加推百伙折實呎售15672元 較首價單貴半成

GRAND MONTARA全盤504伙獨佔周六

周六說好的本月兩盤壓軸大戰變獨腳戲！連日狂風掃落葉式加推的會地康城GRAND MONTARA，最後100伙眾望所歸全數添食，折實平均呎價15672元，累積加價4%至5%，全盤504伙周六「晒冷」，市傳暫已錄逾6000票，超額11倍；另邊廂原想同場較勁的OMA OMA，有見GRAND MONTARA來勢洶洶唯有周六避戰，市場料該盤或延至周日及七・一假期正式開賣。

大公報記者 梁穎賢

GRAND MONTARA共5批單位價格參考

批次	伙數	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	折實呎價(元)	折實平均呎價(元)	折實市值(億元)
1號價單	101	366–768	575.8–1100.8	12585–16093	13999	9.08
2號價單	101	366–769	572.9–1150.0	13021–16273	14517	9.25
3號價單	101	366–789	596.8–1167.0	13368–18117	14998	9.51
4號價單	101	346–789	599.8–1351.0	13926–18419	15491	10.00
5號價單	100	366–789	616.6–1225.2	14294–20167	14928	9.65

總數：504伙涉及總值近48億元

大公報記者梁穎賢製表

▶黃光耀（中）預料GRAND MONTARA周六可一Q清枱。旁為市務助理總經理陳惠慈（左）及助理總經理（業務拓展）楊偉銘

會德豐地產常務董事黃光耀指，GRAND MONTARA市場反應持續踴躍，遂決定加推尚餘100伙，折實市值9.65億元。包括14伙一房、33伙兩房、51伙3房以及2伙特色戶，實用面積366至789方呎，維持最高22.5%折扣，折實616.6萬至1225.2萬元，折實呎價14294至20167元，折實平均呎價15672元，撇除樓層及景觀因素，實際較上批微加1%，若比較首張價單，整體累積加價4至5%。

會地緊接推觀塘及山頂項目

他續指出，全盤504伙已公布價單，同時落實周六「晒冷」盡推，整體504伙單位折實平均呎價14928元，市值近48億元，鎖定周五下午五時截止登記，翌日分A及B兩組揀樓，大手時段的A組再細分A1及A2兩組，每組可最多認購4伙，條件是相關的認購單位組合，必須有2至3伙是指定3房單位。

而截至前晚，項目累收逾5000票，七成是MONTARA向隅客，一半有意購買3伙，暫時有近100組大手客意欲購入多於一伙。

市場消息指，該盤連日累收逾6000票，相對504伙超額11倍，12人爭一伙。

OMA OMA或延至周日開賣

黃表示，新界區雖有四盤齊推，惟位置不盡相同，預料客源不會重疊，且銷售反應理想，有信心項目周六可一Q清枱，緊接籌備同系樓盤推售，如觀塘茜發道及山頂道77號項目，希望加快推售，但要視乎售樓紙審批進度，初步預算可於第三至第四季亮相。

同期接受登記的OMA OMA，被來勢洶洶的GRAND MONTARA搶盡風頭，連日備受市場冷落，發展商昨午開記招時聲稱有意周六開賣，但至截稿出仍未上載銷售安排，無法趕及周六與GRAND MONTARA拗手瓜。

永泰地產執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖昨午表示，項目最快本周末開售，但未透露銷售詳情，賣前有機會加推特色戶採招標發售，實用面積由316至1659方呎，意向呎價將參考同區，預料約3萬元。該盤總數36伙特色戶，其中8伙頂層連天台特色戶命名SKY OMA，而望海景則只有兩伙，當中第1A座20樓A室，實用面積1287方呎，4房雙套房連工人套房間隔，平台連天台逾1500方呎。

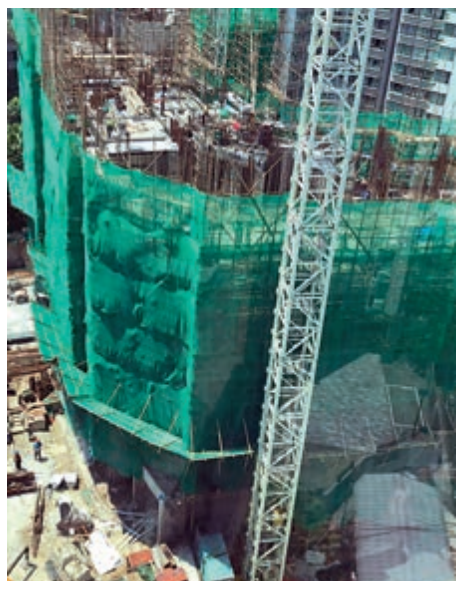
OMA OMA加推3號價單涉50伙，平均實用呎價12939元，屬原價加推。項目至今累推198伙，佔全盤逾42%。入場費399.88萬元，兩批單位平均呎價12895元及12463元，市傳項目收逾400票，相對198伙超額一倍。

御半山Ⅱ臻頤今二度交鋒

至於剛過去周六正面交鋒的新地（00016）屯門御半山Ⅱ期及新世界（00017）元朗臻頤，今日二度開火，兩盤今日各賣18伙及85伙。

新地亦相當積極，御半山Ⅱ期於今日次輪開賣前，昨日再上載全新一份銷售安排，本周六（29日）上午11時以先到先得形式賣38伙，折實平均呎價16005元。

◀鍾志霖稱，OMA OMA特色戶考慮招標



▲尚悅・嶺呎價逾2.24萬元破頂

尚悅・嶺八伙劃一加價2%

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新界大戰打到火紅火綠，區內新盤亦不乏高價成交。恒地（00012）等元朗尚悅・嶺2座高層E室呎價逾2.24萬元破頂，發展商連隨將其中8伙劃一加價2%。

尚悅・嶺2座高層E室，實用面積266方呎，成交價596.3萬元，呎價22417元，再創項目呎價新高。發展商同時修訂價單，把其中8伙劃一加價2%，如1座28樓D室，實用面積255方呎，定價590.7萬元，呎價23165元，較舊價579.1萬元或呎價22710元加價2%。

此外，嘉華國際（00173）東九啓德嘉匯再沽特色戶，第2座37樓及38樓B室頂層複式單位，連1車位以7200萬元售出，呎價36254元，實用面積1986方呎，平台面積360方呎。項目累售895伙，連車位共套現逾100億元。

另邊廂，億京白石角海日灣亦錄得成交，成交紀錄冊顯示，COURT D第1座16樓C室單位，實用面積1232方呎，成交價1941.6萬元，呎價15760元。

珀居10號洋房7300萬沽

此外，英皇國際（00163）旗下屯門小欖珀居10號洋房以7300萬元售出，呎價約25786元。洋房實用面積約2831方呎，3房3套房間隔，花園及天台面積分別1870方呎及972呎，同時備有私人泳池及2個車位。項目至今累售10伙，套現近10億元。

帝柏海灣三房5個月賣貴20%

【大公報訊】記者林惠芳報道：市區樓價升勢驚人。奧運站帝柏海灣一伙三房套單位剛以呎價近2.8萬元易手，貴絕屋苑標準戶，甚至較樓上單位五個月前造價高出20%。

帝柏海灣繼本月初有特色戶造出每呎3.18萬元紀錄後，屋苑標準分層戶亦急追落後。消息指，帝柏海灣2座高層D室，實用面積744方呎，剛以2076萬元售出，實用呎價27903元，爲屋苑標準戶呎價新高。

值得留意，位於成交單位對上五層的D室，今年一月僅售1728萬元，相隔五個月，今次較低層卻賣貴348萬或20%。原業主於2010年以1023萬元入市，帳面大賺1053萬元。

中原高級分區營業董事伍錦基表示，將軍澳清水灣半島2座高層A室，實用面積1041方呎，望海景，售1488萬元創屋苑樓價新高，呎價14294元。

據土地註冊處資料顯示，大埔富亨邨亨泰樓高層01室，實用面積443方呎，以463萬元連地價賣出，實用呎價10451元，爲該屋邨造價新高。綠表市場方面，世紀21將軍澳區經理魏仕良表示，將軍澳和明苑A座高層09室，實用面積638方呎，原業主綠表叫價688萬元，累減80萬獲綠表客以608萬元購入，呎價9530元，較同座中層09室上月造價平22萬或3.5%。

此外，曾多次流拍的屯門公屋良景邨良萃樓高層06室，實用面積150方呎，由法院令推出，屬無契樓，委託忠誠拍賣翻拍，綠表開價22萬元，較上周開拍價38萬元調低42%。

龍譽呎租劈至30元 回報失守2厘

【大公報訊】記者林惠芳報道：啓德區新盤入伙踏入高峰期，單計上半年四個新盤已錄約500宗租務成交，在激烈競爭下，個別業主劈租吸客。其中啓德龍譽有業主劈價一半，將單位以2.7萬元租出，呎租低見30元，創屋苑海景戶新低。

市場消息指，龍譽2A座低層B室，實用面積891方呎，業主以5.5萬元放租，累計劈價50%終以2.7萬元租出，實用呎租約30.3元，料屬項目海景呎租新低，按業主買入價1655.74萬元計，租金回報僅1.96厘。翻查資料，龍譽2A座高層F室，實用面積878方呎，上月以2.75萬元租出，實用呎租約31.3元，今次成交呎租低見30.3元，料創屋苑海景戶新低。

本月迄今龍譽暫錄38宗租賃成交，平均實用呎租約37元，有14宗的租金回報低於2厘。

中環商廈呎租209元稱冠 貴倫敦44%

◀中環甲廈連續第四年踞全球最貴頂級寫字樓榜首 大公報記者林惠芳攝

【大公報訊】記者林惠芳報道：本港核心區甲廈租用成本繼續貴絕全球。截至今年三月底，中環甲廈每月平均呎租達209元，連續第四年踞全球最貴頂級寫字樓榜首，九龍則以每月約135元呎租佔據榜眼位置。

世邦魏理仕持續追蹤調查122個市場，並發布《全球頂級寫字樓租金調查報告》，顯示全球十大最貴寫字樓市場中，亞洲佔六席。香港中環連續四年蟬聯最貴頂級寫字樓榜首，儘管租金增幅有放緩跡象，中環每月呎租仍達209元，較次席的倫敦西區呎租144.8元、高出44.6%。除中環外，香港九龍寫字樓租用成本亦昂貴，平均呎租達135.6元，較去年晉升一位，成功佔據榜眼位置。

內地寫字樓以北京租用成本最高，其中北京金融街以平均呎租122.1元，位列全球第五；北京核心商業區就以呎租115.1元位列第六。此外，日本東京丸之內／大手町區和印度新德里的康諾特廣場，則分別位列全球第八、九位。

新加坡成爲亞洲地區頂級寫字樓租金漲幅最大的城市，同比增長17.3%，平均呎租增至74.3元。越南胡志明市和河內市同樣位列寫字樓租金漲幅20大城市榜單。

全球十大最貴頂級寫字樓市場
（單位：港元）

香港中環	209.3
英國倫敦西區	144.8
香港九龍	135.6
美國紐約市曼哈頓中城	128.0
中國北京金融街	122.1
中國北京核心商業區	115.1
美國紐約市南部曼哈頓中城	110.4
日本東京丸之內／大手町區	109.1
印度新德里康諾特廣場	93.6
英國倫敦市	90.8

數字截至今年三月底。租金為每平方呎每月租金

大公報記者林惠芳製表

世邦魏理仕亞太區租戶研究部主管蔡泳嘉表示，亞太地區再一次在頂級寫字樓租金方面爲全球樹立新標杆，租賃需求及供應的趨勢令核心商務區租金屢創新高。儘管面臨宏觀經濟放緩及地緣政治等問題，預計這個租金增長趨勢仍將持續至2020年。

葵涌TOPPY TOWER申建22層高

【大公報訊】政府重推活化工廈政策，令不少發展商或投資者放棄工廈重建商廈計劃，其中英皇國際(00163)持有的葵涌工廈TOPPY TOWER，現向城規會申請放寬密度，重建一幢22層高新型工廈。

TOPPY TOWER位於葵涌國瑞路45至51號，樓齡近50年，英皇約於五年前斥約4.18購入，其間曾有意作酒店發展。不過，政府去年重啓活化工廈之門，並容許透過規劃申請增加發展密度。該工廈佔地約1.43萬方呎，英皇建議重建地積比率由9.5倍，增兩成至約11.4倍，即可建樓面增至約16.25萬方呎，興建1幢連一層地庫在內共22層高的非污染工廈，並相信發展不會帶來交通及排污問題。除上述工廈外，英皇早前也就屯門新安街寶泰工業大廈及山齡工業大廈，向城規會申請合併兩地盤重建，地盤面積約2萬方呎，同樣增加兩成發展密度，總可建樓面約22.8萬方呎，爲一幢22層高的新型工廈。

此外，發展商亦進行市區舊樓併購。據土地註冊處資料顯示，鴨脷洲大街26至32號舊樓約15個地舖及住宅單位，上月底由星樺投資有限公司，斥約2.8億元購入，該公司董事爲鄭榮財，應是與新世界（00017）或有關人士有關。據了解，除上述舊樓外，有關發展商亦對周邊的如平瀾街2至6號、鴨脷洲大街9至23號及34至36號、新市街新明大樓及南德大樓等多幢舊樓展開全面收購，估計收購價超過十億元。

中原料下半年工商舖進調整期

【大公報訊】中原（工商舖）預料，短期內工商舖將轉入調整期，價格將會有10%至15%的跌幅，當中舖市買賣及租務影響較大，甲級商廈亦會受波及。

中原（工商舖）董事總經理潘志明表示，今年工商舖市場表現一般，據該行資料，上半年暫錄約79宗工商舖逾一億元成交，涉及金額約388.07億元，比去年下半年的94宗下跌約16%，較去年同期更急挫約46%，可見上半年投資氣氛欠佳。因環球經濟不穩，中美貿易摩擦未解決，未來一至兩個月工商舖交投持續萎縮，更預計下半年會轉入調整期，工廈及舖位呎價跌幅約10%，商廈相對較被看好，呎價料微升5%。租金下半年工廈呎租跌10%至15%，商廈料跌5%，舖位則平穩或輕微上升。