

太古城「屯門價」三房租1.85萬 呎租26元平過重災區將軍澳

私樓租金如服瀉藥，港島東藍籌鯛魚涌太古城租金再創新低，一個三房戶剛劈租34%，以1.85萬元「兩房價」租出，返回四年前水平，實用呎租僅26元，可謂「港島樓屯門價」，並且較將軍澳「重災區」日出康城個別單位呎租還要便宜。

大公報記者 林惠芳

中原地產區域營業經理趙鴻運透露，太古城不斷出現劈租個案，新近創新低的單位為智星閣低層A室，實用面積701方呎，建築面積800方呎，採三房間隔，望樓景，業主六月份開始放租，當時叫價28000元，一直乏人問津，丟空近半年後，最終以18500元租出，累積減租9500元或34%，較同類單位今年高峰價逾三萬元狂跌38%，折合實用呎租僅26.4元，為屋苑過去逾三年來呎租新低。

領都勁減租13%吸客

翻查資料，太古城恒山閣中層E室，實用面積593方呎，採兩房間隔，數天前以17800元租出，如今三房只租18500元，勢拖累屋苑細單位租金進一步回落。美聯物業首席高級營業經理吳肇基透露，太古城三房單位租金如此低，要追溯至2011年12月，當時高山台富山閣高層C室，以18800元租出。

值得留意，今次租出的單位呎租僅26.4元，不但與屯門私人屋苑相若，也平過將軍澳日出康城。

資料顯示，本月屯門時代廣場及屯門市廣場的實用呎租均約27元，而屯門新晉屋苑瓏門的實用呎租更逾28元。至於將軍澳日出康城，個別單位呎租比太古城上述三房戶還要高，例如一期首都六座低層RC室，實用面積517方呎，月租15000元，實用呎租達29元。

趙鴻運解釋，此三房單位內龍裝修較殘舊，在租賃季節缺乏競爭力，惟有以低價租出。據了解，業主為東南亞華僑，於2009年3月以460萬元買入上址，一直作收租用途，對上一份租約於2012年3月簽訂，月租同樣是18500元，變相三年間完全沒有加租，租金回報約4.8厘。太古城本月底暫錄58宗租賃成交，較上月同期68宗下跌14.7%，平均實用呎租36.6元。

藍籌屋苑太古城失勢，其餘屋苑租金也骨牌式回落。中原地產分行經理伍錦基透露，將軍澳日出康城領都五座高層RD室，實用面積974方呎，建築面積1298方呎，本月初叫租23000元，由於同區緻藍天本月初開始收樓，供應增加，業主遂大幅減價13%以20000元吸引，較今年八月份同類單位高峰價27000元，大幅減租25.9%，折合實用呎租20.5元。

同時，香港置業首席高級營業經理黃偉傑透露，將軍澳維景灣畔九座中層B室，實用面積484方呎，建築面積678方呎，兩房間隔，原本叫租17500元，剛減價約1500元以16000元租出，減幅約8.6%，實用呎租33.1元。

帝柏海灣減租逾10%

奧運站帝柏海灣租盤急增，租金也跟隨大市回落。香港置業營業經理梁倩蕙說，帝柏海灣三座低層G室，實用面積469方呎，建築面積645方呎，兩房間隔，原本叫租23000元，減至約20500元租出，減幅達10.9%，實用呎租43.7元。

一向不乏機組人員承租的東涌私人屋苑，近日接連出現減租成交，中原地產副分區營業經理曹嘉華表示，東堤灣畔一座中層H室，實用面積544方呎，建築面積748方呎，兩房間隔，以15000元租出，實用呎租27.6元，較同類單位早前租金回落約6%。據了解，東涌區本月暫錄70宗租賃成交，較七月高峰減少約40%，租金比今年高位回落8至10%。



▲鯛魚涌太古城租金不斷創新低，有三房單位呎租跌至26元水平

曉盈首宗租即劈13%

【大公報訊】記者林惠芳報道：私人住宅租盤供過於求，導致新入伙屋苑也難逃剪價命運，近日收樓的恒地（00012）深水埗曉盈，錄得屋苑首宗租賃個案，業主減租13.5%把單位租出，月租僅17300元，實用呎租33.6元。

今年有多個新盤陸續入伙，在跌市狂潮下，小業主為了盡快把單位租出，不惜爭相剪價求客，令租金「愈踩愈平」。中原地產分行經理雷澤麟表示，曉盈

開始收樓，租盤供應勢增，有業主為了盡快租出單位，願意讓步減租，成為屋苑首宗租賃成交，涉及單位為低層A室，實用面積515方呎，採兩房間隔，另設多用途房，單位附連對流雙露台，業主原本以20000元放租，有見新租客居於同區，最終決定讓步，降價至17300元租出，累計減租2700元或13.5%，折合實用呎租33.6元。業主於2014年9月以686萬元向發展商購入上述單位，是次成功租出，租金回報率約3厘。

新地逾3.3億累購榮安大樓六成

【大公報訊】記者林志光報道：今年向政府買地最多的新地（00016），私下也積極收購灣仔舊樓重建，其中位於灣仔寶靈頓道的榮安大樓，便是其目標之一，暫已落實購入近六成單位，暫涉逾3.3億元。

據土地註冊處資料顯示，位於寶靈頓道5至11號的榮安大樓，有24個單位成交，由廣寶集團購入，其董事為雷耀輝，曾為新地進行多個舊樓收購項目，包括寶靈頓道1至3號舊樓。

至於該批已成交的榮安大樓單位，包括住宅及舖位，住宅單位成交價由約660多萬至近870萬元不等，兩個地舖則為5800萬及6000萬元。連同今年早前已成交的四個單位，該廈已有28個單位的成交於土地註

冊處登記，在目前市況逆轉下，相信餘下業主應會應承出售，所涉單位成交稍後會陸續登記。相信整個項目收購價接近五億元。

該廈樓高約16層，共有44個住宅單位及4個舖位。而毗鄰的寶靈頓道1至3號亦由新地或有關人士斥逾億元收購，估計兩者的總收購價涉約六億元。兩舊樓地盤將來可合併重建，地盤面積約5500方呎。由於寶靈頓道13至17號亦是舊樓，不排除新地或有關人士已暗裏展開收購行動，以便再擴大重建地盤。

除寶靈頓道舊樓外，新地早前亦已成功收購灣仔道222至228號C祥樂大廈近九成業權，並已向土地審裁處申請引用強拍條例，以統一該廈業權，有關申請正排期審訊中。

六盤逾1700伙下月出籠

明年一月有機會推售全新樓盤

樓盤	伙數	發展商
元朗朗屏8號	912	嘉華夥信置
元朗峻巒1B	499	新地
元朗娉廷	41	長實
長沙灣海柏匯	161	香港小輪
西半山帝匯豪庭	90	恒地
西貢碧沙路20及22號	2	華懋
總數	1705	

【大公報訊】記者梁穎賢報道：年尾收爐，發展商齊齊為新一年新盤戰準備就緒，初步料有六盤涉1705伙一月埋身肉搏，其中華懋西貢碧沙路洋房率先開火，兩座洋房示範單位今日向傳媒開放。

西貢衆盤排隊出籠，連環打破十年無新盤供應悶局。繼信置（00083）冬至日搶閘發售西貢沙角尾逸瓊園後，華懋西貢清水灣洋房項目碧沙路20號及22號，銷售進展已步入拉弓狀態，兩幢現樓示範洋房（一座有裝修、一座交樓標準）優先向傳媒預覽，極有機會一月發售。該盤已上載樓書，實用面積分別為3630及3666方呎，市場消息指該兩座屋不排除以招標形式發售。

此外，恒地（00012）今個月車輪轉進行軟銷的西半山帝匯豪庭，以及由其負責銷售並由香港小輪（00050）發展的長沙灣海柏匯，將成跨年度樓盤，兩盤樓書早前已先後上載一手物業銷售資訊網，惟經過連日的梅花間竹式宣傳後，仍未開價，根據一手銷售條例單價必須於開賣前三日公布的規定，就算兩盤趕得兩日內開價，但距離新一年只餘下兩日，根本趕不上開賣尾班車，篤定成為一月雙打。另恒地馬頭角迎豐上載新價單，涉30伙，定價由323.9萬至519.5萬元不等。呎價定價由17046元至22715元。另亦上載最新銷售安排，涉12伙本周六賣（部分來自新價單，部分來自舊價單）。

元朗繼續成為今年新盤戰場的重點擂台，新地早前預告已取得預售的峻巒1B及1C將為集團的頭炮之一，其中1B勢為集團打頭陣，又再與取得預售的長實（01113）娉廷，以及待批預售的嘉華（00173）等朗屏8號一較高下。

據統計，初步預計一月約有六個新盤應市，涉及1705伙，元朗供應達1452伙最多，佔85%。

布力架街三幢洋房重建四幢

【大公報訊】記者林志光報道：在何文田加多利山持有大量物業的中電（00002）嘉道理家族，現欲將其中布力架街三幢洋房物業，重建作四幢，總樓面約2.27萬方呎，並將設地庫停車場。

有關舊洋房位於布力架街10、12及14號，屬三個相鄰的獨立地段，因上世紀80年代初，政府曾收回有關地段部分土地，作擴闊窓打老道之用，嘉道理家族遂在今次申請個案中，順道爭取收回地應得回的額外樓面。當年涉被收地約2454方呎，而應得回的額外樓面約1472方呎。又因新建築物條例及該地的高度限制所限，該家族今次重建，會將設一個地庫停車場，之上便重建四幢兩層高洋房，其中10及12號各建一幢，14號則建兩幢半獨立洋房，洋房面積約由3700多方呎至約5700方呎不等，預計於2021年前落成。

此外，由傅老榕家族籌劃重建逾十年的土瓜灣木廠街前東方紗廠等工廈，現向城規會提出新計劃，除依然將非該家族持有的金賜工業大廈，撥作第二期發展外，其他土地則屬首期，擬興建兩幢30層高商住大廈，可建住宅及商場樓面各約67.81萬方呎及近10萬方呎，提供777個住宅單位。至於金賜工廈土地將來可建一幢30層商住大廈，所涉商住樓面約20.34萬方呎，可提供202個單位。整個發展大計，單位數目較其多年前獲批的建議少93個。

銀禧低市價15%為本月「開齋」

呎價僅8498元，創該屋苑今年造價新低。據了解，原業主於1987年以50萬元購入上址，帳面獲利380萬元。銀禧花園本月暫錄此宗二手成交，目前屋苑約有35伙放售，入场費490萬元起。

荃景花園本月「破蛋」錄首宗交易，成交價亦創屋苑新低。美聯物業聯席區域經理梁仲維表示，荃景花園九座高層H室，實用面積551方呎，建築面積679方呎，以495萬元賣出，實用呎價8983元，比銀行估價約570萬元低13.2%，創今年同類單位新低。

樓價急跌令「多按盤」陸續爆煲。據資料，長沙灣泓景臺七座高層H室，實用面積644方呎，單位涉及16按，已淪為銀主盤，銀行委託忠誠拍賣行下月拍賣，單位開價576萬元。

同時，豪宅蝕讓潮持續，土地註冊處資料，何文田半山壹號36座高層單位，實用面積1591方呎，今年11月份以2600萬蝕賣，實用呎價僅16342元，返回約三年前水平。原業主於2008年以3246.8萬元購入單位，帳面損手646.8萬元，連使費用蝕約800萬元。

恆大海花島開盤破122億元創紀錄 每3.2秒賣一套



▲海花島

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手樓價尋底，多個屋苑本月甫「開齋」即創新低。其中，火炭銀禧花園打破本月悶局，有兩戶以430萬元賣出，低市價達15%，較高位狂瀉30%，創今年屋苑新低；另荃景花園本月首宗二手買賣，造價同創今年低位。

利嘉閣地產聯席董事何家健表示，銀禧花園五座低層H室，實用面積506方呎，建築面積644方呎，採兩房間隔，享山景，剛以430萬元成交，低市價達15%，較同類單位今年八月份高峰價609萬元急瀉近30%，折合實用

呎價僅8498元，創該屋苑今年造價新低。據了解，原業主於1987年以50萬元購入上址，帳面獲利380萬元。銀禧花園本月暫錄此宗二手成交，目前屋苑約有35伙放售，入场費490萬元起。

荃景花園本月「破蛋」錄首宗交易，成交價亦創屋苑新低。美聯物業聯席區域經理梁仲維表示，荃景花園九座高層H室，實用面積551方呎，建築面積679方呎，以495萬元賣出，實用呎價8983元，比銀行估價約570萬元低13.2%，創今年同類單位新低。

對於海花島的未來發展或升值空間，恆大表示均非常有信心。對此，恆大集團主管營銷的副總裁何妙玲在儀式上宣讀了調價通知：2016年1月20日至2月29日期間，所有銷售價格上調10%；3月1日至4月30日期間，所有銷售價格再上調5%，5月1日至6月30日期間，所有銷售價格再上調5%。

來自美國Frank，雖在香港中環上班，但仍被海花島高端配套吸引而購房。他對記者表示，每當有復活節、聖誕節假期，自己喜歡去海島曬陽光、衝浪。「我從香港的朋友那知道海花島，有五星級酒店、高爾夫球場、

大型歌劇院、遊艇俱樂部等，能滿足我和朋友、家人的娛樂需求。」

廣州市民丁先生一口氣掃進30套房。他坦言，看好海花島政策、區位優勢。他除了自己購房，還推薦了幾個香港朋友買了幾套。「主要是因為看中了海花島的發展潛力。」他表示，海花島處於「一帶一路」經濟帶受到了國際關注度，未來會吸引大批國際旅客上島旅遊。而且海花島擁有世界級的各項高端配套設施，隨着國際旅遊市場和文化旅遊度假產品的升溫，未來會升值。」