



香港聯交所上市股份編號：1788

# 登陸亞洲 接通環球機遇

證券買賣 | 資產管理 | 財富管理 | 期貨期權 | 企業融資 | 融資融券 | 外匯投資 | 環球市場



查詢熱線：2509 7524 2509 7594 www.gtja.com.hk

# 南區·左岸勢下周對撼香島

新盤大收旺場，港島一東一南兩大標榜「豪」的全新盤撞日開價。南豐筲箕灣香島首批148伙折實入場875萬元，折實平均呎價19409元，貼近新地（00016）同區形勢，屬貼市價發售。中海外（00688）鴨洲洲南區·左岸一副黃雀在後姿態開價，首批50伙折實平均呎價24433元，較南灣開高20%，兩盤極有機會下周硬撼。

大公報記者 梁穎賢

港島東香島首批148伙涵蓋1房至4房，1房複式有14伙、2房64伙、3房50伙、4房20伙，單位面積由485至1228方呎，定價1105萬至3680萬元，呎價19546至30976元，平均呎價24507元。

## 香島折實875萬元起入場

發展商提供最高20.8%折扣優惠，包括10%即供，3%特別折扣及9%印花稅優惠以折上折形式扣除，折實875.16萬至2914.56萬元，最低消費為2座3樓E室兩房，折實875.16萬元，呎價18044元；至於呎價最平為2座3樓A室，實用882方呎，折實呎價15480元；折實平均呎價19409元，貼近發售中的形勢，該盤整體平均成交呎價達1.9萬至2萬元。

比較同區二手，據中原資料顯示，同區二手屋苑由鯉景灣至嘉亨灣，二手平均實用呎價由13993元至20239元不等，鯉景灣樓齡較舊及級數有別未能直接比較，若相對嘉亨灣則貼近二手。

南豐發展董事及地產總經理麥一擊表示，首批單位大多分布低層，形容開價屬關心價，貼近市價發售，148伙折實市值約22億元，稍後加推或有加價空間。明天起收票，每票登記20萬元，限一人一票，最快下周發售，會安排大手揀樓及員工內部認購時間。

發展商提供四種付款方式，除例牌即供及建築期外，南豐透過旗下財務公司提供85%一按，首三年免息免供，年期不超過20年，第4年定息2.75厘，其後全期為P（P跟滙豐銀行）。

香島開價後，港島南南區，左岸一副「等埋香島」黃雀在後姿態開價。中國海外地產董事總經理游偉光表示，南區·左岸首張批50伙，面積由1787方呎至1907方呎，定價由4393.3萬元至5856.4萬元，呎價由24585至30710元，平均呎價27608元。發展商提供最高11.5%折扣優惠，包括限時優惠2%、8.5%作為印花稅津貼及提前付清樓價1%優惠，折實後定價由3888萬至

5182.9萬元，折實後呎價由21757至21718元，折實平均呎價24433元。

區內二手指標屋如南灣、貝沙灣及深灣9號等，現時二手平均呎價由深灣軒的1.7萬元至2.65萬元不等，較毗鄰景觀相若的南灣開高20%。

## 敦皓開放戶傳1619萬沽

樓市未夠熾，市傳豐泰地產旗下西半山敦皓一伙低層開放式單位，實用面積483方呎，剛獲買家以1619.4萬元承接，呎價達3.3萬元，若成交屬實貴絕新例後開放式戶型，上述乃市傳消息，一切以一手住宅銷售網為準。

南豐香島開價前夕，同系西半山羅便臣道80號率先清袋，兩個分層三房戶昨日售出，其中一座15樓C室，實用面積865方呎，成交價2034餘萬元，呎價23514元；另一座38樓D室，實用878方呎，成交價2639.5萬餘元，呎價約30063元。項目可供發售單位已全數售出，銷情理想。

另外，恒地（00012）等馬鞍山迎海一期五座33及35樓複式戶，實用2844方呎，連1440方呎平台，市傳剛賣6541萬元貴絕馬鞍山，呎價2.3萬元。至於新地（00016）元朗Grand YOHO第一期昨再推售38伙，市傳賣逾30伙。



▲麥一擊（中）形容香島售價屬關心價。地產部高級經理陳彥祥（右），及南豐地產部副總經理鍾彩玲（左）。

南區左岸	樓盤	香島
鴨洲洲徑8號	地址	柴灣道33號
2	座數	4座
114	單位總數	470伙
3及4房	戶型	1房至5房
50伙	首張價單	148伙
1,787至1,907方呎	首批實用面積	485至1228方呎
4393.3萬元至5856.4萬元 (折實3888萬至5182.9萬元)	定價	1105萬元至3680萬元 (折實875.16萬至2914.56萬元)
24585至30710元 (折實21757至27178元)	呎價	19546至30976元 (折實15528-24608元)
27608元(折實24433元)	平均呎價	24507元(折實19409元)
11.5%	樓價折扣額	20.8%
有待公布	銷售安排	有待公布(最快下周發售)
約4元	每呎管理費	4.98元
今年12月30日	關鍵日期	2019年1月30日(樓花期28個月)
現樓	示範單位地址	銅鑼灣萬國寶通中心
即日開放	開放日期	即日開放

## 香島vs南區左岸

# 南昌一號四房599方呎料細冠全港

【大公報訊】恒地（00012）近年專出迷你單位，旗下西九龍南昌街新盤南昌一號，繼續以細取勝，四房單位實用面積最細只約599方呎，料是一手新例後全港最細四房戶，項目最快十月內開價，定價參考同系長沙灣海柏匯，該盤實用呎價約1.7萬元。

恒地地產營業（一）部總經理林達民表示，南昌一號預計2019年2月落成，樓花期29個月，提供129伙住宅單位，戶型由兩房至四房，另頂樓設特色戶，實用面積

327至783方呎，四房單位實用面積最細只約599方呎。

四房單位只約599方呎，可能是全港最細四房戶型，至少細絕新行後新盤，如何平衡空間，的確對則師是一大考驗。林達民亦直言，單位的布局絕對考驗項目策劃功夫，單位間隔會以開放式廚房設計，而市面一般實用面積約600方呎單位多屬三房間隔，相信該盤的三房及四房單位可略高一線。

他又指出，南昌一號該盤屬舊契樓，

有機會國慶前後上載樓書及價單，十月開售機會大，定價參考同系長沙灣海柏匯，現時該盤實用呎價約1.7萬元。

此外，宏安地產（01243）馬鞍山薈朗早前熱銷後，其姊妹盤薈晴剛取得預售樓花同意書，預計十月發售及開放示範單位。該盤提供364伙，主打開放式及一房戶，實用面積由219至337方呎，另有少量兩房及特色單位。料該盤將會參考薈朗售價，薈晴已售出632伙，佔總數640伙的99%，平均成交呎價約1.4至1.5萬元。

# 君柏「翻捷」九盤黃金周混戰

【大公報訊】記者梁穎賢報道：黃金周最少九盤對撼！長實地產（01113）今年初煞停銷售的馬頭角君柏，趁樓市大時代爆發重新上馬，已豪擲逾千萬展開宣傳攻勢，短期內出擊搶點，加入黃金周新盤混戰。

## 形勢再推57伙周六賣

屬長實今年的焦點盤之一的君柏，夥拍新地（00016）前主席郭炳湘發展，今年首季發售時撞正何文田天鑄二期發售搶客兼市況轉差波及，銷售突告煞停，隨着樓市再瀕過重現大時代，君柏乘勢「翻捷」。

長實地產執行董事趙國雄稱，君柏考慮提供全新付款方式，冀可全方位兼顧各路買家，預計十一黃金周出賣，項目已取得滿意紙，將以現樓發售，同時已於上週展開新一輪宣傳推廣，宣傳費逾千萬元。

該盤228伙主打的樓王一座A室，實用面積1623方呎，只19伙，首批限量供應。

趙國雄指出，樓市交投活躍，細單位銷情理想，大單位亦存有不少購買力，君柏正好部署重推，集團對後市有信心，預計全年樓價可升10%，與年初預算相若。

除長實吼實黃金周外，多盤睇準黃金周展開攻勢，新地（00016）筲箕灣形勢段段有力鋪銷清，四輪共推售的268伙全數一件不留，項目剛上載全新銷售安排，推出57伙本周六發售，再分兩組時段揀樓。同系元朗映御更新價單，4個兩房標準單位提價4.1至5.2%，平均加幅約5%，為月內第4次加價，累積提價9至16%，平均加幅約13.22%，加價後平均呎價約13,954元，折實平均呎價約12,838元。另同時公布銷售安排，周六發售5伙頂層特色單位，價格為580萬至900萬，平均呎價約18,853元，折實價格約534萬至828萬元，平均折實呎價約17,345元。

## 尚譽26伙劃一加價2%

恒地（00012）旗下開放式細絕港島的北角尚譽，首輪沽出24伙，發展商滿意銷情並預告加價。根據項目修訂版價單顯示，首張價單中20伙仍未上載銷售安排，以及首輪餘貨6伙，即總共26伙劃一加價2%，新定價405.2萬至465.8萬元，折實價384.94萬至442.51萬元，折實呎價23189元至26498元，平均呎價約24589元。如27樓

一伙單位，面積169方呎，原價442.6萬元加至451.5萬元，呎價由26189元加至26716元，發展商上載最新銷售安排，周六先推出其中10伙，將與形勢首度對撼。同系何文田加多利軒周日接力賣68伙。

九建（00034）市務及銷售部總經理楊聰永表示，旗下大角咀奧城·西岸現樓尚餘16伙，其中12伙分層最快今日開價，售價參考奧運站及屋苑30樓以上的成交呎價（2.2萬元），開價後連隨周內上載銷售安排，黃金周開賣；另四伙特色戶傾向招標出售，包括昨日開放的兩伙連裝修的43樓A及B單位。示範單位最快今日對外開放。

該盤提供104伙，一手新例生效前已賣出88伙，套現約6.6億元。

## ONE HOMANTIN推港鐵折扣

會德豐地產ONE HOMANTIN因應港鐵何文田站即將啓用，推出全新「港鐵何文田站啓用折扣優惠」，10月1日起購買該盤均可享額外1%售價折扣優惠，優惠期一個月。該項目本月至今已賣100伙，累售260伙，佔可供出售單位85%，總套現



▲趙國雄稱君柏黃金周發售

逾30億元。另同系港島西Kensington Hill累售69伙，僅餘6伙待售，包括一伙三房標準單位及五伙高層特色戶，項目年底入伙，部分高層單位即時削優惠及加價約3%。

此外，麗新（00488）馬頭角喜樂則於周四為黃金周打頭陣，當日發售99伙。

# 葵涌清麗苑兩房呎價高見逾萬一

【大公報訊】記者林志光報道：樓市繼續瘋癲，各類單位的高價成交不斷湧現，其中葵涌清麗苑E座一個兩房單位，呎價高達1.1萬元，創屋苑歷史新高。另外，維他奶羅氏家族有關人士斥逾千萬元買鯉魚涌太古城單位。

美聯物業高級分行經理杜彼德表示，屬居屋的清麗苑，因放盤不多，擁開場景的高層單位更少，其E座高層5室兩房間隔單位，實用面積388方呎，剛於自由市場以453萬元成交，實呎11675元，呎價創屋苑新高。該屋苑今年六月份成交的D座高層10室，面積相同，成交價只378萬元，是次成交高出近兩成。原業主於2011年以約245萬元購入，現帳面獲利208萬元。

## 萬景峯捷訂重售價更高

另外，世紀21溢榮地產經理林曉怡表示，筲箕灣東駿苑A座中層01室，為三房間隔，實用面積649方呎，業主原叫價420萬元，因見市況暢旺及有客洽購，遂反價，剛於居屋第二市場以428萬元易手，實用呎價6595元，為屋苑居二市場新高成交價，比對上高位造價高出約2.8%。

市場消息指出，荃灣萬景峯一座中層A室，實用面積1022方呎，本月中已以今年最高價的1488萬元易手，呎價14560元，買家雖捷訂，但單位剛再閃電獲另一買家以更高價的1520萬元承接。

## YOHO Midtown呎價14346元

中原地產分行經理徐家倫表示，元朗YOHO Midtown近日錄得多宗逾千萬元成交，如其中八座極高層E室，實用面積948方呎，以1360萬元沽出，實用呎價14346元；同座同室中層單位，面積一樣，亦以1318萬元售出，實用呎價13903元。該行副區域經理張鎮邦表示，將軍澳都會駅一座中層G及H室相連單位，實用面積1364方呎，剛以1810萬元沽出，應是屋苑歷史新高價，實用呎價約13270元。

## 羅友禮斥1180萬買太古城

此外，據土地註冊處資料顯示，太古城安盛臺寶安閣29樓C室，實用714方呎，於本月中以1180萬元售出，實用呎價16526元，登記買家為羅友禮（Lo Yau Lai Winston），中英文名字均與維他奶國際（00345）主席同名。原業主早於1990年以143.5萬元購入，現帳面獲利1036.5萬元。

# 趙國雄：中環中心若成交必公布

【大公報訊】記者梁穎賢報道：長實地產（01113）旗下中環中心屢傳賣出，幾乎每周傳一傳，洽購價更次次提升，執行董事趙國雄直言，若落實成交一定對外公布。

中環中心應是近兩月見報率最多的高廈，幾乎每周傳一傳，連長實地產執行董事趙國雄也見慣不怪，並指洽購消息每周也有，難以逐一回應。不過，該物業屬本港現時罕有可作大機構總部的高廈，若落實出售會對外公布。

另集團旗下的泓富產業信託（00808）有意收購觀塘全幢高廈，但據指遭其他股東反對。趙指要股東投票決定，笑言 you always agree with your boss。

長實早前投得沙田九肚地皮，為集團過去四年首度投得的官地。董事趙國雄指，集團繼續投地，並會入標周五截標的筆架山山皮。

## 翠林新城呎租見80元

另外，資深投資者林子峰等有關人士，兩年前向領展（00823）以6.5億元投得將的軍澳翠林商場，現易名翠林新城，翻新後引入新租客，商場總樓面87723方呎，已租出90%樓面，新租金較舊租升10%。現時約有17個舖放租，面積由200方呎至2723方呎，月租由1.82萬至11.37萬元，實用呎租70至80元。