

# 現崇山電單車位賣10萬九龍最貴



▲嘉里現崇山將出售92個私家車位，及22個電單車位

近期一手焦點集中在荃灣環宇海灣，車位售價也屢見高位，未有新盤推售的發展商便轉而拆售所持車位，嘉里建設(00683)便安排黃大仙現崇山逾百個車位於下月以登記抽籤方式發售，其中電單車車位售價高達10萬元，貴絕九龍區。

繼會德豐(00020)及新世界(00017)上周拆售尖沙咀The Austin車位，套現逾億元後，需待至下半年才有全新盤推售的嘉里，因見早前曾成功以215萬元售出一個現崇山車位，便趁勢推出該屋苑整批車位發售，買家只限業主，現已開始接受認購登記至下月4日止，下

月5日抽籤，下月7日正式揀車位。發展商今次將出售92個私家車位，及22個電單車位。私家車位售價為180萬元，電單車位售價10萬元。之前The Austin的電單車位高達8萬元已是九龍區最貴，現崇山卻更再創新高。

最近車位造價驚人，如早前售出的沙田漆岸8號及青衣灑景灣車位，各高達190萬元及145萬元，均創區內新高，而西半山天匯日前成交的一個車位，售價更達424萬元，登上全港最貴紀錄。

此外，市場消息指出，長沙灣灑景灣一個

雙號車位，剛以112萬元售出，成長沙灣四小龍中第三貴車位，業主早於04年初以39.8萬元購入，現帳面獲利超過72萬元。

另香港置業分區董事黃慶龍表示，近期大角咀奧運站一帶二手交投稍轉好，連車位亦不乏買家承接，其中帶柏海灣B層一個雙號車位，便以140.3萬元售出，業主於去年8月以120萬元購入，現帳面獲利約20.2萬元。買家要支付售價1.5%的雙倍印花稅，即約2.1萬元。他指出，現時區內車位月租市值約4300元至4800元，以成交價計算，租金回報率約為3.7厘至約4.1厘水平。

# 7樓盤788伙周末搶客 環宇票房破萬 8年最勁

儘管長實(00001)荃灣環宇海灣遭銷監局開腔要求地監局徹查「水分票」，然而買家一於少理欲罷不能，樓盤收票走勢強勁，據市場消息感傳，昨該盤5日累收破萬票，屬新例後首個破萬關新盤，同為06年屯門豫豐花園後的8年新盤，市場反應火辣，兩批總數591伙決定本週六一次過推售，連同周五截糊開賣的九建(00034)旺角麥花臣匯102伙，本周五及周六兩日共推7盤賣788伙，搶食端午節檔期。

大公報記者 梁穎賢

## 過去10年新盤票王紀錄

樓盤	收票(張)	年份	發展商
屯門豫豐花園	12,000	2006	恒地
荃灣環宇海灣	*10,000	2014	長實、港鐵及南豐
馬鞍山迎海·星灣	8,300	2014	恒地及新世界等
日出康城首都	逾8,000	2008	長實
深水埗丰匯	5,300	2014	長實夥市建局
屯門瓏門II	4,948	2013	新地、港鐵

\*此乃臨時數字，項目仍未截止認購登記



▲環宇海灣繼續爆場

環宇海灣一直盛傳本週六開賣，發展商不再賣關子，昨日公布銷售安排。長實地產投資董事劉啓文指出，環宇海灣市場反應理想，首批350伙連首批加推的241伙，決定毫無保留一炮過關六發售，早上8時半至10時報到集合，11時半開始抽籤發售，將於開賣前一日即周五下午4時截止登記認購。

## 環宇591伙周六盡推

鐵定本週六開賣的591伙，分布1至3、5及7座，3房單位320伙最多，2房有181伙，4房則推80伙，售價由535.2萬至1315.5萬元，呎價介乎906.2至1439.3元，折實售價450.9萬元起，折實最低呎價7634元起。

若以一手新例後計，單日推出最多伙數的新盤為南豐的東涌昇尊，第二張價單重手推出768伙，佔全數單位約54%；環宇周六推售591伙，是繼昇尊後，第2個單日推出最多單位發售的新盤。

因應城規會於本月9日將環宇海灣東南方用地改劃骨灰盒用途的修訂，長實昨日已修訂網上版樓書，並將上址屬於樓盤500米界線範圍內的用途，加入樓書。

未受撤查「水分票」打擊，環宇海灣收票依然強勁，市場消息感傳，5日累積票房破萬，屬新例後首個登記破萬新盤，堪稱票王之王，更為2006年票王屯門豫豐花

環宇海灣3大揸盤人長實高級營業經理封海倫(左一)、長實地產投資董事劉啓文(左二)、長實地產投資董事郭子威(右一)聯同南豐發展董事兼地產總經理麥一擊，齊齊公布樓盤的發售詳情

園收近1.2萬票之後的8年新盤。以1萬票及首批591伙計，環宇超額近16倍，平均每17人爭1伙，凍資15億元。

## 麥花臣匯凍資4950萬

此外，九建旺角麥花臣匯昨日繼續收票，據市場指出已接獲330票，相對首批共102伙超額2.2倍，凍資4950萬元。發展商前晚加推42個單位，由293方呎至754方呎，主要分布於1A及1B座的中、高層，實用呎價由19380元(1B座13A室)至23123元(1B座25D室)，售價由630.2萬元(1B座13D室)至1644.6萬元(1A座25C室)。該盤本周五發售搶截環宇海灣。

至於下周一屬端午假期，周末變相長假期，眾盤齊出擊搶客，除環宇及麥花臣匯兩個焦點新盤外，尚有5個貨尾盤混戰，本周五及周六共兩日，將有7盤共788伙搶客。而恒地(00012)北角維多利亞二期及二按計劃成交，即供由60日延長至120日；二按首兩年免息免供計劃的成交期由90日延長至120日，其餘不變。



## 周五及周六開賣的七個新盤資料

樓盤	開賣伙數	發展商	開賣日期
荃灣環宇海灣	591	長實等	周六
旺角麥花臣匯	102	九建等	周五
元朗漆柏	63	新世界	周五
大角咀浪濤灣	20	恒隆地產	周五
元朗爾巒	8	新地	周五
何文田Dunbar Place	2	太古地產	周五
北角DIVA	2	長實	周五
總數	788		

## 長實澄清無公布環宇收票

長實(00001)荃灣環宇海灣收票爆燈被懷疑代理墊支入票，長實昨日再發聲明重申，該盤的登記條款清晰規定同一登記人最多可遞交2份購樓意向登記，發展商亦從未有對外包括傳媒公布有關收票數字，以及該盤已委任地產代理協助推銷事宜。

被指認購票數嚴重「發水」的環宇海灣，銷監局對發展商默許地產代理以為登記者「墊支本票」，增加入票數目，提高中籤率的做法，連續兩日發炮。

銷監局根據該盤的入票條件，以登記人數組合，最多入票數目計算，2人組合要花90萬元遞交6票，3人組合要花210萬元遞交14票，5人組合要交930萬元遞交62票，如此龐大金額，一般普羅準買家未必願意動用如此巨資入票。

因此，銷監局有理由相信，實情有地產代理為登記人士提供貸款，例如「墊支入票」，從而為該樓盤製造輝煌搶購的宣傳效果。銷監局已經要求地產代理監管局進行徹查。

## 萬景峯售1700萬今年新高

荃灣新盤收票凍結大批購買力，但同區萬景峯仍續錄大單位成交，該屋苑1個逾1600方呎大單位，剛以約1700萬元易手，售價創屋苑今年新高，實用呎價約13240元。

市場消息透露，萬景峯2座高層A室，實用面積1284方呎，建築面積1676方呎，原業主開價1800萬元，新近以約1700萬元沽出，創屋苑今年單一最高成交價，折合實用呎價13240元，建築呎價10143元。據了解，原業主於2006年以約1085萬

元買入單位，持貨約8年，帳面獲利約615萬元。

此外，將軍澳新都城3期都會豪庭2房創近年新高。利嘉閣地產分區經理萬育民表示，都會豪庭4座高層C室，實用406方呎，建築573方呎，2房間隔，原業主開價460萬元，在沒有讓價空間之下，獲上車客即睇即買，折合實呎11330元，建呎8028元，創都會豪庭2房單位過去14個月新高。據悉，原業主於2011年以268萬元買入，帳面賺192萬元。



▲南區·左岸(地盤範圍)地盤面積約32830方呎，發展面積約23萬方呎

## 中海海外新盤命名南區·左岸

中國海外(00688)宣布，旗下港島南區鴨脷洲的住宅項目，正式命名為南區·左岸(Marina South)。中海海外地產董事總經理游偉光表示，南區·左岸的地理形勢，與巴黎塞納河以南的「左岸」有異曲同工之妙，因而得名。南區·左岸項目的上蓋建築圖紙已取得批

核，計劃2015年開售樓花，2016年第二季落成。該項目地盤面積約32830方呎，發展面積約23萬方呎，計劃興建2座樓高31層包括2層住客會所的住宅大廈，合共提供約114個4房住宅單位。兩層地下車庫共提供119個車位，車位比例充裕。

## 漆林首錄租賃呎租21.9元

新世強發展(00017)旗下元朗低密度住宅漆林，近月陸續收樓，並閃電錄得首宗租賃成交，單位為4房間隔，放盤僅1日獲家庭客以2.2萬元承租，實用呎租21.9元。

中原地產分行經理馬斯力表示，元朗漆林9座中層B室，實用1006方呎，連1個車位，業主收樓後，隨即以2.2萬元放租，在放盤短短1天即獲家庭客不讓價承租，折合實用呎租約21.9元，業主於去年以約661萬元買入單位，租金回報約4厘。

據了解，現時同區尚乘平均實用呎租約18元，樓齡較高的菁雅居則約19元，以漆林作為新入伙屋苑比較，上述租金屬於市價水平。

馬斯力又指出，現時漆林屬收樓階段，加上業主以自住用家較多，所以扣除上述已租單位後，屋苑放租盤只有約13伙，包括2伙為有匙的放租盤，其中2房單位叫租1.5萬元起，3房單位連車位叫租2萬至2.5萬元，4房單位連車位叫租3萬元。

另外，中原地產高級分行經理陳

變佳表示，去年暑假內地生搶租東鐵沿線物業，推高整體租金，部分內地學生汲取經驗，近日提早覓心儀租盤，其中粉嶺中心B座高層01室，錄內地生承租，單位建築605方呎，實用468平方呎，屬2房間隔，業主開價11500元，因租客願意一次過繳付1年租金，遂減價1200元以10300元租出，實用呎租22元。

## 譽都3年蝕100萬

樓市走勢反覆，一直被喻為抗跌力強的港島屋苑，近期頻錄蝕讓交易。市場消息感傳，筲箕灣iUniQ譽都錄得蝕讓，有1房單位以約450萬沽出，原業主3年蝕百餘萬，帳面計蝕幅高達15%。

市場消息指出，入伙不足1年的iUniQ譽都，再錄二手蝕讓，該單位為中低層D室，建築398方呎，以450萬元沽出，折合呎價11307元。據了解，原業主於2011年以約530萬元買入上址樓花，現沽價帳面蝕約80萬元，蝕幅15%，若連運費計，估計蝕逾100萬元。

此外，鯽魚涌太古城造價再跌穿600萬元。美聯物業首席高級營業經理吳肇基表示，太古城高山台南山閣低層H室，實用524方呎，建築621方呎，以約586萬元易手，折合實呎11183元

，建呎9436元。翻查資料，太古城本月初曾錄2房戶以580萬元交易，今次為該屋苑今年來第2度有單位造價跌穿600萬元。據悉，原業主於2004年以204萬元買入單位，帳面賺382萬元。



▲元朗漆林錄得首宗租賃成交

資料圖片

## 十大屋苑註冊量升9%

經過發展商一輪帶動減價賣樓後，過去3個月二手市場業主態度稍為回軟，刺激成交略為回暖。據美聯物業研究部統計顯示，第二季剛過一半，二手住宅買賣註冊量便接近首季7800宗水平，其中十大屋苑更較首季增約9.1%。

該行綜合土地註冊處交易登記資料，本季截至前日截止，二手住宅註冊量約達7725宗，甚或有機會挑戰5個季度的新高。

而十大屋苑錄得638宗，超越首季的585宗水平，當中7個屋苑交投已超過首季；細價樓的天水圍嘉湖山莊及沙田第一城的成交量最多，均已破百，分別達133宗及116宗。沙田第一城較首季的升幅更是最勁，超過38%；嘉湖山莊只升約14.7%。至於港島指標屋苑鯽魚涌太古城，也有62宗成交，升幅也近17%。

不過，同屬鯽魚涌區的康怡花園，本季暫時表現最差，僅錄18宗，較首季跌近38%。不過，由於本季仍餘超過一個月的時間，成交落後的屋苑，有機會發力趕上。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，上述個別屋苑宗數按季急升，主要因首季數字低迷所造成的落差。次季至今已接近兩個月時間，目前亦只有2個屋苑二手破百宗，相比政府過市辣招出台前，一般單月已破百宗的情況，實是明顯減少。若與旺市一個月相比，個別甚至達數百宗，故現時市況仍處於淡靜期。

此外，本港第二批白居二入市步伐放緩，導致居屋二手買賣明顯回落。數據顯示，今年4月份居屋第二市場(免補地價)買賣暫錄209宗，總值6.06億元，分別按月下跌26.4%及24.4%。