



合和申強拍大道東4幢舊樓

▲皇后大道東161至167號，合和於10多年前開始收購

以灣仔為基地的合和實業(00054)，在合和中心前面的一列舊樓，經多年收購至今，僅餘1個單位，故現向土地審裁處引用強拍條例，申請將整列舊樓業權強拍，以便統一業權，為區內王國增添多近3000萬呎地盤。

該列舊樓由皇后大道東161至167號，據了解，合和10多年前開始，逐步透過逾30家公司收購單位，然後向餘一個低層單位因各種原因未能購得，基於現時已持有該批舊樓物業的不可分割業權分數超過90%，可引用條例統一業權。該列舊樓共有4個地舖，及36個住宅單位，地盤面積約2847方呎，順利統一業權後，應會合併毗鄰舊樓發展。如作商業發展，地積比可達15倍。受委託為該物業估值的測量師行，估計其現價值約3.0284億元。

合和現時在合和中心週邊，持有多個發展中或已發展物業，包括興建中的合和中心二期及蘭匯；已落成的胡忠大廈、皇后大道東202號QRE Plaza和皇后大道東222號Garden East；收購中的皇后大道東155、157及159號，和皇后大道東161、163、165及167號等，估計其資產總值超過300億元，其中集酒店、寫字樓及商場於一身的合和中心二期，便逾90億元。

此外，持有佐敦上海街48號及寶靈街11號全幢舊樓的業主，現委託代推出市場招標，截標日期為6月12日，中原(工商舖)寫字樓部高級營業董事李婉琪表示，物業現為1幢樓高6層高舊樓，地下是商舖，1樓至5樓作住宅用途，物業共有樓面約5587平方呎，將以現狀、部分交吉及部分連租約方式交易。地舖樓底高約18呎，5層住宅每層高約9呎9吋。

九龍灣億京巨盤呎價索萬二

此外，東九龍新核心商業區發展如火如荼，商廈租賃承接力高，近年新落成商廈已陸續入伙，寫字樓單位選擇增加，可滿足不同企業需求，投資者宜趁機物色入市機會。美聯助理營業董事溫淑雯指出，獲委託代理多個九龍灣商廈放盤，其中億京中心兩個高層單位現正交吉放售，單位面積約6638方呎，意向價約7966萬元，呎價約1.2萬元。

同時，落成不足五年的萬兆豐中心，一個中層單位面積約2445方呎，交吉放售，放盤呎價1.1萬元起，意向租約25元。另一個放盤為九龍其士商業中心高層單位，為區內罕有的細單位，面積約1206方呎，意向呎價約8000元起，物業鄰近港鐵九龍灣站，可謂佔盡地利。

張小娟傳2.87億買Shouson屋

何世柱家族又出貨 4.75億沽南灣道35號

雙倍印花稅(DSD)效應，豪宅連環爆「大刁」。新地(00016) Shouson Peak的11D號以2.87億元沽出，市傳買家為現任上海圓通速遞董事、副總裁張小娟，屬內地富婆，在九龍站持有超過2億元物業，若張非本港香港永久居民，需嗜辣稅6755萬元；另何世柱家族再掙貨，市傳南灣道35號離奇反價6000萬以4.75億元賣出。

大公報記者 梁穎賢

DSD未有放生內地及公司客，大款照舊殺入本港樓市「唔貴唔買」。成交紀錄冊顯示，新地旗下南區Shouson Peak的11D號示範屋，周一以折實價逾2.87億元賣出。市場盛傳買家為現任上海圓通速遞董事長喻涓蛟之妻，亦即現任董事、副總裁張小娟。

張氏夫婦在內地頗有名，在內地有頭有名。據內地網站報導稱，圓通速遞在兩夫妻的共同帶領下，經過10多年艱苦創業，公司成為內地快遞行業領導品牌之一，公司現擁有8大管理區、69個轉運中心，遍布全國的6000餘個配送網點，10萬餘名員工，直接服務內地1900餘個城市，航空運輸通達機場70餘個，覆蓋200多個城市。還開通了港澳台、東南亞、中亞和歐美快遞專線，將圓通的服務網擴散至外地。

張小娟堪稱富婆，身家料以億元計，在港極具買樓經驗，並非投資初哥，且偏愛內地客最捧場的九龍站物業。市場人士指，張於年初以9900萬元沽出凱旋門映月閣高層B室，單位實用1841方呎，呎價53775元，帳面賺約1600萬元。另據土地註冊處資料顯示，張小娟現時仍有3伙凱旋門單位，包括摩天閣中層A室、映月閣高層B室以及朝日閣中層A室，其中摩天閣建築2517及實用1955方呎單位最值錢，2012年以1.25億元買入，連同另外兩伙，市值高達2.33億元。

超級豪宅永遠有捧場客，部署拋售50億元物業的何世柱家族，繼早前傳以8億元賣出灣仔福怡大廈後，其家族另一焦點豪宅淺水灣南灣道35號，屬獨立地段，盛傳以4.75億元賣出，較早前意向價4.15億元貴6000萬元售出。地盤面積達1.88萬方呎，現為兩層高獨立屋，總樓面約7294方呎，每呎樓面價達6.5萬元。

連同早前已售出的福怡大廈全幢、以3.25億元售出筲箕灣福仁大廈全幢以及梅窩地皮等，至今已套現最少16億元。



▼ Shouson Peak再沽1伙，新例後重售至今累沽4伙

DSD鬆綁長實待售4400伙受惠

雙倍印花稅(DSD)落實鬆綁，新盤銷情未有即時反應，發展商則借勢出擊。長實(00001)旗下荃灣環宇海灣或於日內披露二按細節；至於開價後一直按兵不動的遠東發展(00035)西營盤尚嶺，見DSD效應利好即時上載銷售安排，周六先賣20伙，惟市場反應冷淡，收票仍未足額。

長實3個重炮包括部署開賣中的荃灣環宇海灣、日出康城綠藍天以及大埔嵐山，總共逾4400伙受累於去年遲遲未批售樓紙，被迫將開價計劃順延至今年，長實反而因禍得福，因為政策的改變，反令已取得售樓紙

的3盤成為換樓客最大潛在需求，或較去年無鬆綁下較受歡迎。

不過政策修訂似乎未動搖長實賣樓計劃，說好周內上架的樓書至昨晚仍未曝光，可見發展商不急於促卒出貨，或於日內交代二按細節，再加強滲透。

至於上週開價後一直觀望形勢的遠東西營盤尚嶺，可能借DSD效應，昨日終公布銷售安排，周六發售首批20伙，但售價最平的5樓C室未有安排該日發售。市場指，該盤高開趕客，收票慘淡，至今仍未收夠籌，收票仍不足額。

現崇山車位售215萬料破頂

分契車位即使不獲豁免雙倍印花稅(DSD)，仍然屢爆高價車位成交，嘉里建設(00683)剛以215萬元售出黃大仙現崇山1個單號車位，售價料創東九龍一手新高。

美聯資料顯示，上月份純車位註冊量錄約365宗，按月下跌約9.2%，走勢跑輸同期大市表現，顯示純車位市場逆市下跌，表現失色。純車位宗數按月跌約9.2%的同時，金額跌幅更達15%至約3.07億元，同樣比起大市按月升22.7%出現逆市下跌。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，過去3個月純車

位註冊量均處偏低水平，不足500宗。除受辣招打擊外，發展商拆售純車位個案減少亦是另一主要原因。據資料顯示，4月份純車位註冊量最多的項目為錄得13宗登記的將軍澳維景灣畔，長沙灣泓景臺以12宗緊隨其後，其餘為天水圍嘉湖山莊及深井碧堤半島。

若將純車位個案按金額劃分，4月份逾50萬元的純車位個案錄約248宗，按月減少約11.4%；反觀，50萬元或以下則按月減約4.1%至117宗。由於較大銀碼的車位個案減少，因此4月份金額出現逆市下跌。

屯廣apm齊搞世界杯直播月

世界杯即將開鑼，各發展商也部署為旗下商場搞相關活動以刺激銷售額。其中信置(00083)及新地(00016)均各為旗下屯門市廣場及觀塘apm搞世界杯直播月，其中信置估計6至7月間世界杯舉行期間的商場生意額或逾15億元。



信和置業集團租務部總經理陳欽玲表示，公司將斥資約600萬元為商場進行宣傳推廣活動，可望刺激商場夜市生意額達較平日多25%。當中電器商戶的營業額至少升15%，體育用品商戶的生意亦可望上升20%。她預期，屯門市廣場於6、7月份的生意額或逾15億元，按年升10%之餘，人流亦或增10%，為商場歷次搞世界杯活動以來的新高。該場今年首季生意額錄得23億元，較去年同期上升8%。

此外，新地觀塘apm的世界杯宣傳費用更高達800萬元，較上屆多20%，包括重金禮聘一代荷蘭球星古烈治來港。該公司預料，為期約一個月世界杯，將令商場人流多達950萬人次，較上屆升10%；商場生意額期間可達2.8億至3.2億元，較上屆增10%至20%。當中以餐飲、影音及運動用品的生意較為理想。新地預測，今年上半年apm的人流達5000萬人次，較去年升10%至15%；生意額可達約18億至20億元，較去年升15%至20%。

陳欽玲(中)表示，屯門市廣場斥資約600萬元為世界杯宣傳推廣活動

太和邨價達3球3年炒貴60%

額外印花稅(SSD)鎖死盤源，二手嚴重開盤荒，樓價無大跌，買家又被迫高追。大埔太和邨1伙剛以306萬元高價售出，3年炒貴60%，上車盤不再上車，直迫私人樓價，貴過天水圍嘉湖山莊。

SSD實施以來，徹底趕絕炒家，單位大多落入用家手，反而減低流通量，直接鎖死盤源，多個屋苑陸續爆發缺盤後遺症，上車客被迫高追公屋。年前呎價撲1萬元稱王的太和邨，再破紀錄。新和樓低層16室，實用面積約485方呎，剛以306萬元沽出，歷史性首度破3球，業主2011年以192萬元，3年炒貴60%，大埔公屋封王，呎價6309元。

太和邨對上一宗高價成交為去年5月，1座喜和樓2026室，實用面積164方呎，屬單身蚊型公屋戶，以160萬元易手，實用面積計呎價高達9756元，榮膺全港公屋王。

事實上，盤源缺乏下，買家連貴價公屋也不放過，去年頻頻爆公屋王。富貴公屋馮扶林華貴邨，華禮樓1伙中層06室，建築702方呎，實用544方呎，屬屋苑的大型單位，去年以420萬元易手，廣史上最貴公屋王，建築及實用呎價5983元及7721元。可見辣招下，樓價未見大跌壓力。

白居二210萬購長安邨

中原市務經理陳漢文表示，屯門兆山苑C座中層8室，實用面積546方呎，建築670方呎，兩房間隔，獲收租客即聯即買，自由市場成交價243萬元，實呎4451元。參考同類型單位市值租金每月約8500元計，料買家可享4.2厘回報。原業主於83年以16.78萬元綠表形式一手

買入單位，原先叫價270萬元，經買家誠意洽購下，終減價27萬元沽出單位。

另邊廂，利嘉閣地產皇牌屋苑瀝景灣二行經理戴寶康表示，剛協助一名青衣區「白居二」用家投入公屋市場，涉及單位為長安邨安祥樓(2座)高層23室，實用面積443方呎，建築面積573方呎，成交價210萬元，實用及建築呎價折合約4740及3665元。

據悉，賣方於1999年以52.55萬元購入上址，今番成功轉手，帳面獲利157.45萬元，漲價接近3倍。

戴寶康又稱，長安邨目前約有5至8個單位待沽，叫價最低由180萬元起。



▲太和邨售價首破300萬，貴過天水圍嘉湖山莊

承業主命整幢物業招標出售

矚目全新豪宅府邸

香港宏豐臺16號
16 Wang Fung Terrace, Hong Kong

按《一手住宅物業銷售條例》第8條計算，本物業的總實用面積為8,817平方呎

開始投標日期：2014年5月14日(星期三)上午9時
截標日期：2014年6月11日(星期三)正午12時
(招標截止前售出或收回除外)

獨家代理
世邦魏理仕有限公司
2820 1425 / 9411 2848
王振康先生 Stanley Wong
2820 1428 / 9414 4462
溫達文先生 Freddy Wan

CBRE

街道名稱及門牌號數：宏豐臺16號 區域：銅鑼灣 本廣告/宣傳資料內載列的相片、圖像、繪圖或素描顯示純屬畫家對有關發展項目之想像。有關相片、圖像、繪圖或素描並非按照比例繪畫及/或可能經過電腦修飾處理。準買家如欲了解發展項目的詳情，請參閱售樓說明書。賣方亦建議準買家到有關發展地盤作實地考察，以對該發展地盤、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。備註：根據《一手住宅物業銷售條例》，賣方獲豁免而無需提供發展項目的售樓說明書。賣方就發展項目指定的互聯網網站的網址：www.16wangfungterrace.com.hk

賣方：海基發展有限公司，屬力的發展有限公司，酒家有限公司，Kwong Hing Holdings Limited，置業公司，興業建築工程師有限公司，陳達文，新交建築工程師有限公司，該發展項目的註冊代理人，其辦事處設於香港中環皇后大道中111號11樓1101室。其辦事處電話：(852) 2820 1425。其辦事處傳真：(852) 2820 1428。其辦事處地址：香港中環皇后大道中111號11樓1101室。其辦事處網址：www.16wangfungterrace.com.hk