

殷然40伙兩句鐘搶清

千萬元豪宅盤「一Q清袋」 發展商擬提價加推

太古地產（01972）挾賣平20%的西半山殷然號召力強，昨首推40伙開賣不足兩小時閃電搶清，套現逾7.6億元，是繼去年東環Ⅱ九月開賣七個月以來，再有樓盤單日「一Q清袋」。殷然有大手客斥近億元（定價計）掃入四伙，發展商已部署加推。

大公報記者 梁穎賢

太古地產住宅物業董事杜偉業昨午表示，殷然昨日揀樓情況非常理想，項目收到241個買家登記，涉及150組買家，40伙於兩小時沽清，大部分買多於一伙。正考慮加推單位。

雲門推七伙特色戶招標

殷然首張價單發出50伙，平均折實呎價近2.7萬元，較同系毗鄰的瀚然平賣兩成，入場費折實更低至1300萬元，預料平絕西半山之下，旋即撻着大市，發展商先撥出40伙昨日開賣。

A組大手客優先揀樓，據悉幾乎大部分單位已被A組客認頂，僅餘少量單位落入散戶的B組，首批40伙於開售不足兩小時內已全數獲買家認購，有待簽約作實。據悉其中最大手買家為一人購四伙，價單價計涉近9700萬元；同時該40伙套現逾7.6億元。

自跌市以來，新盤首批能沽清幾近天方夜譚，對上一次清袋為新地（00016）去年九月推出的東涌東環Ⅱ的328伙，殷然為過去七個月來首個於第一日內沽出全部首輪推售單位的新盤。

市場人士分析，殷然好賣主要單位細入場費夠吸引。殷然最細581方呎，折實1300萬元便可打入西半山名校網，對各個望子成龍的廿四孝家長相當吸引，環顧區內無新盤細過600方呎以下，全部過千呎入場費動輒2000萬元，殷然絕對以細取勝。

近年首日銷售比例較突出新盤

樓盤	首批伙數	首日售出伙數	比例(%)	發展商	發售日期
西半山殷然	40	40	100	太地	昨日
東涌東環Ⅱ	328	328	100	新地	2015年9月3日
長沙灣喜濠	275	275	100	市建	2015年8月8日
長沙灣喜薈	350	347	99	市建	2015年7月25日
何文田天鑄2期	35	34	97	新地	2016年3月25日
將軍澳海天晉	228	200	88	新地	2016年4月2日

威靈頓街地舖減價20%沽

【大公報訊】整體訪港旅客持續下跌，零售業前景不明，舖位業主除減租外，亦降價賣舖套現，其中中環威靈頓街一個舖位，業主減價逾20%，以約4100萬元售出。

中原商舖部高級營業董事梁美儀表示，威靈頓街97號威利大廈1號地舖連一樓，面積共約1400方呎，業主去年底開始連租約放售，叫價約5200萬元，至近期有買家有意洽商，加上零售業市道不景，業主遂應市況改變，而接受較大議價空間，終以4100萬元成交，呎租約2.93萬元，成交價較叫價低約21%。該舖租客現為連鎖餐廳，月租約12萬元，租約期至2017年12月止，現回報率約3.5厘。

梁指出，中環蘭桂坊周邊一帶的酒吧及食肆林立，過往鮮見「吉舖」，否則會極速被食肆承租，然過去大半年訪港內地旅客大幅下滑，導致蘭桂坊一帶的食肆生意也大受影響，現時已有約出現六間吉舖。另該行商舖部高級區域營業經理黃東雄透露，尹柏權落實以約5000萬元，售出大埔大日子商場地下二號舖。

此外，利嘉閣商業部高級營業董事何紹榮表示，上月份商廈買賣登記49宗，較前月的35宗，反彈約40%，且是連跌三個月後首度回升。上月登記宗數所涉總值約82.49億元，主因是分別有高達59.1億元旺角工業貿易署大樓，及13億元中環永傑中心於上月註冊所致。

Grand Austin月租低市價17%

【大公報訊】入伙不久的尖沙咀Grand Austin，處整體租售價均下滑趨勢下，租金也作調整，其中五座高層D室便剛以低市價約17%，才能租出，月租降至4.6萬元。

利嘉閣聯席董事黃英豪表示，Grand Austin五座高層D室單位，實用面積約1271方呎，屬四房連套房間隔，業主於去年收樓後，即連一個車位以月租七萬元放租，惜市場對此類四房大單位的需求不大，為加快覓得租客承租，業主已不斷降價，至累減2.4萬元後，終有租客垂青，以4.6萬元承租，呎租約36.2元，較同類單位低市價約17%。如以業主前年中的3131.7萬元購入價計算，回報率只約1.8厘。他說，該屋苑現約有87個放租單位，兩房單位的月租由2.3萬元起。

另世紀21中華物業區域董事司徒永權表示，Grand Austin二A座低層D室三房單位，實用面積889方呎，剛以月租三萬元租

出，呎租約33.7元。業主於前年以1620萬元購入單位，現回報率約2.2厘。

此外，中原地產副區域經理陳凱超指出，西灣河鯉景灣亦出現減租個案。該屋苑怡昌閣中層H室三房單位，實用面積808方呎，業主原叫價2.7萬元，近日減近15%，才成功以2.3萬元租出，呎租跌穿30元，僅約28.5元。同座年初成交的低層A室，月租也達2.7萬元。原業主於去年中以990萬元購入單位，現回報率只約2.8厘。他說，該屋苑本月至今暫錄得三宗成交，平均實用呎租33.1元。

另香港置業高級區域董事歐森林稱，紅磡黃埔花園四期五座低層G室，實用面積約814方呎，剛以月租約二萬元租出，實用呎租約24.6元。中原地產副區域經理許永生指，長沙灣泓景臺五座高層F室，實用面積663方呎，業主由原叫租2.7萬元，減價4000元，成功以2.3萬元租出，實用呎租34.7元。



▲殷然揀樓氣氛熱鬧，售樓處迫滿經紀及準買家

海天晉周日賣新一批單位

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新地（00016）全線新盤橫掃天下，將軍澳海天晉月初至今累售逾300伙，套現逾25億元，周日展開新一輪銷售部署，市場消息稱賣55伙。另該盤首錄兩宗取消交易個案。

新地副董事總經理雷霆表示，海天晉稍後公布全新銷售安排，加推新一批單位周日發售，項目之前推出的一房單位均告沽清，隨全新一房交樓標準示範單位開放，銷情料更加熾熱。

新地代理助理總經理陳漢麟指出，海天晉周日發售單位包括一房至四房及特色戶。海天晉日前已加推68伙（包括12伙特色戶），其中5座20樓實用1181方呎、連528方呎平台及1125方呎天台及按摩池，折實價3082萬元、實呎2.61萬元，如成功售出將創項目最高售價及呎價紀錄。

該盤首度連錄兩宗撻訂個案，分別為5座5樓E室及5座11樓D室，實用1009及514方呎，原於本月二日以1377.79萬元及

703.61萬元售出，買家取消交易，預料遭發展商沒收訂金5%涉約68.9萬元及35.2萬元，兩單位發展商共沒收訂金104萬元。

另同系長沙灣樓花工廈W668銷情理想，雷霆指出，前晚加推部分樓面已加價，約85至90%樓面已推出發售，全數獲買家認頂，由於買家皆以公司名義買入，需時處理文書，銷情稍後交代，尚餘少量10%至15%樓面會客後加推。

此外，嘉華國際（00173）等發展的元朗朗屏8號，嘉華國際總經理（香港地產）溫偉明表示，該盤已套現10億元，周六將發售新一批28伙，將夥中原合作推出租務管理服務。即日起至本月30日，經中原買入有機會獲贈首年租務管理服務，名額20個。中原指，元朗區內屋苑現時實用呎租普遍約28元，預計朗屏8號日後實用呎租可達35元，預計租金回報可達3.5至4厘。

另恒地（00012）堅尼地城凌峯接近現樓階段，最後一伙標準戶昨以1115.5萬元

沽，標誌132伙標準單位全部沽清，套現逾13億元，尚餘最後兩伙頂層特色戶待售。

而劈價重推的大角咀浪濤灣累收近1900票。



▲雷霆料海天晉全新一房交樓標準示範單位開放後，銷情更加熾熱

胡寶星家族沽最後德福宿舍

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓價插水，富豪家族善價沽貨減持。消息指出，胡寶星家族或有關人士剛沽出九龍灣德福花園壓軸一伙員工宿舍，成交價約462萬元，實呎8936元，為近月再次失守9000元呎水平，重返2014年價位。

市場消息指出，胡關李羅律師行創辦人胡寶星家族或有關人士，高峰期持有約80伙德福花園單位，作為員工宿舍用途，隨著陸續減持，消息稱，該家族持有的壓

軸一伙德福花園員工宿舍亦已賣出，涉及C座低層13室，實用面積517方呎，採兩房間隔，獲用家以462萬元購入，實用呎價約8936元，為近月再次失守9000元呎水平，重返2014年價位。

不過，今次成交呎價並非屋苑近年最平，該屋苑E座低層14室，實用面積539方呎，其他投資者上月以實呎8534元沽出，呎價明顯更低。該消息人士指出，胡寶星



◀胡寶星家族或有關人士高峰期持有約80伙九龍灣德福花園單位 大公報攝

陽明山莊十年來再現銀主盤

【大公報訊】樓價持續滑落，「九七」後湧現大批「蟹貨」的大潭陽明山莊，近十年來首度再現銀主盤，涉及一個低層1001方呎單位，銀主索價2200萬元放售，貼近市價水平。

市場消息透露，陽明山莊三座低層25號室，實用面積1001方呎，銀主現以2200萬元放售，意向呎價21978元。原業主早於1991年斥558萬元入市，惟單位近日淪銀主貨。據資料顯示，該屋苑最近一宗成交為第三座低層23號室，實用面積1045方呎，以2280萬元易手，實用呎價21818元，反映銀主叫價與市價相若。

翻查資料，陽明山莊估計最少十年未有出現銀主盤，對上有銀主盤出售要追溯至2006年，當時前建業集團主席秦錦釗旗下豪宅因樓市泡沫爆破，後來淪銀主貨出售，其中陽明山莊涉及多伙單位，要掙扎多年，直至2006年4月才悉數沽出。

北角曉峰兩房蝕118萬沽

屯門大興花園二期九座高層E室，實用面積587方呎，採三房間隔，去年11月獲買家以528萬元癲價承接後撻訂收場，事隔五個月，單位剛以430萬元重售，實呎僅7325元，比癲價回落19%。

另北角曉峰錄今年第二宗蝕讓成交，中原地產資深區域營業經理林龍南透露，曉峰低層B室，實用面積549方呎，採兩房間隔，以820萬元易手，實呎14936元，原業主於2011年以896萬元買入，連使費料蝕約118萬元。

富誠地產高級分區經理陳錫金表示，黃大仙下邨龍達樓高層09室，實用面積385方呎，以175萬元綠表價易手，為該邨今年造價最平，實用呎價4545元。不過，何文田冠熹苑逆市破頂，高層10室，實用面積211方呎，以295萬元易手，實呎13981創屋苑新高。