

# 逸瓏灣低開25% 實呎僅8673元

白石角地皮價格連環低引發骨牌式踩價效應，區內大地主信置(00083)的逸瓏灣I被迫以見血價出貨。首批110伙平均呎價14291元，折實大堆頭優惠19.25%後，低至貼近成本價的11542元，較同系毗鄰海鑽低開25%，最平實用呎價折實8673元，平絕該區之餘更為天賦（天賦海灣各期數）系列實呎首度跌穿「9字頭」，個別單位慘至要蝕本，發展商稱有信心樓盤具極大加價空間。

大公報記者 梁穎賢

逸瓏灣I及II總數1091伙，信置今次先推售夥拍嘉華（00173）的逸瓏灣I，首批110伙分布中座及低座，面積634至2003方呎，售價764.3萬至4400.2萬元，呎價10741至21968元；其中9座1樓B室售764.3萬元最平，1座7樓A室售4400.2萬元最貴。發展商未有公布平均呎價，根據價單顯示，平均呎價14291元，若以定價計，110伙可套現6.63億元。

## 即有家庭客大手入6票

發展商例牌引入大堆頭優惠，總值樓價的19.25%。包括180日成交期計劃可減5%、信置之友減3%、買家印花稅（BSD）津貼7.5%（無需繳付該稅的買家也適用）以及從價印花稅（VSD）津貼3.75%，全部直減樓價，平均呎價折實11542元。舉例20座1樓C室，原價971萬元，呎價10741元，折實後低至8673元，為今批單位最平呎價，屬白石角首個樓盤天賦海灣系列開賣以來，首個實呎失守9000元的新盤兼平絕同區，較同系海鑽現時實呎1.55萬元低開25%。

逸瓏灣I以超級震撼價開賣，信置營業部聯席董事田兆源以超級開心價形容，明言樓盤針對換樓客，首批欲以吸引價益街坊，並有信心樓盤具極大加價空間。按照一手新例，樓盤最快可於下週三發售，銷售安排有待視乎市場反應再作實。即日開始收票，每客最多可入兩票，本票登記費用20萬元。市場消息指出，即場有家庭客大手入6票。

## 料15年內首個蝕本新盤

白石角是政府當年刻意經營的全新豪宅地標，當年推出的5幅地皮均由信置牽頭財團一手包辦，佔白石角5幅地皮的近60%權益，並已發展為現時的天賦海灣系列包括溢明及海鑽等。

至於逸瓏灣I及II兩個地盤，是信置於09年分別夥嘉華及獨資投得，樓面



呎價分別7284元及7145元，貴絕大埔區。

## 貼近成本價開售

以每呎樓面地價約7200元加每呎建築費3500元計，每呎成本約1至1.1萬元。逸瓏灣今批部分望內園及低層單位折實後低至9000元，最平8673元屬蝕本價，極有機會是同系99年蝕本賣小西灣藍灣半島後，15年內首個蝕本新盤；若以整批平均呎價折實11542元，則貼近成本價，平均計則封蝕本門，往後加推仍有加價空間，相信最終見紅機會不大仍有利可圖。

## 大埔二手勢必全面捱打

地價貴卻未能高價出貨，主要區內供應多樓價難炒起，天賦海灣系列開賣至今仍有貨尾，二手又偶錄跌讓，加上區內早前標售的兩幅地皮，分別流標及殘價每呎3300元批出累街坊，區內尚有3幅地皮未推，地價勢必越賣越殘，大地主信置慘淪受害者「食到正」，無可避免要低價促銷，料大埔區二手勢必全面捱打。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，逸瓏灣以貼近甚至低於同區部分二手價開售，相信新界東二手，尤其三房以上換樓客源將被凍結，對二手市場帶來衝擊，令開始心雄的二手業主冷卻下來，相信二手業主若望於短期內沽出單位，需將叫價下調5至10%才可望獲承接。陳氏補充，若逸瓏灣首輪開售銷情理想，可反帶動二手轉旺。

▲田兆源（左）稱逸瓏灣極具加價空間，旁為營業部助理總經理梁寶瑤

## 逸瓏灣I小檔案

|        |                                  |
|--------|----------------------------------|
| 地址     | 科進路23號                           |
| 座數     | 9座中座、9座低座及7座洋房                   |
| 單位總數   | 546伙                             |
| 首批發售   | 110伙                             |
| 首批售價   | 764.3-4400.2萬元（折實617.7-3553.2萬元） |
| 首批呎價   | 10741-21968元（折實8673-17739元）      |
| 首批平均呎價 | 14291元（折實11542元）                 |
| 發售日期   | 待定                               |

資料來源：中原地產

## 逸瓏灣I售價及優惠參考

|              |              |
|--------------|--------------|
| 單位           | 20座1樓C室      |
| 實用面積         | 904方呎        |
| 售價           | 971萬元        |
| 呎價           | 10741元       |
| 優惠及付款方法      |              |
| 即供180日成交期減5% | 48.55萬元      |
| 信和之友減3%      | 29.13萬元      |
| 買家印花稅津貼7.5%  | 72.825萬元     |
| 從價印花稅津貼3.75% | 36.4125萬元    |
| 總優惠19.25%    | 等同486.9175萬元 |
| 折實售價         | 784萬元        |
| 折實呎價         | 8673元（首批最平）  |

## 逸瓏灣附近二手實用呎價

|            |             |
|------------|-------------|
| 屋苑         | 實用呎價（元）     |
| 天賦海灣一期普通分層 | 13000-23000 |
| 天賦海灣一期特色戶  | 23000-48000 |
| 玥·天賦海灣普通分層 | 11500-18000 |
| 玥·天賦海灣特色戶  | 23000-48000 |
| 大埔比華利山別墅   | 9500-30000  |
| 鹿茵山莊洋房     | 30000-33000 |
| 鹿茵山莊分層     | 10000-17000 |
| 滙濤山分層      | 8500-14000  |
| 滙濤山洋房及複式   | 14500-30000 |
| 海鑽         | 15500元（一手價） |

資料來源：中原地產



▲趙國雄滿意環宇海灣銷情

13693元。另方面，承接1期旺勢，低開30%的GRAND AUSTIN昨首度開放示範單位迎爆場，有指粗略估計過萬參觀人次，即日約收近600票，相較首批139伙超額3.3倍，凍資1.8億元。

## 張揚加息 英鎊撲1.7關



英鎊上周最高曾見1.6992，創近六星期以來新高

已發展國家加息期或來得更早，繼新西蘭3度加息後，英倫銀行行長亦意外首發預警，外界估計加息時間將於明年第二季，提早至最快今年底，刺激資金追捧英鎊，英鎊直撲1.7大關，上周升值1%至1.6968，最高曾見1.6992，創近六星期以來新高，而兌歐元更連升八個交易日，創2010年4月以來最長升勢，全星期累升1.7%至1歐元兌79.82便士，高見79.73，創2012年11月中以來新高。

英國經濟數據持續造好，截至4月止的三個月，失業率下跌0.2個百分點至6.6%，低於市場預期的6.8%，亦創2009年1月以來的低位。期內，就業人數增加34.5萬，是1971年有紀錄以來最多，令整體在職人數增加至3050萬人。與此同時，上月申領失業救濟金人數，減少2.74萬，整體降至109萬人，跌幅大於市場預期，而且是08年10月以來最低。此外，4月工業生產按月增長0.4%，按年增長3%，為2011年初以來最大按年增幅。

英倫銀行行長卡尼日前表示，市場對英國何時展開加息周期，存在不同的揣測。他認為，現時市場情況已變得愈來愈平均，即加息與否可能性參半，更重要的是開始加息可能較市場預計為早。不過，他同時關注加息導致貨幣上揚，對樓市所產生的衝擊。因此，他已預備與財政大臣歐思邦洽商，賦與英倫銀行更大權力，壓制銀行業的按揭貸貸活動。

另外，日圓上周升值近半個百分點，上周五收報102.04，而兌歐元亦大升1.2%，收報138.17，升幅為3月中以來最大。日本央行13日在經過兩天的政策會議後表示，將繼續維持現有規模的貨幣寬鬆政策不變，並維持對該國經濟的基本評估。

其他貨幣方面，新西蘭再度加息，加上商品價格抽高，紐元全周大升1.9%，跑贏各主要貨幣。土耳其里拉全周貶值2%，分析指由於油價持續抽高，投資者料拖累當地出現經常帳赤字。

## 英特爾推升美股單日上揚

儘管伊拉克局勢不穩，但受惠於英特爾上調本季收入，令股價大升6.8%，創下3年來最大升幅，推動美股三大指數上周五均微升，標普500指數升0.31%至1936點；納指升0.3%至4310點，而道指亦漲0.25%至16775點。然而，港股ADR比例指數卻逆市跌0.12%至23292點。

近日伊拉克國內戰鬥衝突升級，伊斯蘭叛軍掌握了多個主要城市的控制權，逼近首都巴格達。美國總統奧巴馬稱，可能考慮一系列軍事選擇，但強調稱他不考慮在伊拉克部署美軍地面部隊。另外，6月份密歇根大學消費者信心指數初值降至81.2，經濟學家原本預計將從5月份81.9的終值升至83，影響市場投資情緒。

幸好，英特爾看好企業個人電腦（PC）需求強勁，調高第2季營業收入與毛利率預測，英特爾股價應聲大漲，股價上升6.8%至29.86美元，為升幅最大

之道指成份股，亦帶動美股向好。

累計一周計，三大指數則按周下跌，道指跌0.88%；標普500指數則挫0.68%，錄得兩個月來最大單周跌幅；納指跌0.25%。

美股個股方面，Susquehanna將高通的目標價從90美元調高到95美元，但高通股價不升反跌，挫0.3%至79.11美元；Priceline以20億美元收購餐廳訂餐網站OpenTable，Priceline股價下跌3%，收市報1189.3美元，但OpenTable大升48.3%至104.48美元。

其他主要科網股普遍上升，微軟升1.6%至41.23美元，為升幅第二大之道指成份股；思科升0.2%至24.7美元；IBM升0.7%至182.56美元，蘋果跌1.1%至91.28美元。

另外，花旗（Citigroup）跌1.4%至47.59美元。因有報道稱美國司法部提出要求，希望花旗繳納近Q100億美元罰款，以和解有關該銀行處理證券化抵

## 伊拉克戰事促油金走高

正當東歐問題現好轉之時，中東形勢再度引起市場關注。受到伊拉克戰況升溫所刺激，油價連升三個交易日，紐約期油上周五最高見每桶107.68美元，創去年9月中以來新高，收報每桶106.91美元，按日漲近乎百分點，全個星期累升4.1%，為今年以來最大一周升幅。倫敦布蘭特期油單日亦漲39美仙至收報113.41美元，全周亦大升4.4%。

伊拉克反政府武裝部隊步步進逼，已控制重鎮提克里特，逼近首都巴格達。面對武裝部隊的強勁攻勢，早前傳出美國可能出手救援，惟總統奧巴馬表明不會出兵，市場預期戰況將持續惡劣，將難免影響石油供應。《彭博》統計，伊拉克上月日均產出330萬桶

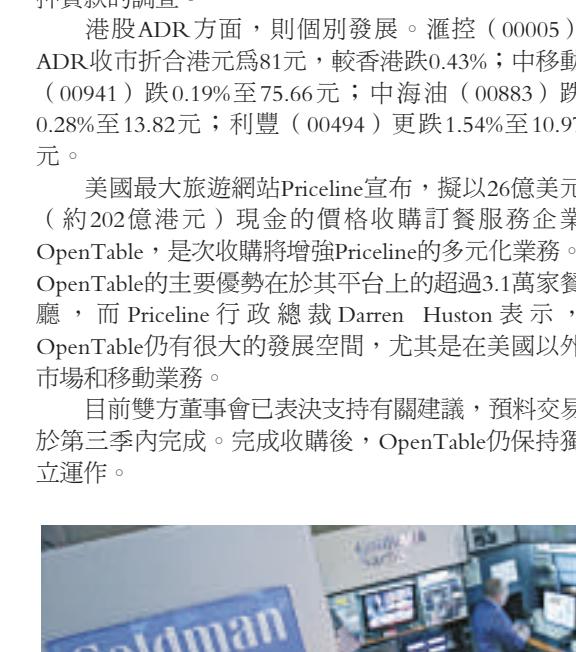
石油，預計六年後將會額外增加120萬桶。IAF Advisors研究部總裁Kyle Cooper指出，倘若戰事未有蔓延至伊拉克南部，將不會影響石油產出，從目前事態發展來看，估計油價短期只會上落1.5美元。

受到中東地緣局勢影響，不少資金流入貴金屬商品避險。金價連升五個交易日，創近三個月以來最長升浪，紐約期金上周五高見每盎司1278.1美元，重上近三星期高位，收報每盎司1274.1美元，全周累升1.7%。白銀期貨單日抽高0.6%，收報每盎司19.655美元，亦連升五個交易日。鉑金回吐近乎半個百分點至1435美元，主要由於礦企同意與南非工會會面，市場預期長達20周的工潮將會完結。

據外電報道，移動消息應用Line計劃於今年進軍中國市場，並將在中國建立本地團隊，從事開發內容和功能，希望開拓中國這全球最大的移動市場。Line商業開發主管姜玄批表示，中國是一個極具戰略性、有趣的市場，未來兩年中國將擁有上億新智能手機用戶，故視中國為目標市場。

姜玄批拒絕透露將在中國招聘多少員工，但透露本地團隊將專注於與用戶的溝通，並開發本地化服務。

自2012年底起，已開始對中國市場感興趣，當時



高盛就歐盟壟斷罰款上訴

據內地網站報道引述消息人士透露，高盛集團已經向位於盧森堡的歐洲普通法院提交上訴狀，希望法院駁回歐盟反壟斷監管機構，在4月對該行作出的3700萬歐元（約3.88億港元）的罰款決定。分析指出，歐洲普通法院通常或需要兩年、三年時間，才會對壟斷相關決定的上訴請求作出裁決。

高盛集團旗下私募基金在2005年買入意大利電纜製造商Prysmian，並於2010年售出，而Prysmian則涉嫌參與一個壟斷團體而被歐盟處罰，Prysmian將與高盛集團共同承擔罰款。歐洲普通法院發言人確認已經收到高盛集團提交的上訴狀，但是沒有說明更多細節。

歐盟反壟斷機構——歐盟委員會在2014年4月，向一批電纜製造商發出約3.02億歐元（約31.69億港元）罰款。

歐盟委員會認定包括Prysmian在內的廠商，從1999年開始的近10年時間中，共同操控高壓電線電纜的定價。