



瓏門4房實呎1.69萬冠屯門 內地客擲337萬稅承接 夠買嘉湖3房

豪宅蝕讓潮此起彼落之際，內地客卻無懼冚價斥巨額辣招稅入市。貴絕新界西北的分層住宅屯門瓏門，屋苑1伙中層4房單位，剛獲內地豪客以1500萬元承接，涉及辣招稅達337.5萬元，足夠買1伙天水圍嘉湖山莊，折合實呎高近1.69萬元，貴絕屯門區標準單位。然而，原業主持貨不足2年，扣除額外印花稅（SSD）等使費後，只賺30萬元。

大公報記者 林惠芳

儘管新界西北區為未來供應重鎮，區內新盤陸續以平價散貨，但內地客依然趨之若鶩。中原地產分行經理賴燕儀透露，屯門站瓏門1期剛錄得瓏門至尊單位成交，物業為1座中層G室，實用面積889方呎，建築面積1128方呎，屬4房套房間隔，連車位以1500萬元賣出，折合實呎16873元，建呎13298元，打破了同座去年9月創出的實呎16423元紀錄，成為瓏門呎價最高的標準單位，更貴絕屯門區分層標準單位。

原業主帳面賺170萬

據了解，買家為內地客，瞄準瓏門交通及購買便

利，加上屬於新樓，不惜付15%買家印花稅（BSD）及雙倍印花稅（DSD）購入單位，涉及稅款合共337.5萬元，足以買入1伙嘉湖山莊3房單位。原業主於2012年9月以1330萬元向發展商買入單位，帳面賺170萬元，惟因持貨只有1年多，沽出單位需支付5%約75萬元的額外印花稅，若連同釐印費及佣金等開支，實際只賺30萬元。

事實上，上述瓏門業主能夠獲利離場，已屬近期一片新盤蝕讓潮的奇跡。消息指，馬鞍山天宇海再錄損手個案，單位為5A座極低層B室，實用797方呎，建築1042方呎，近日以641萬元易手，折合實呎8043元，建呎6152元。原業主於2010年以624萬元買入單位，扣除釐印費及佣金等開支後，實際料蝕約10萬元離場。

半山寶樺軒劈220萬沽

另外，豪宅劈價潮持續，連半山豪宅也不能獨善其身。消息指，半山寶樺軒高層D室，實用797方呎，建築1136方呎，屬3房連多用途房間隔，原業主於去年底開價1900萬元放盤，惟乏人問津，在心灰意冷下，上月狂劈220萬元，近日終以1680萬沽出，實呎21079元，建呎14789元。原業主於2001年以651.65萬元一手買入，帳面獲利1028萬元。



▲貴絕新界西北的分層住宅屯門瓏門，有4房單位以破紀錄成交額沽出

書及發售日期前最少3日前向公眾提供價單，一經定罪會各被罰款100萬元。

另地監局指出，已收到銷監局就有關個案的通知，現正了解及跟進該事件。

該局重申，根據該局所發的銷售一手住宅物業執業通告，地產代理在銷售條例規管的物業時，由樓書、價單以至宣傳品，應以賣方所提供的資料為準，並得賣方確認，如被證實違反有關執業指引，有可能被紀律處分。處分包括訓誡、譴責、罰款、在牌照上附加條件、暫時吊銷牌照，而最嚴重的處分為撤銷牌照。

據接近同珍消息人士透露，發展商昨日即時封盤不賣，並找律師跟進有關事宜，現階段未有進一步資訊可透露。



▲長實劉啓文（中）指，樓書及示範單位已準備就緒，隨時可派發及開放

環宇海灣首批推344伙

長實（00001）及港鐵（00066）合作發展的荃灣環宇海灣，發展商指首批將推售超過344個單位，且會包羅2至4房單位。另信置（00083）及市建局的灣仔薈匯一期亦加推30個單位，售價由1069.7萬元起，將在本周五接樓。

市場引頸以待的環宇海灣，發展商對開售消息繼續賣關子，長實地產投資董事劉啓文表示，公司將依照一手條例，首批單位一定不會少於344個，且各種房數及不同景觀的單位都會盡量包括在內。不過對於銷情安排及時間上，他則指，樓書及示範單位已萬事俱備，稍後再交代開價及銷售安排等事宜。

據地產代理指，發展商昨日已率先向他們派發該盤的宣傳單張，內裡提及2房單位實用面積由482至502平方呎，3房由566至768平方呎，4房由849至941平方呎。該盤共有7座住宅，提供1717個單位。

喜匯周五加推30伙

此外，已售出逾1070個單位的薈匯一及二期，發展商信置等昨再加推第一期第5座30個單位，分布於7樓至31樓，售價由1069.7萬元至1669.5萬元不等，實用呎價由21678元至29339元不等，當中7樓E室及H室，更是首次推出的連平台單位，各連有347及441方呎平台。發展商仍會繼續提供最高樓價17.5%的置業優惠。該批單位即日起接受認購登記，及於本周五抽籤揀樓。

另新世界發展（00017）發售中的元朗漆林及蔚林，已共沽售284個單位，套現近16億元，發展商現正計劃短期內推售兩盤洋房單位。

海濱南岸車位百萬起拆售

近年車位造價屢刷新高，發展商陸續趁好價拆售旗下新盤車位。市場消息指，新世界（00017）率頭的紅磡海濱南岸，計劃日內拆售車位，為吸引更多買家，即使非業主亦可選購，該批車位分布於最頂兩層的6至7樓，涉及約30個，售價由100萬元起，傳已接獲少量外區投資者查詢。

市場消息透露，海濱南岸此次拆售的車位，早已推出市場調動拆售，惟受制於屋苑位置較偏遠，加上並非鄰近商廈物業，所以反應一般。見近期個別二手屋苑的車位造價破頂，發展商重燃拆售意欲，委託地產代理把該批車位拆售。值得留意，為招攬更多買家，今次非海濱南岸的住戶亦可購買有關車位，他們將獲發出獨立行車證出入該屋苑停車場。

據了解，今次推出的車位分布於6至7樓，屬停車場最頂兩層，涉及約30個，售價約100萬至110萬元，與二手叫價相若，同類車位市值月租約3000元，以100萬元售價推算，租金回報料約3.6厘。市場消息指，今次的拆售已接獲少量外區投資者查詢，發展商或安排日內正式拆售。早於3至4年前，海濱南岸發展商已推出車位供住戶選購，其中6樓單位售價約70萬元起。

龍豐藥房1.1億買上水舖

受惠於內地自由行，本港藥房豬籠入水，個別老闆更豪擲巨資自置舖位，市場消息指，上水新康街6號全幢，獲龍豐藥房老闆或有關人士以1.1億元買入，折合呎價達2.29萬元，該地舖現由龍豐藥房租用，料買家藉轉租為買抗衡加租。

市場消息指，新康街6號全幢樓高3層連天台，每層面積約1200方呎，總樓面共約4800方呎，早前以1.1億元易手易，買家與龍豐藥房老闆賜海同名。據了解，上址地舖現由龍豐藥房租用，月租45萬元，租期至2017年6月。

此外，香港置業區域營業董事黃璜表示，旺角中心3個中層單位放售，單位面積約735至1000方呎，業主意向呎價約1.8萬餘元，意向價約1480萬元起。

同珍違例售貨尾將遭嚴處

一手住宅物業銷售監管局早前已警告發展商，不要濫用一手銷售條例下的彈性，然而卻有老牌中小型發展商公然挑戰法例。以製醬油馳名的同珍集團，被揭發不依條例出售深水埗富雅閣貨尾樓盤，銷監局發言人直斥，該盤初步不屬條例豁免範圍之內，該局會嚴肅執法處理。

已多年沒有物業發展的同珍集團，其持有一去空超過10年的桂林街富雅閣20多個貨尾單位，日前被揭發不依去年4月29日起生效的一手住宅銷售條例出售該批單位，既沒有印備樓書及價單，亦沒有公布銷

售安排及紀錄等。至於受委託出售單位的代理，亦沒有根據地產代理監管局已公布的代理銷售一手住宅指引。

銷監局昨日表示，該局高度重視事件，並已展開調查。現階段資料顯示，該等物業應不屬於條例指明不適用的一手住宅或例外情況，即賣方條例生效後出售此物業，必須符合條例要求。該會就賣方今次在沒有遵守條例的各樣規定下，出售該等物業，會嚴肅處理，蒐證後採取法律行動。違反條例實屬刑事罪行，如沒有按條例在出售前最少7日向公眾提供樓書及發售日期前最少3日前向公眾提供價單，一經定罪會各被罰款100萬元。

吉祥大廈最快年底重建

由周大福企業及新世界（00017）等有關人士收購的鯉魚涌吉祥大廈，昨日完成了3宗強拍，只待土地審裁處稍後完成審議最後一個強拍申請後，該廈最快年底便可正式進入拆卸重建階段。

樓齡超過50年的吉祥大廈，8年多前業主曾欲聯招標出售，及後發展商對其重建有興趣，經過多番爭逐及收購後，最後由周大福企業為首的財團，成功主導整個項目收購，前年開始引用《土地（為重新發展而強制售賣）條例》，向土地審裁處申請逐個地段

售安排及紀錄等。至於受委託出售單位的代理，亦沒有根據地產代理監管局已公布的代理銷售一手住宅指引。

該盤昨日表示，該局高度重視事件，並已展開調查。現階段資料顯示，該等物業應不屬於條例指明不適用的一手住宅或例外情況，即賣方條例生效後出售此物業，必須符合條例要求。該會就賣方今次在沒有遵守條例的各樣規定下，出售該等物業，會嚴肅處理，蒐證後採取法律行動。違反條例實屬刑事罪行，如沒有按條例在出售前最少7日向公眾提供樓書及發售日期前最少3日前向公眾提供價單，一經定罪會各被罰款100萬元。

來4個月內便可批出，並完成強拍程序後，亦即是整個項目業權得以統一，重建需時約4年。

因吉祥大廈涉及多個地段，發展商前年將其分為10份申請強拍，期間由於成功跟部分業主達成收購協議，最終要進行強拍程序的個案少於10宗。

吉祥大廈前臨英皇道，佔地約3.25萬方呎的吉祥大廈，共有504個業權。發展商於去年曾獲興建1幢另附3層地庫的26層高商廈，涉及樓面約48.75萬平方呎；不過，早在2010年時，該地亦曾會獲批興建2幢28層高的商住物業。因此，相信發展商會視乎市況而再作最終發展決定。

陳超國指出，前年是強拍申請高峰期，之後因受政府持續增加土地招標，和加重調整樓市的雙辣招等影響，發展商都普遍捨難取易，逐步減少收購舊樓活動。

他預期，在加上現時樓市開始有下滑跡象下，收購重建會更少，今年申請強拍的個案會較去年減約四五成。

去年實際的強拍申請個案只有14宗，前年則有57宗，今年至今僅4宗，所涉舊樓在港九市區，申請者包括恒地、資本策略、大鴻輝及投資者鄧成波等。

陳氏說，因市區土地供應十分短缺，如發展潛質大的市區舊樓，仍會吸引發展商進行併購。

陳超國指出，前年是強拍申請高峰期，之後因受政府持續增加土地招標，和加重調整樓市的雙辣招等影響，發展商都普遍捨難取易，逐步減少收購舊樓活動。

他預期，在加上現時樓市開始有下滑跡象下，收購重建會更少，今年申請強拍的個案會較去年減約四五成。

去年實際的強拍申請個案只有14宗，前年則有57宗，今年至今僅4宗，所涉舊樓在港九市區，申請者包括恒地、資本策略、大鴻輝及投資者鄧成波等。

陳氏說，因市區土地供應十分短缺，如發展潛質大的市區舊樓，仍會吸引發展商進行併購。

特此公告。

周大福企業等花約8年收購鯉魚涌吉祥大廈

來4個月內便可批出，並完成強拍程序後，亦即是整個項目業權得以統一，重建需時約4年。

因吉祥大廈涉及多個地段，發展商前年將其分為10份申請強拍，期間由於成功跟部分業主達成收購協議，最終要進行強拍程序的個案少於10宗。

吉祥大廈前臨英皇道，佔地約3.25萬方呎的吉祥大廈，共有504個業權。發展商於去年曾獲興建1幢另附3層地庫的26層高商廈，涉及樓面約48.75萬平方呎；不過，早在2010年時，該地亦曾會獲批興建2幢28層高的商住物業。因此，相信發展商會視乎市況而再作最終發展決定。

陳超國指出，前年是強拍申請高峰期，之後因受政府持續增加土地招標，和加重調整樓市的雙辣招等影響，發展商都普遍捨難取易，逐步減少收購舊樓活動。

他預期，在加上現時樓市開始有下滑跡象下，收購重建會更少，今年申請強拍的個案會較去年減約四五成。

去年實際的強拍申請個案只有14宗，前年則有57宗，今年至今僅4宗，所涉舊樓在港九市區，申請者包括恒地、資本策略、大鴻輝及投資者鄧成波等。

陳氏說，因市區土地供應十分短缺，如發展潛質大的市區舊樓，仍會吸引發展商進行併購。

特此公告。

周大福企業等花約8年收購鯉魚涌吉祥大廈

來4個月內便可批出，並完成強拍程序後，亦即是整個項目業權得以統一，重建需時約4年。

因吉祥大廈涉及多個地段，發展商前年將其分為10份申請強拍，期間由於成功跟部分業主達成收購協議，最終要進行強拍程序的個案少於10宗。

吉祥大廈前臨英皇道，佔地約3.25萬方呎的吉祥大廈，共有504個業權。發展商於去年曾獲興建1幢另附3層地庫的26層高商廈，涉及樓面約48.75萬平方呎；不過，早在2010年時，該地亦曾會獲批興建2幢28層高的商住物業。因此，相信發展商會視乎市況而再作最終發展決定。

陳超國指出，前年是強拍申請高峰期，之後因受政府持續增加土地招標，和加重調整樓市的雙辣招等影響，發展商都普遍捨難取易，逐步減少收購舊樓活動。

他預期，在加上現時樓市開始有下滑跡象下，收購重建會更少，今年申請強拍的個案會較去年減約四五成。

去年實際的強拍申請個案只有14宗，前年則有57宗，今年至今僅4宗，所涉舊樓在港九市區，申請者包括恒地、資本策略、大鴻輝及投資者鄧成波等。

陳氏說，因市區土地供應十分短缺，如發展潛質大的市區舊樓，仍會吸引發展商進行併購。

特此公告。

周大福企業等花約8年收購鯉魚涌吉祥大廈

來4個月內便可批出，並完成強拍程序後，亦即是整個項目業權得以統一，重建需時約4年。

因吉祥大廈涉及多個地段，發展商前年將其分為10份申請強拍，期間由於成功跟部分業主達成收購協議，最終要進行強拍程序的個案少於10宗。

吉祥大廈前臨英皇道，佔地約3.25萬方呎的吉祥大廈，共有504個業權。發展商於去年曾獲興建1幢另附3層地庫的26層高商廈，涉及樓面約48.75萬平方呎；不過，早在2010年時，該地亦曾會獲批興建2幢28層高的商住物業。因此，相信發展商會視乎市況而再作最終發展決定。

陳超國指出，前年是強拍申請高峰期，之後因受政府持續增加土地招標，和加重調整樓市的雙辣招等影響，發展商都普遍捨難取易，逐步減少收購舊樓活動。

他預期，在加上現時樓