

麥玲玲劈200萬蝕讓貝沙灣



▲堪輿學家麥玲玲劈價近200萬元沽出薄扶林貝沙灣單位，蝕使費離場

中價樓弱勢，玄學家也看淡後市沽貨。「買樓未輸過」的著名堪輿學家麥玲玲，雖然機關算盡卻要蝕讓離場，近日劈價近200萬元沽出薄扶林貝沙灣逾千呎單位，持貨2年多帳面只賺130萬，扣除使費後料蝕約10萬元；另「收租王」倫志炎再捉貨，以約955萬元沽出鴨洲海怡半島單位，今年來他已沽出超過10伙住宅。

「港島傳統豪宅有價值」

去年底透露有意再買樓的麥玲玲，當時聲稱正在物色北半山賽西湖及淺水灣區物業，言猶在耳，她今年初卻預示馬年樓市要步步為營，尤其中高檔物業會進一步受挫，近期更以行動證明看淡，低調放售薄扶林貝沙灣單位，雖然機關算盡，但扣除使費後依然要蝕讓離場。

該物業位於貝沙灣1期3座高層B室，實用面積1225方呎，建築面積1502方呎，連1個車位，開價2500萬元，在一減再減之後，近日連租約以2308萬元沽出，折合實呎18841元，建呎15366元。據悉，麥玲玲於2011年8月以約2178萬元買入上址，原本打算自住，後來改為放租用途，今次沽貨帳面賺130萬元，但扣除釐印費等開支後，料蝕約10萬元，慶幸單位每月收租約5.8萬元，租金足以抵銷有關使費。

麥玲玲接受查詢時稱，近期打算換貨，為免支付雙倍印花稅（DSD），所以先行沽出與丈夫持有的貝沙灣單位。她補充說，部分內地富豪有資金壓力，令本港豪宅交投轉淡，九龍站首當其衝，但港島區傳統豪宅仍有投資價值，不排除會再買賽西湖收租，若舖位價格回落，她亦會考慮吸納九龍城或灣仔區的二、三線舖位。

資料顯示，現時租住賽西湖的麥玲玲，已先後沽出賽西湖及雅景台單位，合共帳面賺逾800萬元，連同今次減持貝沙灣單位，麥玲玲在港只持有佐敦嘉賓大廈約1600方呎單位，另內地則持有廣東觀湖園約3000方呎獨立屋及上海外灘景園約2000方呎的單位。

投資客減價放海怡半島

此外，投資者亦積極減磅，今年來已沽出逾10伙單位的倫志炎，新近減價沽貨，單位為海怡半島8座中層H室，實用739方呎，建築931方呎，開價960萬元，屬全屋苑同類交吉放盤最平，在輕微減價後以955萬元沽出，折合實呎12923元，建呎10258元。今年來，倫志炎已先後沽出逾10伙住宅單位，單位分布於紅磡黃埔花園、藍田麗港城及海怡半島等。

發展商積極出貨 創年半以來新高 兩月新申請售樓近3700伙

整體樓市近兩月開始轉活，加上政府近期在調控樓市的行動上略有放軟之勢，遂引動發展商大規模入紙申請樓盤預售，過去兩個月新增申請預售的單位接近3700伙，創一年半以來兩月申請伙數的新高，反映發展商正爭分奪秒，盡早做好賣樓準備。

大公報記者 林志光

根據地政總署最新公布的待批預售住宅樓花同意書數字顯示，上月新增預售申請的樓盤有6個，涉及1931伙，是去年11月後的半年來的單月新高。連同前月新入紙申請的6個樓盤，所涉的1752伙計，兩個月內便有多達3683伙的新申請預售樓花單位，此情景為去年所未見，要追溯到前年10月及11月間，當時兩個月有多逾3800伙新申請單位。

沙埔村峻巒獨佔1027伙

上月新申請預售的6個樓盤中，其中所涉貪污受賄案正開庭審理的新地（00016），似乎未受官司影響，一口氣為3個樓盤遞交預售申請文件，涉及1386伙，單已命名為峻巒的元朗沙埔村項目第1A-1期，便佔1027伙。

至於最近正促銷荳蔻環宇海灣的長實（00001），有見該盤受捧，而公司計劃下月推售大埔嵐山一期，遂於上月為嵐山第二期申請預售，如一切順利，便可能趕及下月跟一期同期推售，嵐山二期只得兩座住宅，涉及279伙。

由於發展商積極向政府為樓盤申請預售，截至上月止的待批預售住宅樓花同意書的項目共有28份，涉及7990伙，是半年來的新高，而且當中有8份的申請，其落成日期，距今更超過30個月，依據現時政府批出樓盤預售的準則，地政總署只有30個月樓花期以內的樓盤，才會獲預售，可見發展商急切賣樓之心，希望最近二手市場開始回暖，政府在調控樓花辣招上又有鬆手跡象，都爭取盡快賣樓的時機。

6新盤貨尾涉約3508伙

在該28份申請中，新地佔最多，涉及3個樓盤共4份申請，除上述峻巒外，還有天晉III A及III B期，及荳蔻青山公路汀九段380號，涉及2346伙，而天晉III B便是超過30個月的樓花。其次是信置（00083）獨資或跟合作夥伴發展的樓盤有3個，共1694伙待批預售，包括涉約1100伙的大埔逸瓏灣。

另外，根據美聯物業統計，截至上月止，獲批預售但未推出發售的樓盤有6個，涉約3508伙。而利嘉閣統計資料則顯示，今年首4個月，全港共有23個私宅項目正式動工，只涉及2345伙，跟去年同期相若。



▼元朗沙埔村項目第1A-1期名為峻巒，提供1027個單位

大埔馬鞍山欲增5地遭反對

政府鏡意增加建屋用地的供應，但就受到地區人士如區議員及居民的極大阻力，其中在大埔白石角及馬鞍山欲增加的5幅私人住宅地，便有逾九成半對修改有關土地用途表示反對。

白石角早前發生流標及低價批地，政府有意再改變一幅原作科學園四期發展的土，分劃4幅私人住宅地，以多增近3400個單位；另馬鞍山亦有兩地分別改變用途，一幅在欣安邨旁，一幅則在荳蔻灣以西的西路地，各擬作公營房屋及私人住宅發展。

城規會就有關白石角及馬鞍山土地改劃分別收到近460份及逾260份意見書，遞交意見者主要反對該私人住宅土地。其中白石角地的反對者有來自天賦海灣各期業主及有關業主委員會或物業管理公司

，鹿茵山莊業主委員會，部分科學園租戶及區議員等，他們反對的意見主要是政府不應為增加房屋供應，而忽略本港經濟科研的發展，且有關決定又從未諮詢過科學園，加上該區的交通，社區配套等嚴重不足，貿然增加約萬個居住人口，是規劃缺失。

至於馬鞍山的反對者包括來自迎海、銀湖、天峰及荳蔻灣的居民，樟木頭村村公所和區議員等，他們認為不應只為增加數百個單位供應，而令區內居民減少一幅休憩用地，村民又擔心發展會影響風水。

港鐵（00066）也有遞交意見，主要關注是白石角及欣安邨旁地，因靠近東鐵及馬鐵線，有噪音問題，要求有關部分要考慮增設如何減低噪音的設施。

市建三項目未招標先批則

發展商在密密申請賣樓之時，亦不斷向政府入則申請起樓，包括新地（00016）及市建局，均獲屋宇署批出所擁項目的建築圖則，其中市建局所獲的深水埗海壇街大型重建項目（俗稱大海壇街項目），相信短期內便會向發展商「招手」。

屋宇署公布，4月份共批出21份建築圖則，其中住宅及商住發展佔12份，預計可提供約1610個單位。

該12份建築圖則中，最大規模應是市建局的深水埗海壇街／桂林街及北河街市區重建項目，總佔面積超過8萬平方呎，包括3個大小相連地盤，每個地盤各有一份圖則。項目獲批建共5座34至35層高商住大廈，並附有住客會所設施，總可建樓面超過2萬平方呎。

業內人士認為，市建局為配合政府增加建屋土地要求，及多建中小型住宅以讓更多人能力有限者可以置業，便率先向屋宇署申請一份建築圖則，以便將來項目招標時，可夾附有關圖則予發展商作參

考，如有關設計布局合中標發展商之意，便可減省將來申請圖則的時間，有助縮短項目的發展時間。而且該項目規模大，該局或有可能拆細招標，預先獲圖則，亦可予發展商知道，項目發展如何可再合而為一。

市場相信，該重建項目將會隨觀塘市中心第2、3區商住項目下月截標後，便即推出招標，且不排除下月初便邀請發展商遞交發展意向書。

另外，月月有樓賣的新地，其沙田九肚山項目獲批建洋房加分層住宅項目，總樓面約13萬多平方呎。

此外，據利嘉閣分析稱，今年首4個月的住宅落成量達4278伙，較去年同期大增近兩倍，亦為近4年來的同期新高。不過4月份入伙單位只約1399伙，較3月份跌近48%。4月獲批入伙樓盤包括屯門瓏門二期、荳蔻灣柏山和九龍塘義德道1及3號。

上月新增申請預售的6個新盤			
地點	名稱	單位伙數	發展商
元朗青山公路沙埔村	峻巒第1A-1期	1,027伙	新地
將軍澳C第1區	天晉III B	326伙	新地
大埔鳳園	嵐山第2期（1及2座）	279伙	長實
油塘東源街	--	256伙	九倉
荳蔻青山公路汀九380號	--	33伙	新地
九龍又一村海棠路	--	10伙	中海外
總數		1,931伙	

山頂新盤TP隨時應市

新地（00016）加列山道12號TWELVE PEAKS（簡稱TP）樓書昨日上架，料隨時短期內出擊。

月月有盤推的新地繼續賣樓停不了，早年以貴絕全港地王每呎樓面地價4.2萬元投得的山頂加列山道12號，現已落成為12座獨立洋房，據樓書顯示，單位面積由3657至4805方呎，花園由1802至4478方呎。

同時，市場人士認為，和黃（00013）的白加道28號實呎價介乎9萬至10萬元，料該盤實呎價隨時10萬元起步。

環宇海灣今賣468伙

長實（00001）人氣盤荳蔻環宇海灣今日次輪開賣468伙，在收近7000票下料極有機會又清袋，以訂價計可套現37億元；另太古地產（01972）蔚然新增回稅減相減價。

挾呎價8000元有找號召的環宇海灣，首批591伙上周在萬人瘋搶下一件不留，今日開賣的468伙，料延續氣勢在7000票下極有機會又掃清，若以訂價計值37億元，連同上周已套的逾40億元，兩周將極速套逾70億元。

系內北京順義區譽天下最後1期花園大宅瑞景苑，5月開售當天首批連加推70套連城花園大宅短短2小時內全數火速沽清，上周末推售的4套獨立花園亦閃電賣出，連同加推的少量連城花園大宅，共套現約1億元人民幣，累計套逾8億元人民幣。長實地產投資董事郭子威表示，集團將延續「特長靈活分期付款」優惠，並積極考慮加推。

另外，蔚然新增7.5%買家印花稅（BSD）及4.25%從價印花稅（AVD）現金回贈，只能二選其一，變相減價。



▲環宇海灣今日開賣的468伙，在收得7000票之下極有機會又掃清

樓價租金4月首度回升

樓價走勢反覆，差餉物業估價署統計4月份臨時數字顯示，全港私樓售價及租金按月微升0.37%及0.26%，屬今年來首度回升。雙倍印花稅（DSD）微調刺激成交回勇，樓價卻未及反應。反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）按周跌0.59%，最新報118.37點創4周新低，市場需時消化有關訊息。

差估署4月臨時數字顯示，全港單位售價指數報244.6點，較3月243.7點微升0.37%，連跌8個月後屬首度回升，但仍較1月的244.7點略低。除1075方呎單位的指數報230.8點持平外，其餘各類單位的售價指數全線報升，當中以1721方呎單位的售價升0.6%最顯著，由3月的238.9點升至240.4點。

租金方面，全港樓價租金4月報155.5點，較3月的155.1點升0.26%，連跌4個月後首度回升，重返今年1月水平。除1722方呎以上大碼單位的租金由3月141.7點跌至4月141.4點，跌0.2%外，其餘各類單位租金全線報升，當中以753至1072方呎單位的租金升0.43%最多由3月139.9點升至140.5點。

另外，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL最新報118.37點，創4周新低，按周跌0.59%。中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）報118.04點，按周跌0.50%。顯示二手樓價尚未完全反映5月13日政府微調DSD，相信市場需要時間消化信息。至於6月4日灣仔捷船街地皮高價售出，6月5日歐央行減息，這兩個因素對香港樓價的影響，有待6月下旬公布的CCL開始反映。

4月獲批主要商住及住宅圖則			
項目	發展內容	樓面面積(方呎)	發展商
香港仔登豐街1至11號	1座28層住宅	66,070	九建
西營盤興漢道5至6號	1座27層住宅	38,531	滿年置業
西貢竹洋路4號	1座2層洋房另加1層停車庫	2,279	Grandtime Ltd
九龍塘施他佛道4號	1座2層洋房	5,975	紀惠集團或有關人士
九龍城窩打老道116號	1座4層洋房	17,526	僑業有限公司或有關人士
九肚第56區B2地盤	24座3層洋房及3座6層分層住宅	130,477	新地
深水埗海壇街／桂林街及北河街重建項目(地盤C)	3座34至35層商住大廈	414,760	市建局
深水埗海壇街／桂林街及北河街重建項目(地盤B)	1座34層商住大廈	130,894	市建局
深水埗海壇街／桂林街及北河街重建項目(地盤A)	1座34層商住大廈	79,510	市建局
何文田文福道25號新法書院舊址	1座10層住宅連運動訓練中心	118,997	王定一
九龍塘金巴倫道47號	1座2層住宅	7,582	俊昇國際

青泰苑5組客搶至破頂

盤荒嚴重，細價樓搶手，樓市「重現瘦田無人耕、耕開有人爭」的場面。青衣青泰苑1伙兩房獲5組客搶購，最終搶高至242萬元（綠表價）售出，創同類兩房綠表新高。另細價樓「糧倉」屯門居屋單日開3單。

荳蔻灣新盤環宇海灣大賣效應輻射全港，全港入市意欲高漲，加上市場缺盤，樓市重現搶貨場面，造就二手盤讓再逢第二春。

中原分行經理林振邦表示，青泰苑D座中層10室，實用401方呎，建築516方呎，兩房望全海景，屬罕

見優質放盤，市場氣氛造就單位突然1日內獲5組客同時爭奪，最終由一名公務員以242萬元最後勝利，實用6035元，售價及呎價同創兩房單位綠表新高。原業主87年12月以23.76萬元綠表價買入，帳面獲利218.24萬元，升值9.2倍。

祥益地產高級營業經理胡志偉指，業主肯減價造就屯門鐵三角居屋單日連開3單，全由白居二一手包辦。其中兩單為兆麟苑1座低層4室及F座低層1室，實用客554及401方呎，分別減77.7萬及53.8萬元，以225萬及168.8萬元易手，實呎4061及4209元。第3宗

為龍門居6座高層E室，實用592方呎，減86.7萬以238萬元沽，實呎4020元。

細價樓最強的天水圍嘉湖山莊，買家無得揀下急連連約盤。祥益高級營業經理蕭嘉偉指出，睇樓大半日的買家，心儀的交吉盤點睇也要280萬元，睇足大半日無貨揀唯有面對現實向連約盤理手，反正原意承造50%按揭，於是鋤價9萬元，以271萬元買入翠湖居1座中層F室連租約單位，月租7200元，實用449方呎，實呎6036元。嘉湖6日已狂開13單，蕭料屋苑在高速消耗下，樓價在盤荒下將逆市上升。