

# 天璽首晚沽30伙 呎價2.5萬

## 終告亮相

價亦較早前已推出的B室高3至5%。

## 發

展商坦言，首批定價較一年前的意向價有所調整，認為目前定價水平屬「超值」，又認為天璽的銷情「極度熾熱」，估計首批將於即晚售罄，料昨晚全晚可售出約30個單位，連同較早前已獲買家預留而尚未落實成交的單位，項目已有逾100伙獲買家「認頭」。

發展商前晚（十八日）深夜十一時推出天璽首批20個單位價單，全部位於第1座68至90

新地（00016）年度巨獻超級豪宅九龍站天璽千呼萬喚始出來，發展商前晚深夜發放首批20伙單位價單，並於昨晚正式開售，首批平均呎價為貼近市場價格的2.05萬元，其中已推出作預留的A室及從未推出預留的C單位各佔一半，而C室售

樓的日鑽璽A、C單位，平均呎價20447元，其中日鑽璽C室，早前更從未推出予準買家預留。而價單上呎價及定價最高的單位，為82樓A室，面積2589平方呎，定價9061.5萬元，平均呎價達3.5萬元，呎價及定價最低的單位，則為68及69樓C室，1382平方呎，定價2122.75萬元，呎價15360元。

新地代理執行董事雷霆表示，集團將於價單發出後24小時賣樓，故首批單位於昨晚十一

時左右開售。他表示，昨晚為天璽3房單位首次登場，而價單位上的20個單位，全部未獲買家預留。

### 補習天皇2211萬入市

市場消息指出，人稱Ken Sir的補習天王吳錦倫繼較早前預留日鑽璽79樓A室後，昨晚再加碼2211.2萬元，購入日鑽璽75樓C室，單位面積1382平方呎，平均呎價1.6萬元。而昨

晚再錄一宗大宅門單位成交，涉及單位為日鑽璽77樓A室，面積2070平方呎，以呎價1.97萬元獲買家承接，成交金額達4077.9萬元。

有代理透露，昨晚成交的單位中，絕大多數為C室，佔逾80%，其中81樓C室，則以呎價1.68萬元成交，以單位面積1382平方呎計，成交金額達2321.76萬元，為昨晚最貴的C單位成交，而該單位已屬首批價單以外的單位。

雷霆又指出，昨晚首度登場的C室，單位面積1382平方呎，平均呎價由1.54萬至1.65萬元，已較B室加價3至5%，他又以「極度熾熱」形容天璽的銷情，肯定會即晚加推單位，而每批加推的單均會加價3至5%。

### 超過百單位接獲預留

雷霆直言，天璽首批單位的定價較一年前

的意向價有所調整，以物業的條件和質素而言，現時定價實屬超值。由於目前銀行存款利率已近零，投資者對股市及金融產品失去信心，故只要物業的價錢合理，將容易吸引買家入市。

據了解，項目已售出及已獲預留的單位合共已逾100伙，其中天璽1座B室已沽清，1座A室亦已近售罄，而發展商昨日傍晚亦與各大地產代理開會，表明現階段先售1座高層，即日鑽璽A、C室，待日鑽璽A、C室沽清後，便會加推天璽1座高層，即日鑽璽的D室，暫時未有計劃推出月鑽璽C、D室。

雷霆又指出，較早前已獲預留的單位將於未來數天陸續落實成交，預計年內只推200伙的目標可在短期內達標，而項目的展銷廳及示範單位將於下周開放予公眾人士參觀。

## 傳盈峰一號轉即供減價6%

華置（00012）破天荒「回水」20%助灣仔YORK PLACE業主上會後，即有發展商仿效，市場消息指，盈大（00432）去年六月底高價開賣3個月內被炒家搶購一空的上環盈峰一號，雖未屆十二月入伙期，但發展商為防範捷訂於未然，傳採用建期的買家倘轉即可減價6%，全力催谷買家上會。

盈大去年六月底緊隨香港仔南灣御園及YORK PLACE之後開賣的盈峰一號，標榜精品豪宅及挾薄扶林貝沙灣口碑低調開賣，雖然當時呎價高達9000元至1.6萬元，較同區普遍高30%，但炒家仿如「着魔」，155個單位於3個月內被搶購一空，買家90%採用建築期付款，反映炒味濃郁，建築付款無額外加樓價，兼可於本年底十二月上會，成交期限達18個月，對炒家有相當「走邊」位，豈料一場突如其來的金融海嘯吹散本港樓市，多個新盤已齊齊劈價清貨，華置更奇招百出主動減價20%予該盤業主助上會，盈大亦有樣學樣，雖然該盤雖入伙期尚有10個月，但為免買家反悔，唯有效法華置，提出建期買家倘轉即可減價6%，減幅與開賣時的條件相同，藉此力谷買家上會。

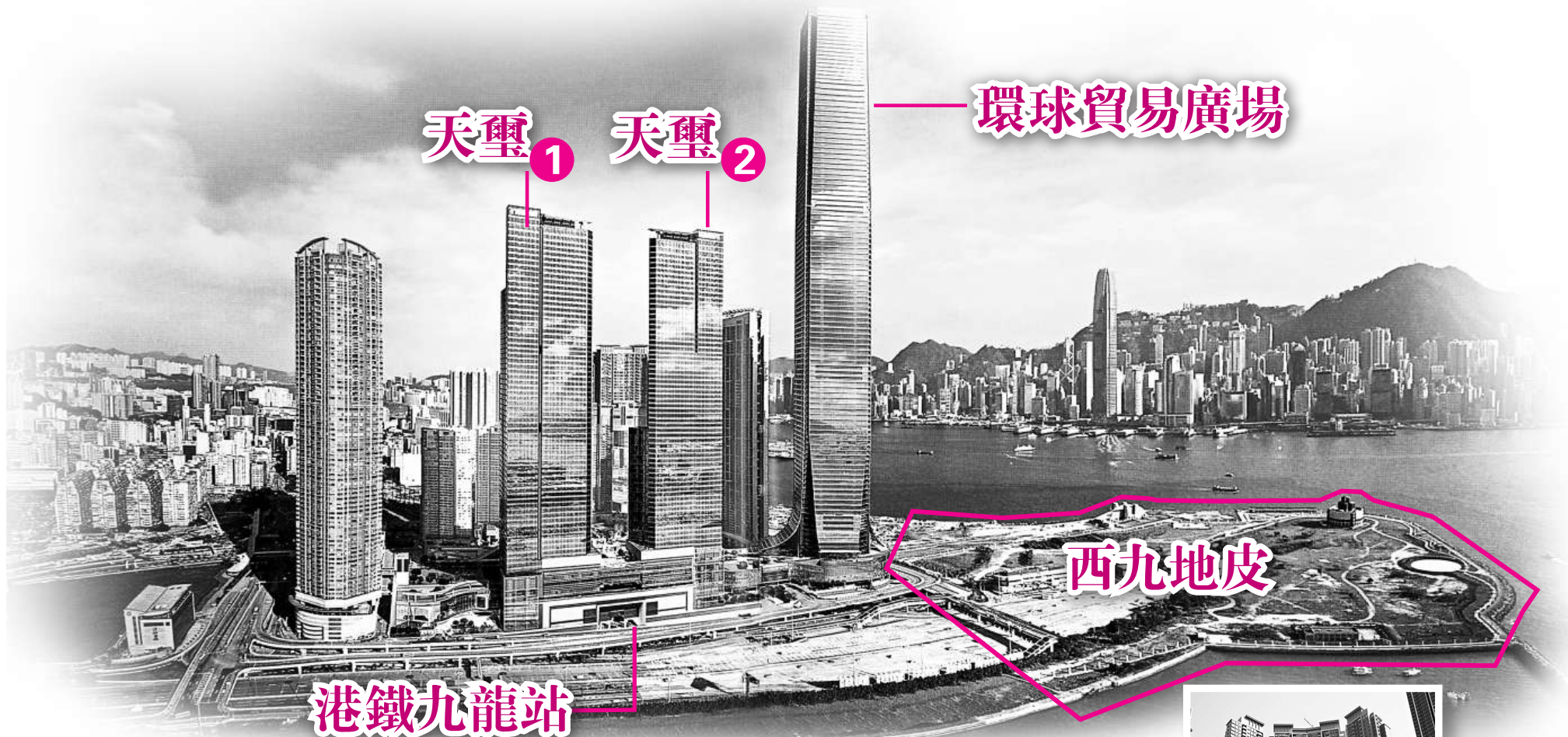
但該盤90%屬炒家，減價6%後，呎價最低亦要8400元，仍然脫離市價，買家會否因而心動而提前上會，仍屬未知之數。

### 碧堤兩度減價達20%

會德豐地產（00049）深井碧堤半島貨尾一劈再劈，繼早前重售貨尾劈價13%後，再推5個單位以一口價288萬元促銷，呎價3866元，減幅較上次進一步擴大7%，兩次減幅較九月劈價20%，該5伙分佈第2座67至70樓，單位面積分別674及745平方呎。會地執行董事黃光耀表示，該盤尚餘10個標準戶及4個特色戶，其中5個為頂層連天台單位，稍後再作研究。

黃又稱，發展商會為有需要的買家提供相當於樓價25%的二按安排，息口為P加1.75%。

另外，掀劈價潮的泛海（00129）香港仔南灣御園，泛海執行董事關保林表示，首批12個已沽清，計劃本周六原價加推10伙中層戶。市場指呎價5798元起，與上次5738元相若，平均呎價約6000元。



## 開售呎價貼近二手市場

天璽首批單位以平均呎價2.05萬元推出，照「牌面價」睇雖較同區二手高出一截，但由於首批單位全屬高層海景戶，故若單計同區同類單位的二手價，天璽開價則處於貼近二手價的合理水平。

以同由新地發展的凱旋門為例，一般中層海景單位最新叫價為每呎1.4萬至1.6萬元，連同一般二手業主有3至5%的議價空間，市場人士估計最終成交價為1.3萬至1.5萬元左右，而近日凱旋門亦錄一個高層海景單位

成交個案，涉及單位為映月閣75樓以上A室，單位面積1665平方呎，以2804萬元成交，平均呎價16840元。

至於同區二手方面，受到天璽的影響，扯散同區客源，故九龍站一帶本月二手交投有所放緩，至於樓價方面，本月凱旋門二手平均呎價為10277元、君臨天下則為最高，二手呎價達1.2萬元、濠居最平為6600元，而擎天半島本月二手呎價則為8500元。



凱旋門  
二手平均呎  
價為10277元

## 萬景峯高層蝕讓70萬

多個過去兩年樓市高峰期間賣的一手盤，近日蝕讓成交此起彼落，荃灣萬景峯及大角咀浪澄灣再有單位轉手跌穿一手價。其中萬景峯6座高層A室，面積1341平方呎，以700萬元易手，折合呎價5220元，較市價低約10%，一手業主蝕近70萬元離場。

外圍市況依然波動，部分業主見手持物業放盤已久，放棄再堅守下去，趁現時市況略為轉旺，趁勢沽出手持物業，中原分行經理龐耀昌表示，萬景峯6座高層A室，面積1341平方呎，以700萬元易手，折合呎價5220元，較市價低約10%。

原業主於〇七年五月以769.9萬元購入單位，一直空置至今，去年曾以860萬元放盤，惜市場乏力承接，經歷金融海嘯，業主於年初已將叫價調低至730萬元，至日前成功以700萬元將單位易手，帳面蝕讓69.9萬元。

龐耀昌指出，萬景峯二月份迄今暫錄得6宗成交，較上月全月7宗，交投步伐明顯加快，本月萬景峯平均呎價約5100元。睇樓量於近兩星期保持於高水平，相信受著一手新盤帶動，二手成交將陸續增多。

另外，香港置業高級營業經理麥國良表示，在經濟前景未見明朗的情況下，部分於一手購入浪澄灣單位的業主，近日陸續放售，希望盡早將單位脫手，減少損失。市場剛錄得浪澄灣本月首宗成交，單位為3座中層C室，面積742平方呎，望開揚景觀，成交價420萬元，平均呎價約5660元。原業主於〇七年以486.9萬元一手購入上址，現易手帳面蝕讓66.9萬元，物業貶值約14%。現時浪澄灣單位的平均叫價維持於約5660至9947元水平不等。



嘉湖山莊翠湖居5座低層A室，於3個月內帳面獲利10.8萬元



### 嘉湖淘大短炒獲利

樓市禾雀亂飛，短炒忽賺忽蝕，個別眼光獨到的炒家紛紛趁樓價輕微回升即「割禾青」沽貨套現，天水圍嘉湖山莊及九龍灣淘大花園錄短炒獲利個案。

中原分區營業經理王樹明表示，嘉湖山莊翠湖居5座低層A室，面積810平方呎，剛以146.3萬元易手，折合呎價1806元。業主於去年十一月金融海嘯發生初期，以135.5萬元低價入市，本打算作長線投資，見市況動盪，則同時放租及放賣以測試市場反應，於日前成功被用家以146.3萬元承接，於3個月內帳面獲利10.8萬元。

香港置業營業經理陳偉宗表示，淘大花園近月交投熾熱，而於月前低位入貨的買家，以現時樓價沽貨，一般可獲不俗利潤，故近月這類短炒獲利成交個案亦見增多。該行剛促成一宗淘大花園成交，單位為Q座低層1室，面積約572平方呎，成交價為198.8萬元，平均呎價約為3476元，屬市場合理價。陳偉宗續指出，原業主於今年一月以約179.1萬元購入單位，是次成交帳面獲利約19.7萬元，物業升值逾一成。

## 代理行佣金創海嘯後新高

新盤魚貫登場，刺激整體交投轉活，帶掣代理佣金收入水漲船高，4大代理行今月生意齊齊報喜，中原料今月單計住宅部佣金收入達1.4億元，較上月勁升近倍；另美聯（01200）象徵生意暢旺指標的百萬分行，今月超過20間，較上月急飆2倍，連同利嘉閣及港置在內，4行收益同創海嘯後新高。

中原地產住宅部董事總經理陳永傑指出，今月新盤推售霎時增多，帶動住宅部佣金收入料達1.4億元，一手佔35%，較上月7500萬元勁升近1倍，上月因缺乏新盤所致，來自一手的佣金收入僅佔3%，陳強調起落極端，全因新盤推盤量較之有所增加，其實二手收入未有減少，與上月橫行情況相同。

陳稱今月佣金收入勢創海嘯後新高，突破十二月高位的1.2億元。雖然有指金融海嘯第二波即將殺埋身，陳永傑稱，未來尚有多個新盤排隊開賣，不擔心佣金受波及，預料未來兩月佣金收入仍然高位

廖偉強稱全賴新盤推售量增多，集團佣金收益有突破

徘徊，至於二手雖全面捱打，但估計每月成交有力維持6000至7000宗，成交將全面橫行，屬中間偏好水平，肯定不會破海嘯後二手跌落3600宗有紀錄以來的低位，但面對一手來勢洶洶的劈價潮，二手價難免回落，估計未來半年，二手價將回跌5至8%。

利嘉閣地產董事總經理廖偉強指出，該行本月迄今佣金收益已逾2000萬元，料全月佣金收入可達3600萬元，較上月反彈56%，創海嘯後新高，主要受一手樓代理銷售增加所帶動，令月一手樓佣金所佔比例升至約40%。另外，該行為備戰新盤推動整體成交，近月已增聘60名人手投入二手市場。

美聯物業董事兼住宅部行政總裁伍創業指，預期今月百萬分行會超過20間，創海嘯後新高，較上月6間銳漲2倍，目前最高業績的禮頓山分行，生意額已超過300萬元。伍指出百萬分行急升全賴一手帶動整體交投轉活，料今月及三月經營環境依然理想。

另外，香港置業行行政總裁李志成表示，港置暫錄2間百萬分行，同屬海嘯後新高，海嘯爆發後，該行除十一月錄得1間百萬分行外，其餘月份的生意環境被海嘯拖累。

## 中區商廈呎租跌17%見50元

不少企業在金融海嘯下縮減規模，本港寫字樓物業需求銳減，令各區商廈樓價及租金齊齊下挫，國際物業顧問高力國際發表報告指出，金融、銀行業集中地的中區核心商廈平均呎租一月報50元，較去年同期下跌17%，而尖沙咀指標商廈之一的力寶太陽廣場，亦剛錄一宗低價租賃成交，平均呎租僅14元，為〇四年後的新低。

高力國際指出，各大企業以裁員及縮減規模應對金融海嘯所帶來的經濟危機，令寫字樓需求下降，全港寫字樓租金全線下調，其中中區核心商廈平均呎租由去年同期的60.5元，下調至今年一月的50元，跌幅17%。而東九一帶寫字樓的租金亦按年下調24%，港島東則較去年有14%的調整。

中原（工商舖）九龍商業部高級營業董事陳玉雲表示，新近促成尖沙咀力寶太陽廣場6個相連單位的租務成交，涉及單位為高層01至06室，面積約8691平方呎，獲同區客以月租約12.2萬元承租，

## 渣華道十一地舖叫價1.55億

資深投資者尹柏權〇七年斥資約1.4億元掃入的北角港輝豪庭11個舖位，委託韋堅信測量師行招標拆售，三月三十一日截標。

韋堅信測量師行商業及投資部董事許偉國表示，該名投資者持有的港輝豪庭渣華道一帶共11個相連舖位，面積由498平方呎至1153

平方呎，總面積約7872平方呎，意向價介乎950萬元至2100萬元不等，總值約1.55億元，現時大部分舖位均連約出售，平均回報介乎4%至5%。買家可選擇購入全部或部分舖位。

許偉國強調，現時部分投資者入市明顯較去年審慎，但考慮到本地銀行存款在貼近零利率的情況下，市場資金反而極為充裕，導致部分投資者轉而積極吸納高息投資物業作為長線投資工具。值得一提的是，業主為吸引更多投資者入標，考慮將吉舖提供固定年期租金回報保證，但細節仍有待落實。