

SHOUSON撻訂 買家5天損手1500萬

上周以呎價近8萬元破頂的SHOUSON PEAK樓王11D屋極速玩完，買家未有簽署買賣合約，交易被取消，樓王幻滅，以成交價2.87億元計，創一手新例後最大宗撻訂，買家遭殺訂5%，5日「唔見」近1500萬，夠買5個沙田第一城細單位；另太古地產（01972）司徒拔道傲璇新增回贈最多12.5%標售3伙。

成交紀錄冊顯示，新地（00016）發展的SHOUSON PEAK，其11D屋於本月12日（上周一）註冊以2.87億元售出，瘋傳買家為內地圓通遞遞董事、副總裁張小娟，但是買家未有依時現身簽約，紀錄簽署買賣合約一

欄註明簽署臨時合約後未有進展，根據一手新例，買家過期不簽買賣合約，一律視撻訂處理，發展商需依例殺訂，買家沒收1437萬元，爆新例後最大宗撻訂，樓王極速玩完，有代理更以歷史性最大撻訂慘案形容。

市場消息指出，買家撻訂原因極有可能因身份曝光，買家在內地的公司即時遭政府檢查，為免夜長夢多，寧損失近1500萬元訂金免後患，買家5日白白唔見過千萬元之餘，可憐促成有關交易的代理從中獲得1350萬元佣金，「明明吞到落肚卻要嘔番出嚟」，一場歡喜一場空。

無獨有偶，同屬新地樓盤的元朗爾巒又

錄得取消交易，茵羅洛大道6A座3樓B，登記成交價969.4萬元，交易最後未有進展，買家遭殺訂48.5萬元。

另外，太古地產去年透過招標出售傲璇11樓無功而還後，死心不息又趁雙倍印花稅（DSD）微調，透過招標放售，並連同6及10樓一併於周五接受入標，下月27日截標，發展商新增回稅優惠，包括最多12.5%買家印花稅（BSD）及8.5%雙倍印花稅，只能二選其一。11樓去年首次招標時，發展商提供4.7億元指引價，但今次招標的3個單位，指引價全部消失。是次招標的3伙，單位面積由5199至5409方呎，管理費一律超過5萬元。



▲SHOUSON PEAK錄新例後最大宗撻訂

全港最貴 尤勝市區上車盤 天匯車位癲賣424萬

◀一度膺亞洲樓王的天匯，連車位亦相當價錢，身價高達424萬震撼全城

政府3D辣稅略緩樓價升勢，但車位卻升到無譜再爆癲價。恒地（00012）西半山天匯1個135方呎車位，癲賣424萬元，膺全港車位王，夠買1部法拉利（見附表），貴過市區上車盤，車位貴過樓。這個全港最貴車位的買家，正是當年爆發世紀撻訂潮的「唯一生還者」陳錫濱（Chan Sak Bun Susan），保守估計陳現持貨值兩億元。

大公報記者 梁穎賢

政府拋出3D辣稅控需求，雖有效略為狂升的樓價止咳，但實際樓價無甚大跌，上車族仍要望門興嘆之餘，同受3D辣稅打壓的車位，卻離奇越壓越升，近日更屢爆癲價。

車位王價迭創新高

土地註冊處資料顯示，天匯5樓507號車位，登記以424萬元售出，膺全港最貴車位王，遠遠地離中原創辦人施永青去年以380萬元賣出跑馬地禮頓山車位的紀錄。車位再誕生傳奇，而創造這個傳奇的買家正是09年該盤爆發世紀撻訂的「唯一生還者」陳錫濱。

天匯09年賣出25伙，幾乎伙伙創天價兼樓盤被爆踴躍跳層，部分成交更令恒地一度被質疑造假，樓盤惹起軒然大波，有份買入該盤的買家被瘋狂大起底，最終賣出的25伙其中24伙撻訂收場，只有陳錫濱以9451.3萬元買入的21B室落實成交，是當年樓盤唯一肯留底的買家。

翻查土地註冊處資料，陳錫濱並非泛泛之輩，相信是本港其中一名隱形富豪，其物業投資組合多元化，連同天匯在內，陳持有多个住宅物業，包括九龍站兩伙君臨天下、灣仔鑾滙兩伙、紅磡海濱南岸及天后柏景台等，保守估計值2億元。

天匯總共66伙住宅單位，卻有99個車位分布于5層停車場，車位多過住宅伙數，因天匯伙伙屬過千呎的大碼單位，根據建築物業條例，凡超過某個呎數的大單位，均可以1個單位配兩個車位的比例興建，而天匯當年開賣時，每個買家皆有資格配購一個車位，亦因為買家是於一手新例前入市，所以未能享有折扣優惠。

恒地於一手新例後重推該盤時，為加強戰鬥力，除為單位引入送稅及置業折扣優惠外，車位也七折發售。據該盤發出的車位價單顯示，每個售價約403萬至446萬元，若折實後車位最高售價也只312萬元，要再創造神話機會渺茫，車位王將成絕響。

夠買2部瑪莎拉蒂

上述登上巔峰的車位，位於天匯的5樓，面積僅135方呎，呎價足足3.14萬元，揮低全港藍籌屋苑直迫豪宅水平；成交價424萬元更震撼全城，夠買2部瑪莎拉蒂及1部法拉利，車位貴過名車之餘，同時亦夠在市區買九龍灣得寶及淘大400方呎以下的上車盤兼有找，售價更直迫以420萬元封王的香港仔公屋華貴邨，車位貴過樓，現時不少上車族連樓價300萬元的首期也負擔不來，4球買車位這種如買「400文」玩具的豪氣，實在令人又羨又妒。

凶宅大王80萬買半契樓

有「凶宅大王」之稱的伍冠流，瞄準大折讓物業入市，連半份業權亦不放過，昨日「翻拍」的筲箕灣道華寶大廈半契樓（只有半份業權），以80萬元獲伍冠流成功投得，只略高於開價2萬元。伍坦言，單位造價比市值約150萬元平足一半，抵過買凶宅，現計劃向另半份業權的業主收購事宜。

環亞昨日推出筲箕灣道334至344號華寶大廈16樓A室半份業權拍賣，單位實用面積291方呎，並非交吉，開價78萬元，獲伍冠流以80萬元投得。伍投得物業後表示，該單位今年3月份首度推出拍賣，當時市值300萬元，半伙等於150萬，當時以

96萬元賣出，已經很筍，但買家交了9.6萬元即10%訂金便撻訂，現銀主委託翻拍，僅以80萬元成交，變相再賣平16萬元。伍坦言，今次造價比市值平足一半，比凶宅30%折讓還要低，是貪其大折讓價才入市，現計劃向另外半份業權的業主，商討收購事宜。

另邊廂，受到終審法院去年對「房屋」的定義影響，田生（00183）九龍城賈炳達道142至154號舊樓重建步伐停滯不前，繼早前把項目一半權益售予馮銘後，為免物業持續空置，業主近日把項目7個地舖招租，每舖面積約1000方呎，意向月租各劃一為4.5萬元。

裕民坊招標 市建保底80億

投資額接近180億元的觀塘市中心重建計劃第2及3區發展項目，市建局昨日宣布正式邀請10家中大型發展商入標競逐，且定下入標底價最少要80億元，以及之後出售住宅部分時，有利潤即可獲分紅。

市建局早前為該項目邀請發展商遞交發展意向書，上月初截止時，共有15家發展商有交意向書，不過，該局只邀請長實（00001）、恒地（00012）、新地（00016）、新世界（00017）、會德豐（00020）、信置（00083）、嘉里建設（00683）、太古地產（01972）、鷹君集團及南豐共10家發展商入標，而麗新（00488）、羅氏地產及萬科置業等則未能入圍。該局解釋，董事會轄下的招標遴選小組，考慮有關發展商的經驗及財政能力，認定只該10家發展商能符合該局定下的要求及條件。

第2及3區發展為兼有一個大型交通交匯處的商住項目，但其中商場、交通交匯處、小販市集及垃圾收集站等非住宅部分，將來歸市建局所有，該局會支付18億元予中標發展商作為興建費用，因此，發展商今次爭奪的只是住宅部分的發展權。

據了解，今次招標條件跟以往略有不同，該局定下發展商最低入標價為80億元，將來的賣樓收益，在扣去入標價及住宅部分相關的建築及利息等成本後，如有利潤，該局可獲分紅，分紅比例由發展商建議。如以80億元，及項目住宅樓面約149.6萬方呎計，每呎樓面地價約5348元。

高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事張翹楚認為，此底價已屬市值水平，反映該局先鎖定收入，「保底」為先的策略。太地、長實及會德豐等均指有興趣研究項目內容。會德豐地產常務董事黃光耀稱，項目屬罕見的市區大型發展項目，兼有完善的配套設施，對發展商而言是很吸引。該商住項目佔地約23.4萬方呎，將在四層設有商場及交通交匯處等設施上，興建4幢42至48層高住宅，提供約1700個單位，總樓面超過185萬方呎，預計最快2019年落成。至於整個觀塘市中心計劃佔地約5.35公頃，餘下的第4及5區全商業發展項目，最快明年底會開展招標程序。該期主要是建寫字樓、酒店及商場，涉及總樓面約逾200萬方呎，預計2021年落成。

楊屋道商住地估值約37億

當筲灣環宇海灣正準備賣樓之際，政府昨宣布樓盤附近的楊屋道商住地皮，已安排在下月20日招標，業界初步估值約37.1億元，不過，相信環宇海灣的賣樓成交價，將會是發展商釐定入標價重要參考指標之一。

地政總署昨公布會於下月20日推出兩幅商住及住宅地皮招標，8月8日截標。其中位於楊屋道與馬頭壩道交界的商住地皮，佔地約15.24萬方呎，將會作商業及住宅發展。最多可建的



◀紅框為觀塘市中心重建計劃第2及3區發展項目，市建局定下入標底價最少要80億元

商業樓面約64.32萬方呎，可發展寫字樓或酒店之用；住宅樓面最多可建42.37萬方呎，最少要提供790個單位。而根據政府的構想，是住宅及商業各建1幢。

高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事張翹楚表示，初步參考該區的住宅、商業大廈及酒店等的成交價或租金水平計算，楊屋道地皮的商業部分的每呎樓面地價約2800元、住宅則約4500元，地皮的總佔值約37.1億元

。不過，由於長實（00001）即將出售附近的環宇海灣，其成交價，一定會影響地皮住宅部分地價的估算，發展商及市場都會用作參考。

至於另一幅同期招標住宅地，位於馬鞍山恒光街，佔地約3.34萬方呎，總可建樓面約11.51萬方呎，最少要興建180個住宅單位。張指出，該地附近是公營房屋，不靠近鐵路站，估計每呎樓面地價只約3700元，即佔值約4.26億元。

領匯沽4商場套12.4億

領匯出售物業				
物業	地區	買家	交易作價（億港元）	較估值溢價（%）
東嘉物業	筲箕灣	高泓投資	0.7290	69.5
興田物業	藍田	金彰集團	2.10	11.7
華貴物業	香港仔	逸俊發展	5.18	41.5
葵興物業	葵涌	人人汽車	4.39	46.8

領匯（00823）昨晚宣布，以總代價12.4億元出售包括藍田興田商場、葵興商場、筲箕灣東嘉苑商場與停車場及香港仔華貴商場物業。領匯表示，扣除開支後所得款項淨額約12.277億元，在適當時將用於領匯未來投資與基金單位回購，以及一般營運資金。領匯並表示，於公布日期並無任何特定資產之收購。

領匯表示，公司於5月12日對興田商場、葵興商場、寶熙苑商場、東嘉苑之商場與停車場及華貴商場物業進行招標，其中，寶熙苑商場期間雖獲13份投標書，惟由於作價未能反映該商場的增長潛力，故決定撤回深水埗寶熙苑商場的私人招標出售。

總代價約佔領匯於去年9月30日的資產淨值約1.19%。根據今年3月31日估值報告對出售四項物業的估值價格為8.96億元，出售總代價相當於估值價格溢價38.4%。由於出售代價均高於物業估值，領匯相信該等出售對領匯資產淨值具增值效益，該等出售將使管理人可精簡其營運並更有效地分配資源。出售上述物業將於今年7月31日成交。根據有關交易協議，各買方須於5月29日或之前支付相等於代價10%的扣除首期訂金之後續訂金，餘額將由買家於成交日期或之前支付。

君臨蝕住走狂劈220萬

以往被喻為內地客朝聖地的九龍站，近年二手蝕讓屢見不鮮，最新涉及君臨天下1座中層E室，實用面積743方呎，建築面積1032方呎，原業主一直索價1800萬元，惟乏人問津，在心灰意冷下，該單位大幅劈價220萬元，盛傳近日以約1580萬元沽出，折合實呎21265元，建呎15310元。據了解，原業主於2010年9月以約1558萬元二手買入物業，現帳面只賺22萬元，扣除釐印費等開支，實際蝕蝕約70萬元。



◀長實執董趙國雄（右）又啓程北京力撐郭子威

譽天下大宅兩小時沽70伙

長實（00001）內地賣樓頻頻報捷，繼上海湖畔天下高奏凱歌後，北京譽天下瑞景花園剛過去周末（5月17日）首次開賣即搶爆，首批連加推共70套花園大宅極速兩小時沽清，均價高達每平米3.7萬元（人民幣，下同），套現逾7億元，發展商考慮短期內加推及加價5%，料均價達4萬元。

長實地產投資董事郭子威表示，瑞景花園首批連加推共70套於開售2小時內悉數沽清，為滿足向隅買家，不排除短期限量加推單位，個別單位會加價，加幅約5%，預期加價後個別單位均達每平米4萬元。

郭續稱，集團對內房市場持正面看法，更對一線城市表示樂觀，隨著歐美經濟持續改善，加上國務院新國九條，對未來經濟起積極鼓舞作用，預期一線城市可直接受惠，北京別墅市場下半年有5%上升空間。他補充，對於最近中央已透過人民銀行發出訊息，冀內地銀行可優先放住房貸款項，顯示中央重視房地產發展，絕不希望房價出現太大波動，從而影響國家整體經濟發展。事實上，近期部分二、三線城市亦出現適度的政策修正，改善當地房地產的需求，從而穩定當地的房價和財政，預期有關趨勢有機會持續，不排除一線城市，包括北京，會於下半年或明年初有適度放寬房地產調控。

凱譽累售26伙套4.43億

恒地（00012）主席「四叔」李兆基捧數有效，尖沙咀凱譽昨日有單開，至今累售26伙套現4.43億元，呎價最高36204元，套慮加價。四叔減快加慢，傳即日加價0.5%兼代理佣金調升至樓價3%另加3萬元獎金。

恒地營業（一）部總經理林達民表示，凱譽截至昨午累售26伙，套現4.43億元，平均實用呎價28806元，其中36D室呎價3.6萬元暫為項目最高，售價最高則為36樓G室，成交價逾2000萬元。另有4至5個買家來自外地及內地，其餘主要為本地用家及投資者，最大手為一個家庭客買入2伙，涉資約4000萬元。

林又指出，由香港小輪（00051）發展的紅磡寶利街項目料本季推出；另下半年推售項目包括深水埗福榮街項目、旺角曉珀、御及馬鞍山迎海3期等。