

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，港島東藍籌鯪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，而屯門新晉屋苑龍門的實用呎租更逾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，此三房單位內裝修較殘舊，在租賃淡季下缺乏競爭力，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。太古城本月至今暫錄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，由於同區級藍天本月開始收樓，供應增加，業主遂大幅減價13%以20000元吸客，較今年八月份同類單位高峰價27000元，大幅狂租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慧謂，帝柏海灣三座低層C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宗租務成交，較七月高峰減少約40%，租金比今年高位回落8至10%。



◀鯪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劈租命運，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，不惜爭相劈租求客，令租金「愈跌愈平」。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，由廣實集團購入，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多。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亦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。

銀禧低市價15%為本月「開齋」

【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，有兩房戶以430萬元賣出，低市價達15%，較高位狂瀉30%，創今年屋苑新低；另荃灣荃景花園本月首宗二手買賣，造價同創今年低底。

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，入場費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570萬元低出13.2%，創今年同類單位新低。

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
元朗峻嶺1B	499	新地
元朗姆廷	41	長實
長沙灣海柏匯	161	香港小輪
西半山帝滙豪庭	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）冬至日搶開發售西貢沙角尾逸瓏園後，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。

六盤逾1700伙下月出籠

此外，恒地（00012）今個月車輪轉進行軟銷的西半山帝滙豪庭，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，根據一手銷售條例價單必須於開價前三日公布的規定，就算兩盤趕得兩日內開價，但距離新年只餘下兩日，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，已取得預售的峻嶺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）姆廷，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，作擴闊窩打老道之用，嘉道理家族遂在今次申請個案中，順道爭取因收地應得回的額外樓面。當年涉被收土地約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錫工業大廈，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。至於金錫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。

恆大海花島開盤破122億元創紀錄 每3.2秒賣一套

【大公報訊】中國海南海花島旅遊度假大會暨全球開盤盛典28日在海南舉行。記者獲悉，海花島19日解籌以來已累計銷售97億，而截至28日開盤當天，海花島更以122.05億的開盤銷售金額、136萬平方米的開盤銷售面積、10萬的認籌到訪人數創下三大世界之最，創造了文化旅遊項目震驚世界的奇跡。據測算，海花島開盤每賣出一套旅遊度假產品平均僅用3.2秒。

開盤當日，恆大集團常務副總裁、海花島產業集團董事長肖恩、恆大集團副總裁何妙玲以及數萬名客戶和超過500名記者出席盛典。對於開盤創下的三大世界之最，海花島產業集團董事長肖恩分析，刷新紀錄主要歸功三個原因。他稱：「一是恆大集團的實力和品牌有吸引力，我們旅遊度假的產品定位和營銷策略也比較成功，填補了中國高端文化旅遊的市場空白。」

不僅如此，肖恩認為還有賴於海南國際旅遊島的發展有着強大的吸引力。「原因三是，大家對文化旅遊產業空間普遍看好，旅遊度假產品大受歡迎。隨著海南環島高鐵開通、周邊旅遊配套日益完善，海花島巨大的文化旅遊價值會更受市場認可。」

據統計，海花島自解籌以來，超10萬名海花島認籌客戶陸續抵達海口、三亞前往儋州，項目所在地人口激增150%，海南提前一個月進入「春運」。

海南省省長劉賜貴考察海花島時表示，「作為責任與信譽共擔的龍頭企業，希望恆大把海花島這個作品做實做強做優做精，進一步完善教育、醫療等配套設施的布局和建設，同時要嚴格執行海南省相關政策，按照時間節點，高品質完成項目建設。」

分析人士指出，海花島熱銷體現出恆大強大的實力和品牌、精準的產品定位和營銷策略的成功，同時也體現出海南國際旅遊島的吸引力和中國文化旅遊市場的巨大潛力，更給調整中的中國經濟傳遞出健康向上的正能量。

當前，國家正全面推進「一帶一路」重大戰略部署，發展旅遊業已成為這項工程的重要切入點。今年3月，國務院授權三部委聯合發布《推動共建絲綢之路經濟帶和21世紀海上絲綢之路的願景與行動》，明確提出要加大海南國際旅遊島開發開放力度。海花島正成為海南國際旅遊島建設中的一大盛事。

海花島是恆大在國家「一帶一路」框架下，投入1600億在海南打造世界級、世紀級文化旅遊項目，項目總佔地8平方公里，是迪拜棕櫚島的1.5倍，匯聚了600位國際設計大師的智慧，規劃了旅遊、文化、會議、會展、商務等28大業態，創下「全球最大花形人工島」等多項世界之最紀錄。



▲海花島

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，海花島地處「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。



▲開盤現場