

荃·城滙首批191伙540萬入場

平均呎價14449元 低愛炫美15%

荃灣兩盤大戰惡鬥，連日預告全城哄動價壓軸出場的華懋荃·城滙，首批191伙，兩房折實入場540.4萬元，是繼元朗PARK YOHO去年8月首批兩房入場528萬元後，西鐵沿線一年最平兩房新盤；折實平均呎價14449元，較長實（01113）海之戀，愛炫美首批低開15%。代理稱，荃·城滙震撼價勢炸散同區二手，料下周開賣再掀搶購潮。

大公報記者 梁穎賢

全·城滙自取得預售以來逐日宣傳，鄰盤長實愛炫美連日施壓，迫使全·城滙肉緊反擊。華懋集團銷售部總監吳崇武表示，全·城滙首批價單涉191伙，折實總值16億元，平均呎價18065元，折實平均呎價14449元，較同區低開15%，開低價非要反擊愛炫美，純粹因地價平，有條件低開，對銷情充滿信心，無懼與鄰盤搶客，加推單位有加價空間，加幅視乎收票反應，今日接受收票，示範單位同日對外開放，暫定最快下周五發售。

較同區二手平逾一成

資料顯示，長實愛炫美首批單位兩月前開價，折實平均呎價16887元，全·城滙相對低開15%，但兩盤其實不能直接比較，因愛炫美全部望海，而全·城滙今批只有極少量有海景；若比較海之戀及今年初開賣的柏傲灣，全·城滙是區內今年首批單位最平新盤。

華懋集團銷售及市場部高級經理陳慕蘭表示，全·城滙首批191伙，2房129伙、3房62伙，最平2房為8座5樓B室，實用面積427方呎，定價675.5萬元，折實售價540.4萬元，呎價僅12656元；最平3房為1座5樓A室，實用面積763方呎，定價1228.5萬元，折實價982.8萬元，實用呎價12881元。

全·城滙兩房入場540萬元，料是近年西鐵沿線屋苑最平兩房新盤。近年西鐵沿線或上蓋多個新盤相繼推出，包括荃灣西兩盤柏傲灣及海之戀，兩房入場價全部逾六球，尚有去年8月推出的元朗PARK YOHO及南昌站上蓋匯璽，兩房入場價分別528.8萬及803.7萬元，即全·城滙是繼PARK YOHO之後，過去一年西鐵最平兩房。至於整批單位售價，折實價由540.4至1336.9萬元，折實呎價12656至15935元，折實平均呎價14449元。

按中原地產資料顯示，鄰近新盤二手



▲郭子威（右）稱，愛炫美周六推售的兩房佔48伙。旁為長實高級營業經理封海倫

平均呎價由爵悅庭的13691元至御凱的17457元，另環宇海灣約15876元，萬景峯約16034元，全·城滙與後三者地理位置最接近，較之平近10%至17%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，全·城滙開價具爆炸性，比同區二手低10至15%。同區鐵路沿線二手屋苑如綠楊新邨及愉景新城，兩房入場要600萬元以上，而全·城滙首張價單包括不少500至600萬元的兩房單位，銀碼吸引；同期鄰近有另一樓盤愛炫美推售，因單位享海景，價錢較高，入場價要700餘萬元，兩盤客源不同，預計兩盤認購反應熱烈，本周末一手市場將十分熱鬧，料購買力勢傾斜一手，二手續捱打。

海之戀·愛炫美周六售80伙

荃灣大戰一觸即發，率先發炮的長實企圖先聲奪人，長實地產投資董事郭子威表示，海之戀·愛炫美已上載銷售安排，本周六以先到先得發售80伙，價單市值13億元，大手優先揀樓，最多限購3伙，短期內或不加推，餘下單位料有3%至5%加價空間。當中兩房佔48伙，入場費772.9萬元，折實呎價15882元，郭明言硬撼全·城滙。價單顯示，周六發售的80伙，平均呎價約22799元，折實平均呎價17783元。



▲吳崇武（右）稱，全·城滙首批低開非反擊愛炫美，純粹地價平有條件平賣。旁為陳慕蘭

景觀稍遜「麵粉價」屬三盤最平

【大公報訊】今年私樓供應大糧倉的荃灣西，區內三個西鐵新盤，合共逾4300伙供應，今年初開始盤接盤出籠，銷情全收旺場，帶挈已穩袋收益的新世界（00017）及長實（01113）等賣樓豬籠入水。而壓軸出場的華懋全·城滙，在三盤之中景觀稍次，部分被海之戀遮擋，望海單位比例相對較少，所以亦以全·城滙的「麵粉價」最平。

全·城滙為西鐵沿線項目之一，位於荃灣西站5區（TW5）城畔，華懋於2012年初以約26億元投得，每呎

樓面地價僅3124元，較長實同年以96.3億元投得的荃灣西站項目、每呎樓面地價4308元平27%。另新世界夥萬科於2013年以34.3億元投得的荃灣西站6區項目，即現時의柏傲灣，每呎樓面地價高達5088元。

全·城滙地價較低，除當時樓市低迷，亦因地皮受制於限量及限呎條款，規定62.4%單位為不多於538方呎的單位，且單位總數不少於942伙。以該盤現時平均呎價14449元，扣除地價及利息等建築成本，預料利潤可逾50%。

新世界29.6億奪長沙灣商貿地

【大公報訊】最新投地似有「棄住從商」跡象的新世界發展（00017），昨日高價投得長沙灣商貿地，連同該地皮在內，今年約六個月內在該區已豪擲近148億元，連下三城，奪得三幅商用地，且價錢



▲新世界投得長沙灣商貿地，須無償為政府興建公眾垃圾站

更趨搶越高，新地皮的每呎樓面地價，更創區內新高。

地政總署昨日公布，該幅商貿地皮位於長沙灣永康街、汝州西街與永明街交界，由新世界旗下公司以最高標價的29.6748億元投得。此地的發展規模不大，總可建樓面僅約37.11萬方呎，遠較之前所投區內兩幅地為少，且更要無償為政府興建一個淨運作樓面逾3435方呎的公眾垃圾站，所涉建築面積計入總樓面之內，故實際作商用的樓面會更少。

每呎7996元區內新高

以總樓面計，每呎樓面地價達7996元，高於之前所投地皮，既是區內最高每呎樓面地價的商用地皮，亦位列九龍區的第三高席位，僅次於恒地前年所投得的尖沙

咀中間道商業地及南豐於今年五月所投得的啓德商業酒店地。

新世界今年二月中斥近78億元，先奪長沙灣瓊林街商貿地後，五月份再以逾40億元拿下長順街商業地，連同昨日成交洽商地皮，該公司約六個月斥逾147.9億元掃三幅商用地，共有近191萬方呎可建樓面。再加上多年前收購、並於年初與政府完成洽商轉作商住發展的元州街前懷德工業大廈地盤，該公司現於長沙灣的四幅地皮，總可建樓面超過214萬方呎。新購地皮擬建1幢甲級商廈，且四個項目會產生協同效應，發展科技及創新產業。

美聯工商舖行政總裁黃漢成相信區內部分商廈業主會受消息刺激而封盤或反價。中原工商高級區域營業董事梁志輝認為可帶動區內商業投資氣氛，樓價會上升。

新世界於長沙灣所持發展項目



	位置	用途	可建樓面 (萬方呎)	成交價 (億元)	呎價
①	永康街、汝州西街及永明街交界	商貿	37.11	29.6748	7996
②	荔枝角道／長順街	商業	53.88	40.288	7478
③	瓊林街	商貿	99.82	77.9438	7808
④	前懷德工業大廈	商住	23.28	-	-

合和純利跌29% 連特息豪派1.2元

【大公報訊】記者邵淑芬報道：合和實業（00054）公布，截至六月底止全年股東佔溢利為19.61億元，倒退29%。

期內因滙滙銷售分佔溢利下跌，核心溢利減少6%至13.34億元，如不包括滙滙銷售分佔溢利，核心溢利升32%至13.04億元。2017年是合和上市45周年，除派發每股75仙末期股息外，並派特別末期股息每股45仙，合共派息1.2元。董事總經理胡文新表示，雖然個別地區有新供應，但本港寫字樓租金仍然穩定，不會有太大波動。

年度股息總額175仙。若不計及特別末期股息，派息率相當於核心溢利之85%。末期股息及特別末期股息將於2017年11月7日派發，截止過戶日為2017年10月31日。

胡文新於電話會議上表示，由於旗下合和二期的地基工程對合和中心租客造成不便，租務亦受到影響。但他相信，隨着工程完成，相信租金很快可以復甦。被問到若有商業用地招標，會否投地。他表示，若有好的項目亦考慮，但強調除非十分吸引，否則不會加入投地。

他透露，E-Max繼續蛻變，將擴建高級服裝特賣場，B1樓層的裝修已經在2017年第二季開始，新的租戶計劃於2018年夏季開業，目標2019財年E-Max的租金收入較2016財年增加50%。至於合和中心二期的建築工程全速推進及目標在2021年開業，而皇后大道東155-167號項目擴展為皇后大道東153-167號，將增加合和實業的物業組合在皇后大道東的界面，項目預計在2022年開始營運。而合和新城目標在2018財年入帳銷售收入約5億元。

雅居樂副主席子 2.1億奪大嶼山豪宅地

【大公報訊】本港住宅官地，幾乎已是內地房企或有關人士的天下，連上周截標的一幅大嶼山小型豪宅地，亦被雅居樂（03383）副主席陳卓賢之子及有關人士，以貴絕離島的每呎樓面地價近2萬元奪標。

該幅位於長沙上村附近的約2.7萬方呎地皮，可發展為臨海低密度豪宅。今次入標的九家發展商，內房或內地資金只有兩家，然港商仍要敗走。地政總署公布，此地由嘉源發展有限公司，以最高標價的2.1億元投得。翻查資料，嘉源的董事之一陳思銘，是雅居樂副主席之子，今次屬其私人投資。

大角咀興業中心1.15億易手

【大公報訊】政府重提活化工廈政策之際，個別投資者已拍板買入全幢工廈。消息透露，大角咀工廈興業中心全幢，剛以1.15億元易手，呎價約5476元。

消息透露，大角咀樹樹街37號興業中心，地盤面積約1800方呎，總樓面面積約2.1萬方呎，獲買家以1.15億元承接，呎價約5476元。據悉，原業主於今年5月份將物業放盤，當時叫價1.2億元，略減500萬即獲買家承接，以賣方2013年8800萬元購入

價計，持貨只有4年，帳面獲利約2700萬元，賺幅約30%。另外，核心區舖位業主為挽留實力租客，不惜提前減價續租物業。據資料顯示，銅鑼灣羅素街26號地舖，面積約1000方呎，獲瑞士鐘表集團Swatch旗下品牌寶珀（Blancpain）以94萬元續租，呎租約940元。據悉，Swatch集團早於2012年以152萬元租用該舖位，至2015年以原價續租，租期至明年中屆滿，現以94萬元提早續租，比舊租下調58萬元或38.2%。

世宙首宗二手成交損手逾30萬

【大公報訊】入伙僅約三個月的元朗世宙，錄得屋苑首宗二手成交，原業主持貨不足三年，連SSD料損手逾30萬元。

中原分區營業經理王勤學表示，世宙2座中層B室，實用429方呎，兩房間隔，售550萬元，實呎12821元。據悉，原業主於2016年初以508萬元一手買入單位，帳面雖賺42萬元，但持貨只有一年多，倘自行承擔樓價10%的SSD，連同其他使費，料損手

超過30萬元。世宙目前仍受SSD轉售限制，暫只有三伙放盤，叫價由690萬元起。

此外，鯽魚涌南豐新邨有兩房戶失守600萬元，僅賣580萬元，比今年4月份高位670萬元，急瀉13%，為屋苑兩房戶今年造價新低。中原區域營業經理袁廣達透露，該單位為南豐新邨3座低層B室，實用391方呎，叫價618萬元，減至580萬元售，實呎僅14834元。