

# 豪宅接連報捷 春磡角獨立屋下月推 娉廷開齋沽兩座涉3476萬

踏入猴年，各區新盤皆以豪宅率先發市，繼山頂售出巨宅打響頭炮後，長實（01113）元朗洋房項目娉廷亦告開齋，昨日售出兩座涉資3476萬元；而信德集團（00242）亦預告將在下月以現樓方式推售赤柱獨立大宅。

大公報記者 林志光

樓市雖正吹淡風，不過，非主流的豪宅及洋房項目卻率先頻傳捷報。由九倉（00004）及南豐合作的山頂嘉歌信山道Mount Nicholson，其實用面積近萬方呎的六號屋，剛以8.3億元售出後，長實以招標方式出售的娉廷洋房單位，昨日有三座洋房截標。該公司高級營業經理封海倫表示，均附連車位的15及43號洋房已成功售出，買家均是本地客。

## 嘉御山獨立屋售6500萬

其中由同區客斥約1742萬元購入的15號屋，實用面積1612方呎，有一個337方呎花園，及一個173方呎庭院，成交呎價約10811元。至於實用面積約1589方呎的43號屋，有一個384方呎花園，買家為於深圳灣設廠的本地廠家，成交呎價約10909元，作價達1734萬元。

封海倫稱，同於昨日截標的30號屋，因買家出價未達要求，故收回事後再推，另40號屋則在明日截標。她又說，早前已以預約方式，安排有興趣人士參觀現樓示範單位，參觀者以新界東客為主；昨日展示的八號屋示範單位，裝修費連家電等設備，總值約600萬元。娉廷共提供41座洋房，實用面積1589至1882方呎，清一色為四房雙套布局。

至於嘉華國際（00173）同以招標方式重售的大圍嘉御山兩幢獨立屋，其中實用面積3230方呎的九號屋，附有車位及1610方呎花園，昨日亦以6500萬元售出，呎價約20124元。

此外，信德集團已逾年末有全新樓盤開售，其物業銷售總監梁焯鏗表示，已屬現樓物業的赤柱春磡角道44至50號及海天徑一號項目，共有五幢獨立屋，均採用四套房設計，及擁有私家泳池，日前已向代理發出銷售委託書，今天開始接受預約參觀示範單位。

他說，樓盤應可在下月初推出，暫時仍未落實以招標抑或公開方式發售。該五幢獨立屋實用面積約4374方呎至6615方呎，附連3156至4905方呎花園不等，每呎管理費約10.2元。參考附近樓盤呎價約8.7萬元，梁預計項目市值逾20億元。

## 琥珀累售13伙套16億

另由新世界（00017）及華人置業（00127）合作發展的西半山琥珀，華置銷售經理戴健文指出，該盤由去年底開售至今，已累售13伙，套現約16億元，平均實用面積呎價4.1萬元。該盤昨日開放11樓B室附裝修設計的示範單位，此單位會在下周三截標。華置今年會視乎市況，研究推售肇輝臺12號項目，該盤只有24個單位。



▲封海倫表示，早前預約參觀娉廷的人士，以來自新界東的較多



▲信德赤柱獨立屋項目，每幢均有獨立門牌



▲鍾志霖表示東涌昇薈的買家，約40%是同區客  
大公報記者林志光攝

## 南豐今年推四新盤達千伙

【大公報訊】記者林志光報道：南豐發展過去兩年多主力銷售的東涌昇薈，今年預料將「季季有盤開」，四個新盤發售陸續按季推售，涉及單位約千伙。

南豐發展地產部總經理鍾志霖表示，安排於今年發售的四個樓盤，其中兩個是由南豐獨資發展，兩個是跟其他發展商合作，預料會按季推出。初步計劃本季推出屯門良德街項目、第二季則推筲箕灣柴灣道項目、第三季會是跟九龍倉（00004）合作的山頂Mount Nicholson、第四季是跟香港興業（00480）合作的沙田九肚山項目。

至於將在下月交樓的昇薈，總數1419個單位，已售出接近95%，現餘下的75個單位，均是逾千方呎的三房或以上單位。

其中實用面積約1100方呎的三房佔27個、約

1400方呎的四房單位佔29個、其餘是面積約1500至2500方呎的複式等特色單位。三及四房單位呎價約1.2萬至1.5萬元；特色單位呎價約1.8萬至2.5萬元不等。連同昇薈貨尾單位在內，公司今年可售單位料超過1000個。

此外，新地（00016）猴年第一擊的新盤元朗映御，據市場消息透露，該盤自上周五開始接受認購登記，至今已累收約900票，以首批108夥計，超額逾7倍。發展商將在今日公布該盤銷售安排及加推單位事宜，市場料應再加推逾百伙，並最快於本周末揀樓。

另恒地（00012）銷售速度超慢的旺角曉珀，御，市傳昨售出一個高層A室，實用面積1016方呎，售價超過2000萬元，不過一切以一手住宅物業銷售資訊網所公布資料為準。

## 雙寓今年下半年應市

【大公報訊】記者趙建強報道：香港興業（00480）昨公布屯門項目命名為「雙寓」，香港興業業務及銷售總經理史慕蘭稱，項目合共提供222伙，面積由270方呎至約760方呎，其中開放式單位及兩房單位各佔四成，其餘為一房單位，另有兩間三房特色戶，項目正申請預售樓花同意書，預計可於今年下半年推出。

除此之外，香港興業今年部署推售愉景灣第十六期，及與南豐合作的九肚山項目，前者總樓面18.5萬方呎，涉及196伙單位，後者則提供61伙，估計下半年可以推售。史慕蘭透露，除第十六期外，公司於愉景灣尚有

▲史慕蘭（左）稱，香港興業今年擬推三盤涉480伙，屯門項目預計下半年推售。旁為銷售及市務助理總經理陳秀珍  
大公報記者趙建強攝

約140萬方呎土儲可供發展，政府近期積極推動大嶼山發展計劃，公司亦有尋找合適機會入標。

展望今年樓市，史慕蘭相信隨着政府早前推出的土地，陸續於今年開始推出市面，料樓價可轉趨平穩，相信今年樓價將在10%內上落，她又相信政府不希望樓價大上大落，政府可在財務預算上能夠推出一些措施，幫助首次置業人士，尤其年輕人「上車」，她舉例政府可考慮推出逆周期措施，包括減低首期比例以增加按揭成數，減輕買家首期支出。

香港以外，香港興業目前於曼谷、日本均有發展計劃，史慕蘭稱其中日本東京六本木項目總計30伙單位，共約7.7萬方呎，料可於今年推售。至於內地嘉興項目已售出約60%單位，餘下40%將繼續推售，公司早前亦在項目旁再購入地皮發展。



▲鯽魚涌康怡花園上月呎租挫5.2% 大公報攝

## 100屋苑呎租連跌四月共8%

【大公報訊】樓市氣氛淡靜，小業主爭相撈租客，拖累私人住宅租金持續插水，據統計，全港100個大型屋苑上月平均實用呎租跌至31.3元，按月下跌1.9%，形成四月連跌劣勢，累計跌幅近8%。

根據中原地產新簽約統計，今年一月份全港100個大型屋苑平均實用呎租錄31.3元，較去年12月的31.9元下跌1.9%，跌幅比2009年1月份的5%為低，屬金融海嘯發生後的一月份最大跌幅。

值得留意，住宅租金連跌四個月，累積跌幅共7.9%，現租金水平已回落至2014年年中水平，並繼2014年7月的31元後，創近一年半按月新低。中原地產認為，私人住宅租金拾級回落，反映本港經濟增長放緩，前景未明朗下，市民縮減租金支出，以致租金跟隨樓價走勢向下。由於本月踏入農曆新年傳統租質淡季，預計租金調整尚未結束。

至於十大屋苑全線租金按月下跌，跌勢集中於港九市區。其中，鯽魚涌康怡花園一月份平均實用呎租錄34.6元，按月下跌5.2%，為十大屋苑中跌勢最急。太古城租金跌勢緊隨其後，按月下跌5%至36.4元。至於柴灣杏花邨呎租則按月回落4.2%至32元。

## apm春節檔期生意額升10%

【大公報訊】零售消費模式改變，各大商場積極變陣調整策略，其中新地觀塘apm商場續租商戶租期，由兩年延長至三年，希望增強商戶信心，而剛過去的農曆年，該商場生意額達1.5億元，按年升10%。

新鴻基發展（中國）董事馮秀炎稱，apm商場於農曆新年期間共錄430萬人流，生意額1.5億元，分別按年升15%及10%。該商場將投放200萬元作元霄及春日推廣，按年升10%，預計一連三天元宵節連周末推廣，商場生意額約2800萬元，按年升10%。

面對零售客流轉變，旗下12商場去年九月起調整續租策略，租期由兩年延至三年，因商戶投放不少裝修成本，所以延長租期可鞏固商戶信心。據了解，今年apm有50個舖位租約屆滿，佔整體25%，料今年租金有雙位數升幅。



▲馮秀炎估計apm商場一連三天元宵節連周末推廣，商場生意額約2800萬元，按年升10%

## DTZ料樓市今年無小陽春

【大公報訊】股市波動加上外圍經濟不穩，為本港樓市前景添陰霾。戴德梁行（DTZ）指出，受各項不利因素影響，今年來住宅交投淡靜，儘管預期三月份買賣谷底回升，但小陽春不會出現，預料今年樓價跌勢會更明顯，上半年住宅樓價跌幅約5至10%。

戴德梁行香港區高級董事總經理陶汝鴻表示，今年一及二月份住宅買賣創史上新低，預計傳統淡季過後，三月份二手交投有望谷底反彈，不過，由於辣招、股市波動兼外圍經濟不穩，成交量仍會低位徘徊，以現時的經濟情況，樓價勢下行，相信今年樓市不會有小陽春。

對於明天公布的財政預算案應否減辣，他說，本港由自由經濟轉變成政策市，樓價下跌多少才減辣要由政府角度出發，而且，樓市壓力非辣招單一因素，股市、利率及外圍經濟影響更大，所以預測今年樓價跌勢會更明顯，上半年住宅樓價料回落5至10%，超級豪宅價格則維持高位。

另外，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，市場對減辣已有一定訴求，該行日前進行財案前樓市觀點調查，成功收回970份問卷，調查發現認為樓價下跌的受訪者比例達74%，較去年底增加六個百分點，當中有43%人士預期樓價下跌逾10%，反映悲觀情緒增加。該行認為，樓價過去五個月累跌8.6%，二手交投平均每月不足1850宗，已符合減辣訊號，若失業率升至4%或負資產數量升至1000宗，政府有需要適時減辣，避免樓市信心崩潰，衝擊本港經濟。

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦指出，隨着樓價下滑，市民入市更趨審慎，加上今年有近5000伙資助出售房屋應市，在需求仍受辣招影響之下，無論是一、二手私人物業，以至資助出售房屋的售價要更低，才能吸引買家入市。

## 浪澄灣兩房沽675萬兩年新低

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓價低處未見低，西九龍市區屋苑也難逃杯價魔咒。去年入場費動輒八球的奧運站浪澄灣，有兩房單位剛以675萬元售出，較去年高位跌價近20%，實呎僅1.2萬元，返回2014年水平，而同屋苑另一中低層戶則以711萬元蝕賣，原業主虧損近20萬元。另大埔地皮低價批出，大埔二手跌勢加劇，其中翠怡花園僅以258萬賣出，低市價達15%。

## 大埔翠怡賣258萬低市價15%

家天下分行經理黎振傑透露，奧運站二手落價，刺激過去周日勁錄五宗買賣，包括浪澄灣六座極低層D室，實用549方呎，兩房間隔，望樓景，去年十月份索價750萬元放盤，輾轉劈價至675萬元才獲承接，實用呎價僅12295元，較同座低層D室去年八月造價834萬元，大幅回落近20%，返回2014年中水平。同時，該屋苑八座中低層C室，實用549方呎，去年八月索價880萬元，現以711萬元蝕賣，原業主於2012年5月斥695萬元入市，連使費料蝕近20萬元。浪澄灣本月暫錄四宗買賣，兩房單位繼月初失守七球以685萬元沽出後，現進一步回落至675萬元的兩年低位，跌勢急速。

此外，奧運站柏景灣亦錄兩宗低價交易，其中九座高層G室，實用466方呎，成交價738萬元，實呎15837元，比同座低層G室去年七月造價回落11%。

另邊廂，受大埔地皮低價賣出拖累，大埔區二手跌勢加劇。消息指，大埔翠怡花園A座極低層01室，實用320方呎，兩房間隔，開價328萬元，見大埔中心失守300萬元，憂慮市況回落遂劈至258萬元賣出，低市價達15%，實呎僅8063元，為屋苑去年四月以來首度跌穿300萬元。

## 映灣園實呎7319一年新低

減風捲至東涌，區內連錄新低價成交。美聯首席高級營業經理鄺啓鋒謂，映灣園五座低層A室，實用940方呎，採三房套間隔，望園景及泳池景，以約688萬元成交，實呎7319元，屬全屋苑近一年新低。

另外，東涌東堤灣畔三座低層H室，實用544方呎，成交價470萬元，實呎8640元，創同類單位一年新低。

此外，美聯物業聯席區域經理梁仲維說，荃灣千里台高層C室，實用551方呎，僅以460萬元售出，實呎8348元，比樓上一層單位去年八月高位530萬元，大幅回落逾13%。



▲奧運站浪澄灣兩房單位賣675萬元，比去年高位跌近20%