



澳亞衛視 香港賽馬 同步直播！

逢星期三、六、日或指定日期*，即上本台直擊賽事
亦可以「澳亞衛視」手機App觀看，請即下載！



德祥地產首奪市建局項目

【大公報訊】近年漸轉高調的德祥地產（00199），終首次投得市建局的深水埗小型商住地盤。此地屬蚊型發展，市場預計總投資約4.5億元。

該項目於本月初截標時，反應只屬一般，不少大發展商都厭棄入標，結果只得八家競爭，其中中小型發展商佔逾七成，如英皇國際（00163）、遠展、百利保及宏安（01222）等，已知大發展商只有長實（01113）及信置（00083）。市建局昨日公布，經詳細考慮及審議後，董事會認為德祥合乎項目的招標要求，決定將其合作發展權批予該公司。

僅屬蚊型商住發展的深水埗海壇街205至211號A重建項目，佔地僅約4553方呎，只能興建一幢20多層高的小型商住大廈，可提供約69個單位，實用面積需260方呎以上，及最少一半要是480方呎以下。項目住宅及零售的可建樓面各約3.41萬方呎及4263方呎，預計2020年落成。市建局要求項目將來賣樓收益逾5.6億元後，便可獲分紅，由20%起至最多50%。德祥過去多年在港都是從事物業投資及炒賣各類物業為主，亦有收購舊樓，如年前售出興建中的旺角彌敦道廣廈便是舊樓重建項目，然買地發展則較少。不過近年該公司都開始入標競爭政府各類型發展地皮及市建局項目，今年中更曾斥資7.9億元，向卓能集團（00131），購入灣仔卓能廣場全幢作長線投資。

另細發展商宏基資本（02288）早前斥資逾1.25億元，購入大角咀必發道130至134號三幢相连工廈。三幢大廈總佔地近4500方呎，可重建為商貿大廈，樓面逾5萬方呎。

此外，由於政府早前已表明明年四月開始，會取消活化工廈優惠措施，今年不少工廈業主紛紛申請將物業改建，其中粉嶺安樂村便已有多个此類申請，而廣泰集團亦欲趁搭「尾班車」，剛向城規會提交申請，將持有的粉嶺安樂村安全街13號廣泰中心工廈，全幢改為商業用途。物業地下擬作飲食及零售等舖位，二樓主要作零售及服務行業用途，三至五樓則擬作寫字樓用途。改建過程中，樓宇高度、總樓面及上蓋面積等都不會增加。廣泰中心佔地約1.69萬方呎，現樓高六層，總樓面約8.41萬方呎，寫字樓約佔4.66萬方呎。

息魔嚇室新盤 逸瓏園买家縮沙 西貢上車盤冷售出不足30%

息魔嚇室，樓市瀰漫恐慌情緒，新盤市場驚現兩極化。主打上車戶的信置（00083）西貢逸瓏園，為「美息」後首個開賣的新盤，有買家「息驚」臨場縮沙，全日約沽27伙，套現約2.8億元，佔可供發售伙數不足30%；另華置（00127）的貴價豪宅西半山瓊珀狂開單，昨再沽3伙賣近5.7億元，其中1伙賣價高達3.6億元，金額夠買逸瓏園27伙有餘，該盤開賣一周多沽9伙套現12億元。上車盤及豪宅在息魔魔爪下形成一冷一熱的對比。

大公報記者 梁穎賢

加息後首個開賣的新盤西貢逸瓏園，受跌市及息魔夾擊，有買家臨時縮沙以致銷情未見突出。市場消息指，該盤開賣前收340個登記，相對昨日發售的96伙超額2.5倍，據悉昨日出售買家約34抬，場面不算熱鬧。

逸瓏園買家投資者各半

信置營業部聯席董事田兆源表示，逸瓏園昨日開售，至一時半暫售出27伙，套現逾2.8億元，對銷售成績感滿意，本港銀行未有跟隨美加息，買家入市心態正面，認為該盤銷情與加息無關。

暫沽出的27伙中，買家及投資者各佔一半，一名買家斥約2482萬元連購兩伙，分別為五座六樓A及B室，實用面積717及992方呎，折售價1032.58萬元及1449.48萬元，呎價14401及14612元。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，美國宣布加息，香港銀行暫未跟隨，對樓市影響不大，但對買家有一定心理影響，擔心樓市轉向，入市變得猶豫，部分轉抱觀望態度。

梁安琪否認巨資購瓊珀

上車盤對息口敏感表現一般，貴價豪宅表現突出。華置等發展西半山瓊珀昨日環沽三伙，包括八樓A及B單位，有指兩伙由同一名買家購入，實成交價分別1.11億元及974.5萬元，各連一個車位；以及12樓A室，為複式單位，面積4710方呎，連一車位成交價超過3.6億元，呎價高見7.65萬元，創項目造價及呎價新高。

市場一度盛傳該單位由賀王太太梁安琪買入，但據協助何太管理旗下多項投資物業的尚嘉控股行政總裁吳士元證實，有關成交相信不是事實。

瓊珀開賣至今九天累沽九伙，平均一日賣一伙，吸金約12億元。單計昨日沽出三伙，一日賣貨套現近5.7億元。

此外，成交紀錄顯示，麗新（00488）大坑道339號再沽1伙，上周減價的A座三樓單位，連一車位以8439萬元成交，單位實用2406方呎，呎價3.5萬元。



▲田兆源對逸瓏園銷情滿意

曾生怕息魔原買四伙變一伙

買家心聲

【大公報訊】加息後部分買家承認造成實際影響。買家曾先生指出，原本想買入逸瓏園四伙，奈何美國加息，擔心未來樓價會下跌，暫時只買一伙。

而外籍買家Jepsen稱，在西貢區居住30年，對該盤有情意結，因為單身無需住太大間屋，所以由現時居住中的洋房搬入逸瓏園的細單位，作價約1400萬元，又明言加息幅度有限，對其影響不大。

同區換樓客黃小姐對於成功買入逸瓏園單位感高興，就算本港跟隨加息，日後供樓支出或有所增加，黃小姐非常樂觀笑言「咁搵多啲錢供樓囉！」始終有實際住屋需要，加息都要買樓，暫時未預算按揭成數。

○當中已沽出單位，七成屬三房戶。

息魔掩至樓市跌勢加劇，買家信心或受動搖，新盤取消交易趨增。新地（00016）西營盤明德山再添一宗取消交易個案，遭新地沒收約42萬元訂金，本月底今新盤累積約35宗捷訂。新地月初開賣的西營盤明德山，剛再添一宗取消交易，單位為18樓B室一房戶，實用314方呎，本月11日簽訂臨時買賣合約以845.64萬元賣出，其後未有現身簽訂正式買賣合約，遭新地沒收5%訂金涉42.28萬元。樓盤開賣至今捷訂個案累增至三宗，以該盤售出90伙計，捷訂僅佔3%，比例相當輕微。市場人士相信捷訂或與未能上會有關。

世宙削優惠明年變相加價2%

【大公報訊】記者林惠芳報道：元朗大戰跑出的長實（01113）世宙，見好即收，項目2%折扣優惠本月底完結後不再延長，變相明年一月一日起加價2%。另再安排八伙本周五先到先得。

長實高級營業經理何家欣表示，世宙全新銷售安排8伙三房戶單位，折實716.3萬元，周五聖誕節當日先到先得發售。另項目2%折扣優惠本月31日完結後不再延長，明年一月一日起削減有關優惠變相加價2%。項目暫時累沽約662伙，套現約38.4億元，佔可售伙數75%。

南豐兩房沽488萬較高峰瀉23%

【大公報訊】記者林惠芳報道：美國加息後，本港二手劈價潮升級，老牌屋苑魚涌南豐新邨繼上周失守500萬元後，有兩房戶剛以488萬沽出，短短一周內兩度創新低，較今年七月高峰630萬元大瀉23%；另沙田河畔花園有細單位劈至318萬沽，較今年十月高位回落13%，返回去年底水平。

中原地產區域營業經理袁廣達透露，南豐新邨成交價一浪低於一浪，本月三宗成交屢試低位，兩房價錢由528萬元跌至490萬元，近日進一步跌至488萬元，涉及九座高層B室，實用面積391方呎，建築面積474方呎，兩房間隔，望開揚會所景，原業主叫價550萬元，最終減至488萬元交吉易手，實用呎價12481元，較今年七月同類單位高峰價630萬元，大幅回落23%。據了解，買家為投資者，預計以1.5萬元租出單位，回報3.7厘。

沙田熱門上車盤河畔花園也創今年新低，中原地產副分區營業經理招錦昌表示，美國加息後，二手樓價受壓，業主惟有加大議價幅度，其中河畔花園A座中層08室，實用面積269方呎，建築面積385方呎，叫價390萬元，共減價72萬元以318萬元易手，實用呎價11822元，較同類單位10月份造價367萬元急瀉13%，重返去年底

水平。

利嘉閣地產高級經理鮑允中指出，九龍灣淘大花園P座中層06室，實用面積356方呎，建築面積480方呎，外望山景，原業主12月初放盤，索價495萬元，本月中旬減價至455萬元，最終以423.8萬元賣出，短短三星期減價71.2萬元或逾14%，實用呎價11904元。

鳳德邨租7800元逆市創新高

公屋迷你盤租金逆市破頂，盛產公屋王的黃大仙鳳德邨一個155方呎單位，以7800元全邨新高價租出，每呎50元料創屋苑次高，與南區傳統豪宅呎租看齊。

富誠地產高級分區經理陳鍾金表示，鳳德邨紫鳳樓低層04室，實用155方呎，開放式間隔，近日以7800元租出，打破了今年六月份由碧鳳樓造出的7500元紀錄，創全屋邨月租新高，單位折合實用呎租50.3元，雖然只屬該屋邨次高，但與南區豪宅呎租看齊。

據了解，業主於今年八月份以180萬元連地價入市，斥資全屋裝修後放租，租金回報約5.2厘。新租客為小家庭，原本計劃入市，但見美國加息，憂慮樓價下跌，所以先行租樓再作打算。

廖偉強伉儷看淡平賣貝沙灣

【大公報訊】樓市敲響警號，地產代理高層也睇淡平賣樓！利嘉閣地產總裁廖偉強與太太持有的薄扶林貝沙灣豪宅，剛以860萬元沽出，較樓下單位兩個月前造價回落8.5%，廖偉強坦言樓市跌勢已成，所以平8至10%沽貨。

市場消息透露，貝沙灣六期一座中層C室，實用面積463方呎，建築面積595方呎，採一房間隔，剛以約860萬元賣出，實呎18575元，較樓下極低層C室11月初造價940萬元，兩個月回

落約8.5%。

據土地註冊處資料，該單位為廖偉強與太太袁小曼於2010年聯名買入，當時造價733萬元，持貨五年多沽出，料淨賺逾80萬元。廖指出，明年樓價最少下跌10%，所以率先沽出個別較看淡的單位，上述一房戶月租僅2.25萬元，回報較低，待明年以更平價換手，這是他在跌市下的一貫做法。除了今次賣出的一房戶外，廖持有的貝沙灣兩房及三房單位，屬自住及長線投資用途，暫不打算出售。



廖偉強（左）與太太袁小曼持有的貝沙灣豪宅，剛以低市價賣出
資料圖片

BEA 東亞銀行

東亞銀行祝願大家
聖誕及新年歡欣滿載！



由東亞銀行有限公司刊發