

# 3盤604伙周六鬥攬客

3發展商周六鬥掙過百億貨！尖沙咀GRAND AUSTIN（下稱GA）決戰大埔白石角逸瓏灣Ⅰ，前者209伙盡推，後者昨首度原價加推110伙提升戰鬥力，兩批共220伙市值約32億元；另銷售近尾聲的長實（00001）環宇海灣周六再加推175伙，周六3盤共604伙大激鬥。GA累收逾1600票，相對209伙超購6.6倍，凍資4.8億元。

## 逸瓏推地下花園特色戶

兩大低價開賣的豪宅反應理想。信置（00083）夥嘉華（00173）的逸瓏灣Ⅰ據悉收約900票，反應理想，信置乘勢添資，



◀逸瓏灣Ⅰ加推應市，田兆源（左）同時公布周六發售，旁為營業部助理總經理梁寶瑤

售價757.8萬至4578萬元，呎價10811至22856元，平均呎價14371元，優惠維持不變，折實平均呎價11604元，16座1樓B室折實611.92萬元最平，21座3樓C室呎價折實8730元最平。銷售安排昨日同步公布，周五截止登記，首批連加推共220伙翌日發售。

信置營業部聯席董事田兆源表示，逸瓏灣Ⅰ入票反應熱烈，因應準買家要求即日加推110伙，並首度加推4伙地下花園特色戶（大廈第20座地下A、B、C及D單位），當中第20座地下D單位為項目於展銷廳已搭建之經改動示範單位。

## GA內地及公司客僅10%

市場人士估計，逸瓏灣Ⅰ首批市值約16.63億元，首批加推110伙市值約15億元，合共31.63億元，折實優惠後約值25.5億元。

同以低開號召的新世界（00017）夥會地GA，銷售安排昨日上載，首批連加推共209伙周六出擊迎戰逸瓏灣Ⅰ。會地常務董事黃光耀稱，根據市場指該盤截至前日已收逾1100個登記，80%為九龍及港島客，另20%來自新界區，屬預期目標客群，內地客及公司客僅少於10%。對於周六眾盤上演激戰或互相搶客，黃光耀笑言：「嘩，咁世界杯一晚都有幾場波啦！」

該盤已推的209伙呎價介乎21505至33418元，折實後17525至26901元，平均呎價26733元，折實21579元。黃光耀稱該批單位市值約47.34億元，折實優惠後約值38.21億元。

## 環宇尚餘約50伙未開價

超標完成的環宇海灣，長實地產投資董事郭子威及劉啓文同表示，落實周六推售175伙，其中167伙為標準單位，8伙為連天台及平台單位，其中1座6樓B室4房折實售價771.1萬元起，平絕全區



▲黃光耀（左）滿意GRAND AUSTIN反應，旁為新世界營業及市務總監楊文

。該盤1717伙已全數發價單，扣除上述待售的175伙，尚餘不足50伙仍未上載銷售安排。

發展商未有公布平均呎價，根據價單顯示，該批單位平均呎價13845元，折實11664元，總值約19.36億元，折實約16.4億元。若該批單位售罄，4輪開賣套現過百億元。

另外，打游擊式發售的浪澄灣，周六推38伙湊熱鬧，優惠較前削2%，變相加價，新推單位呎價介乎1.69萬至2.14萬元，連上述3盤周六共642伙、涉過百億元合演大激鬥。

太古地產（01972）西半山瀚然官方網站昨日投入運作，意味隨時出場。

# 觀塘商廈售54億冠全港

## 買家花旗集團付稅4.6億辣招後最勁

正安排本周賣樓的會德豐地產，急不及待以全港全幢商廈最貴成交價，售出觀塘One Bay East東座全幢，為公司今年打響頭炮，買家花旗集團斥資54.25億元購入作為本港總部，花旗需繳付雙倍印花稅（DSD）逾4.6億元，辣招後最大宗辣稅個案。項目呎價超過1萬元，較去年售出的西座，上升約20.6%。整個One Bay East項目，為會德豐套現99.25億元。會地打鐵趁熱連隨加快區內九倉新電訊的重建步伐。

大公報記者 林志光 梁穎賢

會德豐地產宣布，公司與跟花旗集團已簽訂買賣協議，花旗以54.25億元購入海濱道83號One Bay East東座全幢商廈，成本港歷來最大宗全幢甲級商廈成交。東座物業樓高21層，樓面面積約為51.2萬方呎，每呎樓面成交價近1.06萬元。

## 花旗建全港綜合辦公中心

會德豐地產主席梁志堅表示，頂級跨國企業作出如此重大及長線的投資，反映他們對香港前景深具信心。九龍東亦是本港新商業核心區，將有完善的基建及社區設施，可加強香港國際金融及商業中心的地位。

花旗集團亞太區行政總裁卓熾文表示，花旗集團一直致力於拓展及投資亞太地區的業務，是次巨額投資決定，正反映本集團有信心，本港可持續發展為國際金融中心，及作為集團多項核心業務的樞紐中心。

花旗香港及澳門區行長盧韋柏稱，這是公司在港112年的發展歷程最重要的里程碑之一，預期該廈將成為集團在港的全新綜合辦公中心，整合現時分佈於香港及九龍各區的辦公地點。

One Bay East由兩幢甲級商廈組成，預計明年底才落成，總樓面約102.5萬方呎。宏利人壽保險（國際）有限公司去年4月斥資45億元，購入One Bay East西座全幢，當時每呎樓面成交價約8789元。當時已是全港第二貴商廈，僅次於中國農業銀行於2012年斥資約48.8億元購入的中環干諾道50中號商廈。會地今次相隔一年，提價逾兩成售出東座商廈，瞬間榮登全港最貴寶座。追溯One Bay East地皮是會地於2011年斥35.28億元投得，即使總投資約60億元，也已為該公司鎖定近40億元的利潤。

會地常務董事黃光耀證實，年前宏利是透過買殼形式購入西座，可避過打稅；而花旗銀行集團今次交易純買賣物業，買家需繳付8.5%的DSD；One Bay East單一個項目共兩座先後由跨國金融機構購入，反映兩機構皆看好本港業務，據悉買入作集團總部，選址於此作策略性據點。

除上址項目功德圓滿外，會德豐地產另一個建築中的商廈亦被吼實。黃透露，同系早年投得的紅磡紅鸞道18號商業地，早前已申請預售樓花同意書，目前已獲約4至5個有興趣財團全幢洽購，進展理想，不乏中資及外資機構，由於市場可供全幢出售的甲級商廈

稀疏，集團亦傾向該廈全幢出售，加上項目臨海坐擁全海景，項目價值勢比東座更勁。

## 加快重建九倉電訊大樓

黃光耀指出，One Bay East賣價理想，集團計劃加快同區九倉新電訊大樓的重建步伐，部署年底動工，總樓面逾60萬方呎，擬建兩座甲級商廈，料可於18或19年落成；至於九龍貨倉重建計劃，目前向與政府磋商補地價，項目可建約80多萬呎樓面。

中原區域營業董事何淑貞表示，東座是次成交屬市場合理價，因目前九龍東新落成商廈，如跟One Bay East同在海濱道的絲寶國際中、宏基資本大廈，及新地（00016）正拆售的海濱道181號商廈，以至九龍灣億京中心、和信置拆售的九龍灣國際交易中心等，平均呎價都已逾萬元，她相信今次成交，或進一步刺激區內全層或大面積商廈的成交呎價，因該類放盤極少。



◀盧韋柏（左）與梁志堅就One Bay East東座的交易簽約作實



△東九龍起動效應，興建中的One Bay East為會地套近百億  
大公報記者 黃洋港攝

## 十大商廈成交紀錄

成交日期	物業	樓面面積(方呎)	成交價(元)	買家
06/2013	觀塘One Bay East東座	51.20萬	54.25億	花旗集團
05/2012	中環中國農業銀行大廈	17.23萬	48.80億	農業銀行
03/2013	觀塘宏利大廈	51.20萬	45.00億	宏利保險
06/2010	上環無限極廣場	39.67萬	41.00億	李錦記家族
12/2013	鯽魚涌大昌行商業中心	38.90萬	39.00億	太古地產、嘉里及榮智健私人公司
11/1996	中環娛樂行	21.11萬	36.40億	希慎興業
11/1996	中環AIA Central 45%樓面	16.47萬	36.30億	AIG
09/2009	中環盈置大廈	26.44萬	36.00億	越南華僑朱立基
10/2012	北角康宏匯	38.66萬	34.00億	理文家族
02/2013	旺角亞皆老街113號	32.40萬	29.00億	恒生銀行

## 買地賣商廈 會地左右開弓

會德豐地產近年無論買地及賣樓均極之活躍，今年初更訂下百億元賣樓大計，單單是次觀塘One Bay East東座的交易，已超額完成半年目標。過去一年，會地亦斥近170億元，大增土地儲備。

今年頭5個月仍是以出售如車位等非核心物業及貨尾單位為主的會德豐地產，在上半年即將過去的一刻，卻成功將放售多時的One Bay East東座甩手，輕鬆套現逾54億元，超出今年

賣樓目標的一半，至於另一個百億樓盤尖沙咀GRAND AUSTIN，又於本周六正式賣樓，因此，相信或最遲可於暑假結束前，會地應可完成全年百億賣樓的目標。

會地去年賣樓套現逾百億元，成為公司歷來最好紀錄，然今年或有望再創高峰。同時亦為公司未來有充裕銀彈，去競投土地。

除積極賣樓外，會地亦不斷參與競投政府土地，會地主席梁志堅曾表

示，希望公司每年買地及賣樓，均能最少達100萬平方呎為目標。而自去年4月售出One Bay East西座至今，會地連同集團其他同系公司，斥近169億元，購入5幅市區住宅或商業用地，涉及樓面約255萬平方呎。其中4幅住宅地包括啓德1H區3號地及何文田豪宅地王等，是由會地旗下子公司購入，而成交價達44億元的中環美利大廈，則由海港企業所投，會改裝為1幢頂級酒店。

# 昇悅居實呎1.4萬貴絕四小龍

全城上車客出動搶樓，造就2房單位輪流破頂，「西九四小龍」長沙灣昇悅居，有極高層2房以730萬元破頂價賣出，實呎近1.42萬元，為四小龍之巔；另另溪沙銀湖，天峰2房亦撲600萬元，創屋苑今年高位。

香港置業高級聯席董事鍾嘉欣謂，政府微調雙倍印花稅（DSD）之後，長沙灣一帶的優質盤源極為緊絀，迫使部分買家加速入市步伐，投資客亦抓緊時機入市。她透露，一名公司投資客在睇樓約2個月後，見優質盤源愈來愈少，新近拍板以730萬元入市，買入昇悅居2座極高層A室，單位實用515方呎，建築658方呎，享正南全海景，折合實呎14175元，建呎11094元。

據了解，同類單位市租約1.9萬元至2萬元，以成交價計，回報約3.1厘至近3.3厘。原業主於2004年9月以265萬元購入單位，帳面獲利約465萬元，單位升值175%。

市場人士指出，上述單位早於2年前放盤，當時

索價790萬元，完全脫離市場水平，其後業主輾轉降價至750萬元，近日再減至730萬元獲承接，造價不僅為昇悅居2房最貴，實呎接近1.42萬元，更貴絕西九四小龍分層單位。據了解，現時昇悅居有約80伙2房放賣，叫價520萬至780萬不等。

## 施永青指樓市下行未變

中原集團主席施永青表示，最近二手交投稍好轉，樓價回升，及一手樓盤暢旺，市場情緒似乎亦轉為樂觀。不過，他認為此只是短暫現象，因為自政府推出各項辣招後，現時全球經濟依然不明朗，且有不時有利淡消息如加息及中國經濟放緩等浮現，加上政府短期內都不會撤招，此等因素都持續影響本港樓價繼續向下，目前現象只是下行中出現的一些波動。其實從最近地價下滑，已反映發展商對後市睇淡保守，且地價跌幅大於樓價，亦逼使發展商要平價賣樓。

此外，大舜政策研究中心何智榮教授表示，基



▶長沙灣昇悅居有2房戶以730萬元破頂價賣出

## 太古城3房放盤3年8個月沽出

受新盤熱銷刺激，用家群起搶貨，鯽魚涌太古城昨日連錄2宗買賣，其中1伙放盤3年8個月的3房單位，以1080萬元易手，比最初開價實貴212萬元；同時，該屋苑1名長情業主持貨38年後，近日以828萬元沽貨，單位升值達47倍。

美聯物業首席高級營業經理吳肇基表示，太古城燕窩閣中層C室，實用785方呎，建築883方呎，原業主早於2010年9月以868萬元放盤，及後樓價急速上漲，去年初一度反價至1200萬元，直至今年大市氣氛回軟，業主叫價回落至1100萬元，近日終議價至1080萬元沽貨，折合實呎13758元，建呎12231元。據了解，該單位放盤迄今歷時3年8個月，原因是賣家經常離港，只能間歇讓準買家睇樓，窒礙了交易流程，但亦造就單位持貨至今以1080萬元好價沽出，比最初開價實貴212萬元，以原業主2004年360萬元買入價計，帳面獲利720萬元。

另外，市場消息指出，太古城泰山閣中低層E室，實用689方呎，建築788方呎，望開揚山景，屬於遺產貨，原本開價850萬元，近日降價至828萬元易手，折合實呎12017元，建呎10508元，比市價低3%。據悉，原業主於1976年以17.2萬元一手買入單位，一直持貨至今，非常長情，以成交價計，單位升值達47倍。