

和富呎價升穿兩萬破頂

大埔177呎割房呎售1.25萬創新高

樓市再瘋過，無論割房戶或豪宅齊齊破頂！北角老牌屋苑和富中心有複式戶以4800萬元沽出，實呎升穿兩萬元，無論造價或呎價俱締屋苑歷史紀錄；大埔嵐山不足200呎的割房戶也不示弱，最新實呎撲1.25萬元，創屋苑二手呎價新高；另馬鞍山海典灣三房單位呎價也破頂。

大公報記者 林惠芳

樓市購買力釋放，二手盤源極速被消化，刺激各類住宅樓價藉勢反彈，其中港島屋苑樓價領漲大市，北角和富中心更率先創出歷史新高。據土地註冊處資料顯示，和富中心九座頂層複式單位，實用2290方呎，上月以4800萬元屋苑新高價易手，實呎達20961元，為該屋苑實呎首度升穿二萬元水平，同創新高。

和富複式持貨6年賺120萬

世紀21營業董事嚴智贊透露，上述和富中心複式單位，採四房加工人房間隔，向北面望海景，原業主七月份放盤，開價達6300萬元，最終減價1500萬元或23.8%沽出。消息稱，買家為商人，原業主於2010年斥4398萬元入市，持貨逾六年，帳面賺402萬元，但扣除釐印費及佣金等支出後，料只賺約120萬元。

不足200呎的割房也搶爆。據土地註冊處資料，大埔嵐山一期3座中層H室，實用177方呎，為一期面積最細的單位，以220萬元售出，實呎達12429元，創屋苑二手呎價新高，甚至比市區屋苑呎價還要貴。資料顯示，原業主於2014年八月以178.4萬元一手買入單位，持貨只有兩年，帳面勁賺41.6萬元或23.3%，即使扣除10%額外印花稅（SSD）及佣金等支出，料仍賺約

14萬元。馬鞍山海典灣三房單位同樣破頂。美聯物業營業經理李淑玲謂，海典灣有業主於兩天內先賣後買，先沽出自住的1座高層G室兩房戶，成交價568萬元，其後以900萬元買入二座高層D室三房戶，實用705方呎，實呎達12766元，創屋苑新高。粉嶺中心昨天亦錄兩宗今年新高成交，其中J座高層八室，實用465方呎，成交價465萬元，實呎一萬元；另F座高層五室，實用368方呎，今年四月叫價360萬元，反價至388萬元易手，兩單位造價俱創今年同類新高。

將軍澳居屋反價破頂

油塘地皮續價效應，東九龍二手居屋也起哄，其中頌明苑有業主反價10萬元、以440萬元連地價售出單位，創屋苑兩房新高。美聯物業首席高級分行經理朱海傑透露，將軍澳居屋過去兩天連錄四宗二手成交，其中頌明苑D座低層六室，實用401方呎，七月底放盤，自由市場開價430萬元，油塘地皮高價批出後，即反價10萬至440萬元獲用家承接，實呎10973元，創屋苑新高，銀碼則屬屋苑兩房最貴。據悉，原業主於2013年以288萬元連地價購入，帳面賺152萬元。



▲北角和富中心複式戶售4800萬元，創屋苑新高紀錄

大家樂2.1億購元朗舖位

【大公報訊】大家樂（00341）公布，斥資近2.17億元，收購元朗杜丹街23號康德閣地下1、2、3、5、6、7（包括其毗連庭院的相應部分）、8、21及22號舖，可銷售面積約3382方呎。該物業現時由大家樂承租作經營快餐之用。大家樂解釋，集團一直積極尋覓機會投資於合適的自用物業，以配合業務發展。該物業將繼續由集團作為經營快餐之用。大家樂認為收購事項可加強集團物業組合，並節省租金支出。陽光100中國控股（02608）則公布，於8月4日公司通過溫州公共資源交易中心舉行的國有建設用地使用權掛牌出讓活動，分別以2.12億元（人民幣，下同）及2128萬元，投得溫州市鹿城區A-03及A-16地塊的土地使用權。

A-03地塊總面積約46,869.47平方米，地上總建築面積不多於112,485平方米，作住宅，及批發零售、住宿及餐飲用途。而A-16地塊總面積則約11,155.45平方米，地上總建築面積不多於22,310平方米，地塊作批發零售、住宿及餐飲用途。陽光100同時公布，七月集團合同銷售額約6.85億元，實現合同銷售面積約66,411平方米，而截至七月底，公司首七個月實現合同銷售額約49.79億元，實現合同銷售面積約572,740平方米。另外，南海控股（00680）公布，旗下房地產項目「半島城邦」三期，於4月9日在深圳蛇口開盤銷售，截至8月4日，項目累計銷售709伙單位，累計銷售金額約100.57億元。

南商H按門檻降至百萬

【大公報訊】近期樓市交投又再活躍起來，銀行紛紛推出優惠吸客。繼早前多家銀行將H按按息由H+1.7%逐步減至最低H+1.5%後，南洋商業銀行昨日公布的優惠進一步將貸款門檻降低至100萬元。對於南商降優惠門檻，中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，由於銀行按揭業務趨激烈，預期其他銀行將會跟隨降低優惠之門檻，令此優惠更普及化。雖然早前多家銀行已先後推出H+1.5%的按揭優惠計劃，但大多向特選或優質客戶提供，一般客戶未能享有有關優惠

。但是次南商率先將門檻降低，在按揭市場競爭激烈下，相信其他銀行會陸續跟隨。南商昨日表示，一直致力提供多元化貸款計劃，並於近期推出了驚喜優惠及手機應用程式優化功能。該行指，目前香港銀行同業拆息利率（HIBOR）仍處於較低水平，南商提供特優年利率低至1個月HIBOR+1.5%按揭計劃，貸款額低至100萬元。此外，南商手機應用程式「南商按揭專家」新增多項功能，近日提升多項功能包括「置業日誌」、「樓市快訊」及「問問專家」等。

待批賣樓花1.48萬伙三年最高

【大公報訊】私樓潛在供應屢創新高，發展商賣樓之心越見「焦急」，申請賣樓花的態度日益積極。截至上月待批預售的住宅樓花單位，已累積近1.48萬伙，創三年新高。今年賣樓成績暫時落後的長實（01113），上月一口氣為兩個港島重量級樓花盤申請預售，涉及近500伙。地政總署昨日公布，截至上月底，共有35個項目待批住宅預售樓花同意書，涉及單位達14757伙，按月增加6.5%，且是去年六月開始，除今年三月外，每月均有逾萬伙累積待批單位。

除積極推售貨尾盤外，亦已部署下半年賣樓大計。繼前月申請西鐵荃灣西灣畔首期近千伙預售後，上月再為港島兩盤遞交預售申請，分別是2011年斥逾116億元投得的半山波老道21號，其第一期涉及115伙；及同年斥逾62億元投得的北角油街項目，提供378伙；該兩項目將有機會與新地（00016）發展的北角海璇，在年底對撼。連同灣畔首期及早前已申請的牛潭尾項目在內，長實現待批預售的單位量約1530伙。

長實申請待批1530伙

上月累積待批預售的項目中，樓花期超過20個月的便多達19個，涉及單位超過1.23萬伙，即逾83%；當中更有四個樓花期是超過30個月，即要2019年2月或以後才落成。此反映潛在供應不斷堆積，上季已達9.3萬伙，及市場預期年內將衝向10萬伙大關下，發展商急欲取得預售同意書，以盡快將單位推出市場，導致上月底的待批預售數目，創自2013年5月以來38個月（即超過三年）新高。今年在港賣樓成績暫未見突出的長實

，連同上述長實兩個港島項目，上月新增申請預售的住宅樓花盤共有四個，包括會德豐（00020）啓德項目，及新世界（00017）發展的屯門項目，共涉1241伙，加上新地深水埗西鐵南昌站項目首期增加

娉廷四洋房 下周一發售

【大公報訊】長實（01113）繼安排本週六賣紅磡維港，星岸後，昨日再推出元朗娉廷四幢洋房，下周一以先到先得方式發售，售價由2030萬元起，發展商提供稅務優惠及現金回贈等。

該四幢洋房是2、18、38及46號洋房，實用面積由1589至1800方呎，售價由2030萬元至2743.8萬元不等。長實高級營業經理封海倫表示，上述單位的買家，均可獲發展商代繳100%從價印花稅，非本地買家更可獲代繳80%買家印花稅；本地買家則獲樓價7%的現金回贈。另如買家不選擇發展商提供高達樓價30%的二按服務，可獲樓價2%現金回贈；所有單位均獲贈一車位。娉廷現已累售12幢洋房，套現2.1億元，平均呎價逾萬元。

此外，南豐發展本週六開售的屯門豐連，昨日截止認購登記，發展商共接獲3662個登記，以開售的370伙計，超額8.9倍。該公司地產部總經理鍾志霖指，當中約200多票是認購兩伙的大手客。而入票人士當中，大多來自屯門、天水圍、將軍澳等的分支家庭。

至於接近落成的元朗Grand YOHO，新地（00016）副董事總經理雷霆表示，首期的樓書最快下週上載網上，預計兩週內公布首批售價，本月底賣樓，目前已委託代理展開宣傳。

Grand YOHO共有九座住宅大廈，分三期發展，當中一、二、九及十座屬第一期，提供1128伙，以兩房至三房為主，預計明年首季完成交易。發展夥永東集團，為該盤買家提供首年跨境客運服務5%折扣。



▲封海倫表示，娉廷現已累售12幢洋房，套現2.1億元

Pokémon帶挈apm人流升10%

【大公報訊】Pokémon GO熱潮席捲全城，各大商場抓緊商機吸客，生意水漲船高。新地（00016）觀塘apm過去一個多星期，人流上升約10%，餐飲商戶生意更增長5至8%，商場拍板引進Pokémon快閃店，料暑假生意額按年升8至9%。另邊廂，嘉里（00683）九龍灣MegaBox亦會向「訓練員」大送優惠券，連同其他推廣活動

，料暑假生意較平日增長10至20%。新鴻基發展（中國）董事馮秀炎透露，apm過去一個多星期的人流上升約10%，個別行業生意明顯受惠，例如餐飲商戶生意額比去年暑假升5至8%，手機充電器等產品更熱賣。配合熱潮，該商場加碼100萬元作暑期推廣，總額達930萬元創歷來新高，包括下週起引入Pokémon主題電玩體驗館和限定快閃店，以及相關消費獎賞優惠。她相信，連串Pokémon及奧運宣傳推廣活動，商場暑期生意額可達5.3億至5.5億元，按年升8至9%。apm上半年生意額達20億元，按年升8至10%，下半年有重點商戶進駐，料生意額比上半年理想。MegaBox總監文靜芝表示，該商場早前推出Pokémon GO訓練員補給站優惠，大受歡迎，現特別把優惠期延長至本月底，另商場即日起更把相關優惠加碼，訓練員於遊戲內達到指定等級，即可獲得快餐店現金券，等級越高所獲取獎勵越多。



▲新鴻基發展（中國）董事馮秀炎（左二）說，配合Pokémon熱潮，apm加碼100萬元作暑期推廣

東方表行棄租尖沙咀舖

【大公報訊】奢侈品市道持續下滑，珠寶鐘表行業大受打擊，陸續削減規模。本地老牌表行東方表行（00398）將棄租尖沙咀加拿芬道分店，消息稱，舖位剛獲新租客以約70萬元承租，比舊租下跌最少30%。

已低調放租舖位，當時叫租約100萬元，惟市場反應冷淡，業主連番降低叫租後，近日終以約70萬元租出，比舊租大幅回落最少30%。另外，荃灣地皇廣場二樓單號舖，建築面積約84方呎，下週三開價158萬元拍賣，比業主四年前買入價407.6萬元，大幅低出62%或249.6萬元。

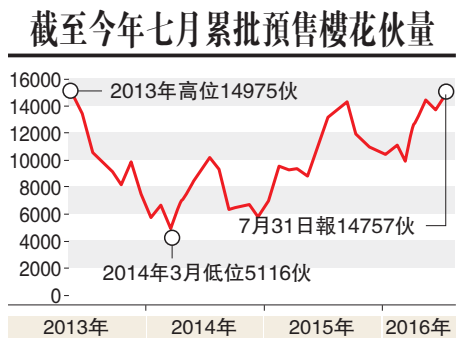
山頂獨立屋轉讓需補交文件

【大公報訊】九倉（00004）夥拍及南豐發展的山頂Mount Nicholson首期17伙，前月向地政總署申請轉讓同意書（CA），上月卻被拒批，政府及發展商均無解釋原因，發展商只稱會補交文件。Mount Nicholson首期全屬實用面積3700多至6300多方的獨立屋，早前已成功透過招標方式，售出三幢，成交價達6.3至8.3億元。九倉表示，該盤一至三期已獲批預售同意書及入伙紙，現正與政府跟進第一期CA被拒一事及補交相關文件。另公

司同時為整個項目，向政府申請滿意紙，並待審批中。對於新批的發展項目，發展商除取得入伙紙外，亦必需獲批滿意紙，方可交樓及正式與買家完成交易，如項目是分期入伙，則要申請CA。而無論滿意紙或CA，發展商均需就地契所規定要負責的各項工程，妥善完成，方能獲批。舉例多年前九龍塘一個豪宅樓盤，便因發展商違反規定，將地契要求保育的樹木砍去，導致遲遲不獲批滿意紙。



▲山頂Mount Nicholson首期17伙洋房



七月住宅樓花新增申請個案

樓盤	單位數目（伙）	預計落成日期	發展商
中半山波老道21號第一期	115	31/12/2017	長實
北角油街項目	378	31/3/2019	長實
啓德1H區3號地盤	648	31/3/2019	會德豐
屯門鄉事會路88號	100	31/7/2018	新世界等