

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速遞董事、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無獨有偶，同屬新地樓盤的元朗爾鑑又

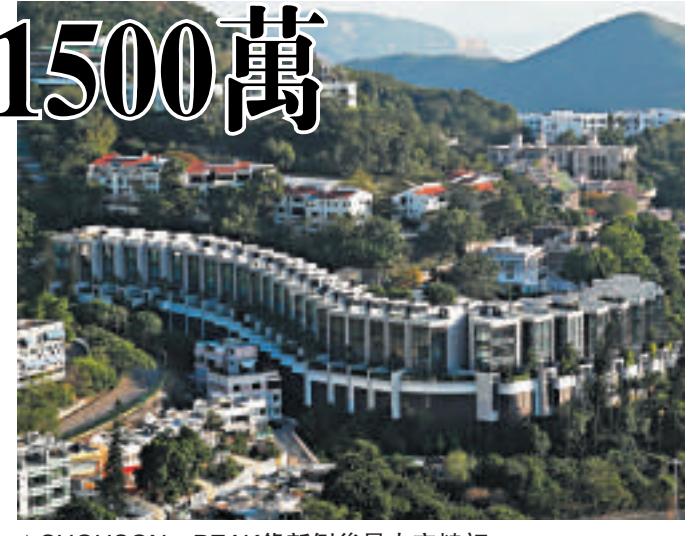
欄註明簽署臨時合約後未有進展，根據一手新例，買家過期不簽買賣合約，一律視撻訂處理，發展商需依例殺訂，買家沒收1437萬元，爆新例後最大宗撻訂，樓王極速玩完，有代理更以歷史性最大撻訂慘案形容。

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，「明明香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鑑又

錄得取消交易，茵羅斯大道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，連車位亦相當值錢，身價高達424萬震撼全城

424萬元可購項目

項目	價錢(元)	可購數量
得寶花園 實用面積282方呎單位	300萬	1.4伙
淘大花園 實用面積375方呎單位	370至400萬	1伙
瑪莎拉蒂 GranTurismo Sport	219.8萬	約2輛
法拉利458 Italia	392.8萬	約1輛
iPhone 5S 64GB	7188	約590部
Samsung Galaxy S5	5998	約707部

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，遠遠拋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踢爆跳層，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、灣仔舊屋兩伙、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伙住家單位，卻有99個單位分布於5層停車場，單位多過住家伙數，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個單位配兩個單位的比例興建，而天匯當年開賣時，每個買家皆有資格配購一個單位，亦因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，若折算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，呎價足見3.14萬元，揮低全港藍籌屋苑直追豪宅水平；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，售價更直逼以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，瞄準大拆讓物業入市，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單位。

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，已經很筭，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禹銘後，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。

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、灣仔舊屋兩伙、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伙住家單位，卻有99個單位分布於5層停車場，單位多過住家伙數，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個單位配兩個單位的比例興建，而天匯當年開賣時，每個買家皆有資格配購一個單位，亦因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，若折算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，呎價足見3.14萬元，揮低全港藍籌屋苑直追豪宅水平；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，售價更直逼以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。

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。

當荃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格重要參考指標之一。

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

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，地皮的總估值約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

領匯出售物業

物業	地區	買家	交易作價(億港元)	較估值(溢價)(%)
東熹物業	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、筲箕灣東熹苑商舖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、東熹苑之商舖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日估價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，實際料蝕約70萬元。

▲長實執行董事趙國雄(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，北京譽天下瑞景花苑剛過去周末(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)，套均價逾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%，