億元投資額計，成本呎價約1.56萬元，即將來每呎實價要達1.9萬元才有合理利潤。

而根據招標條款規定，發展商將來的實樓所得收益，達12.7億元以上，市建局便可獲分紅，以每3000萬元遞增計，首3000萬元，可分紅20%，如此類推，當總樓收收益超過13.6億元，之後所賺的分紅比例劃一為50%。即以項目總樓面計，每呎樓面的分紅底線高達1.98萬元。另該局如之前所推的項目一樣，要求所建單位，不計露台及工作平台的實用面積要260方呎或以上。

大嶼山WHITESANDS洋房24幢標售



▲WHITESANDS頂層向海景致。大公報記者林志光攝

【大公報訊】記者林志光報導：今年以高價售出港島多個豪宅單位的太古地產(01972)，現將注意力轉移至未來政府大力開發的大嶼山，乘長沙獨立屋新盤創新高之勢，亦以現樓方式，推售其發展的同區新盤WHITESANDS，並一口氣以招標方式，出售24幢獨立屋，參考呎價約2.48萬元，下周二正式招標。

自信置(00083)於今年相繼以逾9800多萬元至逾2.09億元，售出長沙Botanica Bay六幢巨型獨立屋，呎價由2.4萬多元至逾3.7萬多元，創出離島屋價新高後，政府構思要將大嶼山南部打造為具海島風情的休閒度假區，亦令大嶼山南部開始漸漸蛻變中。而數年前投得長沙嶼兩幅相連地皮的太古，現時將地盤建成28幢獨立屋屋苑WHITESANDS，並正式進入銷售程序。

太古地產住宅業務部董事杜偉業表示，該盤剛獲批滿意紙，故已可以現樓發售。公司昨日亦隨即將樓書及有關銷售資料，上載於網頁，並決定以招標方式出售所有單位。為有足夠及不同類型的戶型予買家選購，招標單位量也達24幢，並已為其中13號屋訂出4850萬元的參考價，以該屋實用面積1954方呎計，呎價約24821元。有興趣人士可隨意選購任何一個單位。公司為有足夠時間讓買家了解樓盤及考慮，將在下月27日才截標；且會為買家提供樓價4.25%的印花稅津貼。

對於近期市況似有回軟情況，杜偉業認為，本港供應雖正逐漸增加，但需求仍強勁，故樓市只會步向

健康發展，而今年來集團已賣出多個豪宅物業，反應理想，故對後市有信心。

WHITESANDS位於嶼南道160號，28幢雙層獨立屋的實用面積由1954至2598方呎不等，當中只得1、19及21號屋，擁有私家泳池。示範單位將於本周六開始，接受有興趣人士預約參觀。

此外，同樣為現樓的沙田玫瑰山，嘉里牽頭財團現影拍總樓物業，為該盤推出住客租賃代理服務，包括租金釐定及市場推廣等，如成功租出單位，業主可獲代理回贈1500元，該盤的呎租預計可達40至45元。



▲WHITESANDS示範單位15號屋內一隅。大公報記者林志光攝