

柏傲山23159元市價賣 迎海收800票

新世界兩盤黃金周出擊

新世界（00017）雙盤出擊搶盡黃金周。夥拍協成行的北角柏傲山極速開價，首批72伙平均呎價27708元，折實一堆優惠後23159元，貼近同區二手及港島區近期開賣的新盤，折盡入場最平2萬有找，有機與同系夥拍恒地（00012）的馬鞍山迎海3期迎海·星灣御下周雙龍出海。

大公報記者 梁穎賢

柏傲山價單顯示，該72伙分布1、5及6座11至26層，面積597至1521方呎，售價由最平的5座11樓D室1554.6萬至最貴的1座27樓A室5611.9萬元，呎價23701至36945元，平均呎價27708元。

恒地暫套145億近年新高

發展商引入最少9%樓價折扣。包括New World CLUB會員減3%，以及靈活付款方法提早簽署臨時合約可最多獲樓價6%現金回贈；另發展商提供從價印花稅（VSD）的90%或買家印花稅（BSD）的60%現金回贈，只限二揀一。香港永久居民買家如未有採用備用第二按揭貸款，可每伙獲10萬元現金回贈。另外，1及6座買家可獲一單位認購權，每個單位減50萬元。

舉例售價最平的5座11樓D室，售1554.6萬元，呎價26040元。扣除New World CLUB會員3%以及假設買家提早於簽署臨時合約日後120日後還款可減6%，倘買家不採用二接再減10萬元，折實售價1407.48萬元，呎價23576元。又假設買家是非香港永久居民或以公司名義買入，選擇採用BSD回贈，回贈額近126.7萬元，若計及回贈，折上折後售價1280.78萬元，呎價21454元。

另呎價最平的5座11樓B室，價單呎價23701元，左扣右扣後實際19851元，2萬元有找。

該批72伙折實後平均呎價23159元，與區內地標港鐵站上蓋柏景臺及海天峰相若，同時與近期開賣的港島區新盤呎價接近，貼市價出擊。

新世界營業及市務總監楊文表示，柏傲山售價將參照近期港島區新盤及同系大坑春暉8號，平均實用呎價介乎2.4萬至3.1萬元，銷售安排有待公布，兩個交樓標準的示範單位鎖定周六正式對外開放。

今年一手勁旺，發展商賣樓豬籠入水。楊文指出，集團首季出售的單位及住宅項目（扣除合作夥伴的權益），套現超過145億元屬近年新高，年底前暫只有柏傲山及星灣御開賣。

新世界同系恆地（00012）的馬鞍山迎海3期迎海·星灣御，兩日累收約950票。恆地營業（一）部總經理林達民表示，迎海·星灣御首批單位截至昨午三時，已接獲600個登記，落實於首輪揀樓後再加推；而示範單位首日有7000人參觀人次。

該盤宣傳攻勢馬不停蹄，項目部署抵深圳路演

君臨兩新宅驚傳遭拒按

近期銷情凌厲的尖沙咀君臨天下陳年單位，即將於本周六出售的13伙極高層單位中，市場日前驚爆其中兩個與凶宅為鄰的複式單位，被銀行拒絕承按，換言之，買家除非一筆過付款，否則只能透過財務公司，供貴息，才能上會供樓。

恒隆地產（00101）繼大角咀浪澄灣後，過去一個月來又為另一陳年樓盤君臨天下，以低市價方式清貨，已累售逾200伙，套現近60億元。而本周乘勢推售的13伙極高層單位，個別複式單位索價近億元。不過，據市場消息透露，其中3座77樓E及F室，因同層其他二手單位曾發生命案，被定性為凶宅所累，多家銀行已率先拒絕為該兩伙複式單位承造第一



▲楊文（右二）帶領其銷售團隊向傳媒講解柏傲山，右一為營業及市務助理總經理黃浩賢、左一為項目管理部項目總監陳志偉及左二項目管理部高級項目經理王偉強



▲林達民（左）獲陳永傑邀請名氣龍師隊以100呎大金龍賀開幕

，另將力邀藝人為項目拍攝電視廣告造勢。與此同時，代理為配合迎海銷售，短期內將有7間代理專門店開幕，中（原）美（聯）兩大行昨日率先飲頭啖湯。中原亞太區住宅部總裁陳永傑稱，星灣御入票情況躊躇，單是該行旗艦店首日收票已過百。

迎海第4期部署明年賣

迎海系列總共5期，林達民稱第4期部署明年次季開售，較多大單位的第5期未有定案。

一手物業銷售監管局昨晚發新聞稿指出，星灣御售樓書內資料「前後不一」。該局稱，第25座3至19樓的A及H室，在「機電裝置數量說明表」部分，寫該類單位有主人房或睡房，不過，按照樓書平面圖，該座所屬樓層單位，平面圖顯示，是用「儲物間1」及「儲物間2」作表示，並非睡房。

迎海·星灣御發展商對一手住宅物業銷售監管局較早前發出的新聞稿作出以下回應：

發展商知悉有關資料，會盡快向建築師、機電顧問及有關專業人士了解及核實，如有錯漏，發展商會盡快作出有關修改。

柏傲山小檔案	
地址	天后廟道18A號
座數	5座
樓高	31-32層
伙數	358伙
面積	596-3751方呎
關鍵日期	2016年3月
首批價單伙數	72伙
首批售價	1554.6-5611.9萬元
首批呎價	23701-36220元
首批平均呎價	27708元（折實23159元）
開售日期	最快下周

柏傲山售價參考

單位	5座11樓D室
面積	597方呎
售價	1554.6萬元
呎價	23701元
優惠或付款	New World Club會員3%折扣、提前付清樓價最多減6%、從價印花稅（VSD）90%回贈及買家印花稅（BSD）60%回贈（二揀一）、不用二接回贈10萬元（只適用於香港永久居民）、車位減50萬元 折實價1280.78萬元 * 呎價21454元
備註	* 號以BSD計算

柏傲山同區及鄰區二手及新盤平均呎價

屋苑	平均實用呎價（元）
天后柏景臺	約2.3萬
炮台山海天峰	2.25萬
豪廷峰	約1.8萬
北角港濤軒	約1.7萬
鰂魚涌 MOUNT PARKER RESIDENCES	2.31萬
大坑春暉8號	3-3.1萬（一手）
北角DIVA	約2萬（一手）
北角維峯	約2萬（一手）
大坑上林	約2.7萬（一手）

資料來源：中原地產及市場資料

黃麻角兩地料年內難上馬

政府在搵地建屋上舉步維艱，原擬本財政年度推出多幅土地，都因規劃過程遲滯而未能依期進行，部分甚至要根本不能在年度出售，如赤柱黃麻角道兩幅豪宅地及牛池灣住宅地便如是。

發展局局長陳茂波日前已曾感嘆，政府在改劃土地用途上，要得到地區人士及居民支持是極之艱巨，他呼籲他們要顧全增土地供應以滿足大眾住屋需求的大局。

誠然，現時本年度不少賣地計劃內的土地，仍未完成規劃程序，部分更還未開始。其中今年初已提出要由綠化地，改為低密度住宅發展的黃麻角道兩幅土地，因南區議會關注發展帶來的交通及砍樹問題，規劃署稍後仍需再去該會轄下的地區發展及環境事務委員會解畫。而根據該署提交的補充文

件指出，基於兩地所建單位及容納居住人口不多，兩地發展後，交通高峰期的車流量也只是約每小時50架次，屬可接受水平。

至於兩地現時各有245棵及1006棵樹木，均非古樹名木冊所列樹木，亦是本地常見品種，無特別保育價值。當然，將來賣地時，政府會在地契條款內，加入有關樹木及園景設計等特別條款，亦要求發展商提供砍樹補償方案。

如區議會無大異議，兩地稍後會按城規程序進行土地用途修訂，連同兩個月諮詢期，和之後的審理意見所需時間等，有關過程最少要9個月時間才處理完成，因此，兩地難於明年3月份本財政年度結束前招標。

兩地面積各約0.43公頃及2.54公頃，預計各可興

建39個及183個4層高的洋房單位。

至於牛池灣豐盛街地皮，同樣因交通問題，及受到鄰近居民大力反對，至今仍未就改變用地，再諮詢地區人士，故更難言何時才可招標。

此外，全國政協委員徐增平及其擁有公司曾加大坪洲土地的發展密度，不單受到坪洲居民反對，連規劃署也不支持有關發展計劃，認為既無規劃設計上的益處，亦未提供足夠資料闡述景觀、空氣流動、交通及排污等如何不受壞影響，實不應胡亂開先例，該申請過關。

該幅地面積約16.36萬方呎，早前向城規會申請增加發展密度及高度，興建7座連地庫約10層高分層住宅大廈，及4幢獨立洋房，總樓面近28萬方呎，合共提供122個單位，容納近430人居住。



▼全城二手破頂，鯉魚涌康山花園造價攀上520萬元創新高

翠豐臺實呎兩個月三破頂

金山攀520萬綠表新高

受荃灣御凱實呎升穿2萬元帶挈，區內二手屋苑即時起哄，翠豐臺自8月份迄今已3度破頂，非常誇張。美聯物業首席高級營業經理梁仲維表示，翠豐臺1座頂層單位，實用437方呎，建築598方呎，以530萬元沽，折合實呎達12128元，比屋苑平均呎價高12%，創入伙以來新高。原業主於2010年以296萬元買入，帳面賺234萬元。翻查資料，翠豐臺於今年8月初錄得破頂呎價為11210元，新紀錄於不足2個月內再升8%。

祥益地產高級營業經理蕭嘉偉說，屯門邁亞美海灣6座高層D室，實用515方呎，建築695方呎，連租約，獲投資者不議價以400萬元買入，創該屋苑2房新高，實呎為7767元。

利東邨實呎撲9000元

連公屋也跟隨大市瘋狂。據土地註冊處資料，鴨脷洲利東邨東平樓高層11室，實用381方呎，屬銀主盤，以339.2萬元連地價沽，實呎8903元，造價及呎價均為利東邨最高。另康山花園再破紀錄，消息指，該屋苑2座中層F室，實用592方呎，建築717方呎，以520萬元於居二市場易手，打破了8月中旬造出的517萬元紀錄，創屋苑綠表造價新高，折合實呎8784元。

瀝明開齋兩洋房售1.33億

信置（00083）大埔白石角天賦海灣2期瀝明，早前推出招標的洋房3及洋房8昨日開標，成功以共1.33億元售出，為該期洋房打破悶局。

瀝明總數11座洋房，發展商推出兩座成功試水溫，其中洋房8面積2821方呎，花園面積1371方呎，單位連裝修以7022萬元沽，呎價24892元；另洋房3面積2840方呎，花園及平台各1526及822方呎，售價6300萬元，呎價22183元。信置乘勝追擊，加推洋房2、5及10號招標，下周一開始入票，10月8日截標。3期海鑽第9座低層B室昨日售出，實用1450方呎，折實售價1606.93萬元，呎價11082元。

另邊廂，新地代理助理總經理陳漢麟指出，天晉III A今日賣4伙特色戶，其中2B座33樓A室，實用面積1230方呎，連天台及平台及按摩池，售價約3166萬元，呎價25745元，成交價及呎價挑戰項目新高。該盤有16伙頂層特色戶，至今售出11伙。另周六再推151伙標準戶，連同該4伙特色戶，市值約15億元。該盤截止昨晚累收1500票。

市場消息指出，嘉里（00683）部署推售多時的太子道西傲，已取得滿意紙，短期內出擊，示範單位將於周六對外開放。豐泰地產的何文田棗梨雅道3號昨日開賣15伙，惟售價過高滯銷，消息指全日沽2伙。另太古地產（01972）西半山瀚然前晚漏夜加推的26伙下周二賣。

有發展商棄投福至大廈

由福利集團標售的旗下一籃子物業中，其中位於土瓜灣的福至大廈，昨日截標，有關招標代理並沒有透露收標情況，不過有發展商認為現時住宅地大有選擇之下，放棄競投此物業。

近年不斷出售家族物業的福利集團，已推出招標的項目中，已售5項，只餘的福至大廈也於昨日截標。該廈位於九龍城道135號／炮仗街92號，於1984年落成，佔地約11180方呎，現建有1幢連地庫共14層商住大廈，連租約出售，現有樓面約74166方呎。

該地雖有未來沙中線鐵路概念，但所在地區有不少舊樓收購，和市建局重建項目，加上政府又不斷推出中小型住宅地，以增供應，故有最近積極投地的發展商指出，根本無需爭購此類已落成樓宇，因相信業主的叫價會「好高」。

維港灣6車位售逾740萬

車位供應嚴重短缺造就價租齊升，有價有市下投資者起勢掃貨。奧運站維港灣車位加價前夕，獲買家斥逾740萬連6個車位，平均每個123.5萬元。

市場消息，維港灣車位售價下周三加價，將加8%至9%，有買家趁加價前夕，昨連掃6個車位，涉資逾740萬元，平均每個123.5萬，據悉買家並非維港灣住客。現時維港灣車位月租約3300至3800不等。尚餘待售的約100個車位現時售價約111至142萬元，加價後售價將調整至121萬至152萬元，車位將會以交吉形式發售。



大亞灣區每年新增財力70%用於基本公共服務

【大公報記者劉衛東、通訊員