

貴價新盤搶手 星岸買家近億掃三伙 樓王傲璇加價兼管理費飆15%

一手貴價貨有市場，亞洲樓王東半山傲璇(OPUS HONG KONG)，發展商太古集團趁旺加價削優惠。早前曾流標的複式B及6樓，以及2樓共3伙招標，招標期為11月4日至12月4日，其中6樓指引價由4億元調加至4.1億元，另稅務優惠由早前最多12.5%削至現時11.75%，變相加價，複式戶折實呎價近9.2萬元再挑戰亞洲分層NO.1；管理費更狂加15%勁過樓價升幅，複式每呎14.2元，再貴絕全港。另新地(00016)汀九星岸收旺場，全日沽27伙佔總數82%，當中26伙分層均被大手客掃清，散戶無力問津。

大公報記者 梁穎賢

傲璇是次推出招標的3伙包括複式B、2樓及6樓，當中複式B及6樓一度流標再翻訂。太古地產(01972)指出，複式B室實用面積4819方呎，連3520方呎花園及泳池等，單位指引價維持5億元不變，連同約1800萬元裝置及裝修出售，呎價10.38萬元；同時，太古狂加管理費，該伙每月管理費由上次招標時的59743.7元或每呎12.4元，加至現時的68594.6元或每呎14.2元，5個月狂加8851元或15%，加價金額料是一個基層收入的月薪，每呎管理費更追貼個別新界苑苑租，貴絕全港。

稅務回贈較上次稍為削減

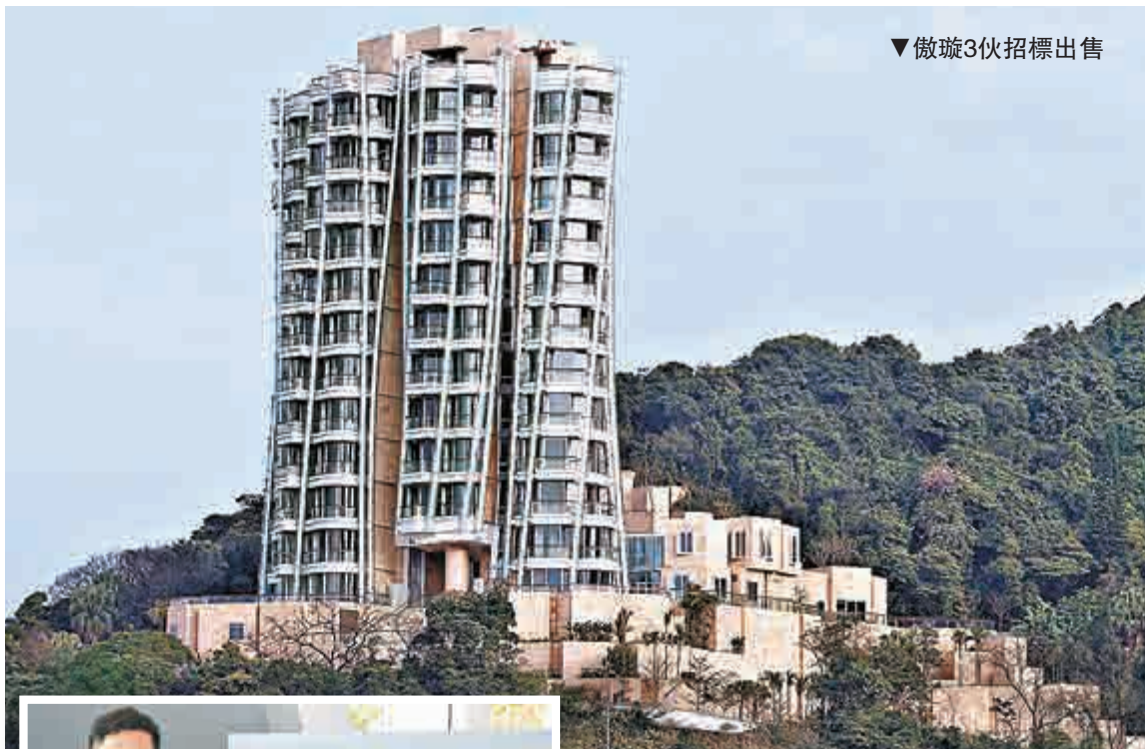
同樣曾經流標的6樓，指引價由原先4億元調加至4.1億元，單位面積5199方呎，呎價78861元，以清水房狀況出售。單位管理費同樣由5月首度招標時的51503.1元調加至現時59133.2元，足足加7630元，同樣狂加15%，相當誇張，每呎11.4元。太古方面則回應，管理費大手加價純屬正常調整。

至於2樓指引價為4億元，單位面積5146方呎，呎價77730元，將連約1800萬元的裝置、裝修出售。3伙將於11月4日至12月4日招標。

發展商繼續提供稅務回贈，但比上次則稍為削減。今次將提供7.5%從價印花稅(AVD)及4.25%買家印花稅(BSD)現金優惠，兩者可同時享用，即等同樓價的11.75%，比上次可選用最多12.5%BSD略減。上次招標發展商提供8.5%AVD及12.5%BSD，兩者只能揀其一。

太古地產稱，傲璇10樓及11樓先後以4.513億及4.3億元售出，不時收到有興趣人士查詢，但只會考慮一個達到合理水平的投標價。該盤總共12伙，至今已售4伙(8、9、10及11樓)及5個已租出(複式A單位、3、5、7及12樓)，尚餘3個可供銷售的單位。發展商強調，傲璇是獨一無二的頂級住宅項目，現時只餘少量單位，因此在是次招標將6樓的指引價調加1000萬元，同時削減印花稅回贈優惠。

若以複式B指引價5億元計，假設買家以公司名義或非港人購買，同時又需繳付AVD，則可折盡11.75%，折實售價近4.42億元，呎價91565元，較上



▼傲璇3伙招標出售



次招標若然拿盡12.5%BSD後的呎價9.08萬元略高，再與西半山天匯拗手瓜，鬥快挑戰亞洲分層新高。

星岸即日賣27伙僅餘洋房

新地雙響炮賣樓，貼市價開賣的汀九星岸，收票聲勢麻麻，但銷情卻旺。昨日發售33伙，未見萬人空巷盛況，但實客多命中率高，消息稱最少5組客各掃入3伙，據價單售價計8541.68萬至1.006139億元，另有5組各掃2伙，瘋狂搶貨下，26伙分層全數搶清；至於洋房售價不低，受歡迎程度略遜，據悉暫沽2號洋房1座，面積3453方呎，價單售價逾1.2億元，據悉買家是本地客，項目即日熱賣27伙，佔總數的82%。市場並盛傳，1號洋房亦告出售，售價為1.7億元。

美聯住宅部行政總裁布少明指，該行買家睇中星岸環境，斥資購入1座洋房，涉資1.05億元。另該行亦有3組客戶各連掃3伙，其中一組外區投資客看好區內潛力，斥逾9500萬元買入2個複式及1個分層，擬作長線投資。另一組區內換樓客斥約6740萬元承接1個複式及2個分層單位，並打算全部作自住用途。

▲曉悅率先披露平面圖，林達民指該盤刻意打造開放式擬吸首置客

曉悅首批50伙料月中開賣

上車盤吃香，發展商刻意經營的細碼盤開快「車」。恒地(00012)長沙灣曉悅加推快，樓書及價單下周派發及公布，首批最少50伙月中前開賣。恒地長沙灣寶寶之一的曉悅昨日發動軟銷，恒地營業(一)部總經理林達民稱，因應上車盤搶手及市場對該類需求殷切，遂提早開售，樓書料下周初上架，連隨開價及開放示範單位，首批最少50伙，最快下月中前發售，售價將參考同系曉盈，由於曉悅有開放式戶型，售價略有差異。

林又謂，曉悅總數187伙，實用面積193至534方呎，主打開放式及1房間隔，各佔92伙，當中D室屬實用面積193呎開放式單位，E室屬實用面積273方呎1房設計；頂層有3伙實用面積500餘方呎2房。是次刻意打造開放式細單位，單位售價較低，冀協助首次置業人士上車。

林續說，曉盈至今累售58伙，平均呎價約1.49萬元，呎價最高約1.8萬元，該盤今日加推6伙。同系馬鞍山迎海，星灣御，林達民表示累推650伙，售出546伙，套現逾40億，平均呎價12830元，呎價最高15819元，項目從未推售的第16座及17座，預計1至2周內展開推售攻勢。

另一方面，會德豐地產將軍澳THE PARKSIDE的物業網站正式運作，惟未有樓書，物業由3座住宅大廈組成，共提供591伙住宅單位，單位類型由1至4房，另有7伙特設單位，包括4個花園複式及3個頂層平台戶，料月內開售。



▲田兆源(左)稱逸瓏灣今批單位其中6伙為特色單位，旁為營業部助理總經理梁寶瑤

逸瓏灣II加推70伙 雲門最快下周開價

一手旺到「你唔信」，發展商門快出貨搶錢，連愛嘆慢版的華懋也突然加速推盤。旗下九龍塘雲門昨日取得滿意紙後，樓書旋即上架，最快下周中前開價，冀最快下周大賣，首批30伙參考鄰近新盤。另信置(00083)加推大埔逸瓏灣II的70伙圖分杯羹。

華懋昨日取得雲門滿意紙後，「臨時臨急CALL記者招待會」，心急向傳媒交代賣樓部署，更加心急賣樓之心昭然若揭。售樓部經理吳崇武表示，雲門剛於昨午取得滿意紙，樓書連隨上載至官方及一手資訊網站，預計下周二或三可公布售價，冀最快部署下周六開售，首批料推出30伙，定價將參考鄰近的新盤，並已向相關代理簽署宣傳及銷售委託。設於荃灣如心廣場的項目展銷廳旋即正式啓用，項目的設計模型及3幢洋房率先曝光，將開放4個清水示範單位，包括1座10樓及2座10樓，獨立屋則仍在裝修當中。該盤共47伙，包括40個標準戶面積由1223至1575方呎；4間複式戶面積介乎2378至3058方呎；另有3座洋房，面積由2847至3241方呎。

另信置趁旺分杯羹，加推逸瓏灣II的70伙，並首度推出第7及8座海景樓王大宅，以及地下花園單位。是批加推單位售價1093.6至7525.3萬元，實呎14466至36925元，折扣額維持最高19.25%，折實後售價883.08至6076.67萬元，呎價11681至29817元。信置營業部聯席董事田兆源表示，逸瓏灣I及II累售逾839伙，銷情理想。

另外，會德豐地產將軍澳THE PARKSIDE官方網站已投入運作，發展商將於周一展開軟銷，樓盤可望於月內發售；另會地有份的尖沙咀GRAND AUSTIN，昨日發售86個車位及3個電單車位，全部沽出，套逾1.7億元，項目累售319個車位及33個電單車位，累套逾6.43億元。

瓏璽又出血蝕四球

一手豪宅貼市賣，二手豪宅無運行，流血不止的奧運站瓏璽又出血。1伙3房以蝕本價1900萬元，帳面蝕227.8萬元，連釐印及使費3年狂蝕4球。

市場消息盛傳，「10單9蝕」的瓏璽又出血，8座觀海鎮高層B室，實用1002方呎，建築1272方呎，1900萬元易手，實呎18962元，建呎14937元。業主11年2127.8萬元買入，帳面蝕227.8萬元，連釐印等使費，3年「唔見」近4球。

另一方面，「佔中」價崩逾月，二手成交欲振乏力。中原地產10大屋苑10月錄229宗成交，較9月262宗縮12.6%，連續3個月少於300宗。半數屋苑交投下挫，觀塘麗港城跌近82%最傷，東涌映灣園挫54%亦慘。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑稱，受局勢

影響，10月樓市急速降溫，二手成交減少。政治僵局持續，後市未明，令買家觀望，紛紛暫緩入市；亦有買家趁政局動盪大膽還價，惟業主態度普遍仍強硬，加上新盤群出，且訂價具競爭力，搶走不少二手客源，致二手成交陷於膠着局面。本周中原10大屋苑預約睇樓繼續低位橫行，錄535組按周減少1.8%。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，「佔中」活動起動逾月，樓市觀望氣氛轉濃，拖累二手交投呆滯，負面影響廣泛就連指標屋苑亦不能倖免。但樓價並無轉弱，業主讓價態度普遍強硬，力拒買家減價要求，加上優質單位依然強勁，期內成交造價再錄0.6%的單月漲幅，其中鴨洲灣海怡半島及紅磡黃埔花園的樓價更分別錄得4.3%及4.5%的升幅，表現至為

凸出。廖偉強指出，受「佔中」運動癱瘓本港零售及交通影響，本月中旬以前，二手大市淡薄，物業成交按月大跌50%以上，不過，隨着市場逐漸適應變化，下旬二手交投顯著回升，並且追回月初不少失地，令本月二手交投跌幅最終收窄至約30%水平。就近期市況回升的趨勢作推算的話，十一月份二手交投以至樓價走勢或會止跌回升。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，踏入「佔中」第二個月，買家憂慮情緒減退，令整體樓市持續於高位窄幅徘徊。具體而言，新界樓價升勢放緩，中原城市大型屋苑領先指(CCL_Mass)新界西報114.45點，連續3周創歷史新高，成為最新一輪升市循環的龍頭。港九區樓價止跌回穩；中小型單位樓價及大型單位樓價變幅收窄。本周四大指數均於窄幅徘徊，升跌幅度於0.05%以內，預測第四季整體樓市持續於高位窄幅橫行。中原城市領先指數(CCL)報129.39點，按周升0.01%，升幅輕微。

恒福花園呎售價雙破頂

樓價5球以下的二手盤爭崩頭，屯門恒福花園1伙3房剛以455萬元易手，實呎7800元，售價及呎價同創屋苑新高。

中原地產卓爾居高級分行經理鄭家進表示，恒福花園6座中層E室，實用面積584方呎，建築743方呎，3房望海，455萬元易手，實用呎價7791元，樓價及呎價均創屋苑新高。買家為同屋苑3房戶業主，日前高價沽貨後即換馬買入上述單位。

原業主2012年9月以325萬元買入單位，持貨2年，帳面獲利130萬元，單位升值40%。原元朗尚豪庭2座高層C室，建築665方呎，實用512方呎，剛以496萬元易手，實呎7459元創同類新高。

英皇道854號強拍底價億七

有逾百個市區舊樓項目的恒地(00012)，其中鯽魚涌舊樓重建項目，繼兩個多月前成功統一金馬大廈後，現英皇道舊樓亦獲准進行強制拍賣，底價近1.7億元，最快3個月內完成強拍程序。

該個剛獲批強拍令的舊樓項目位於英皇道852至854號，現為6層高商住物業，樓齡約54年，共12個單位及有12份業權，恒地已購得11份，只餘4樓其中一個單位未能成功收購。根據判書指出，審裁員接納申請人所聘請的專業人士所提意見，該舊樓的最大重建價值將是興建1幢26層高商住大廈，其底價應設在1.6925億元。

不過，因為恒地不單只收購此幢舊樓，其毗鄰的英皇道856至858號，及金馬大廈，亦是其囊中物，其中金馬大廈更於8月時，同樣透過強拍程序，以底價8.5億元統一業權。而且，該公司更有意將上述舊樓，併合成一個面積約1.77萬方呎的地盤，重建成1幢30層高商廈，樓面逾26萬方呎。

至於市傳同由恒地收購的毗鄰民新大廈，根據該公司提出的建議，亦都會重建為1幢29層高商廈，樓面近10萬方呎。

此外，由恒地等財團牽頭的油塘灣綜合重建項目，現有新建議，將綜合發展區內現為政府鹹水泵站的地方，由原先預留作社區用途，轉作興建酒店之用，令發展區內的擬建酒店，由3間增至4間，不過因調整酒店的發展密度，令總酒店房及樓面不變，即各約889間房，及約81萬方呎。

梁永祥接任地監局主席

地產代理監管局昨日宣布，委任梁永祥接替陳韻雲，於2014年11月1日起出任地監局董事局主席。通告稱梁永祥自2004年11月起獲政府委任為監管局成員，歷任監管局牌照及執業委員會主席、執業及考試委員會主席及監管局副主席。同時委任廖玉玲於同日起出任監管局董事局副主席，廖玉玲由2008年11月起獲政府委任為監管局成員，歷任監管局紀律委員會主席及牌照委員會主席。

深水埗兩重建勁接52意向書

近年市區蚊型單位極之搶手，造價隨時貴過豪宅，令發展商對市區需求若渴，能提供此類供應的市建局市區重建項目，遂成靚目標。昨日截意向書的深水埗海壇街一大一小商住項目，分別獲25及27家發展商熱烈報名，包括數家近年活躍香港的內地房企如萬科置業及越秀地產等也有交意向。反應為該局自2002年開始推出項目以來，單一項目的意向書之多，僅次於2004灣仔莊士敦道項目(即現時的嘉薈軒)。兩項目最快本月中招標。

意向書數目逾10年新高

市建局公布，就兩個深水埗重建項目邀請提交合作發展意向書，昨日截止時，有25份意向書表示有興趣發展海壇街/桂林街/北河街發展計劃(大海壇)，和有27份意向書表示有興趣發展海壇街229號A至G需求主導重建項目(小海壇)。

該局董事會轄下的選選小組將挑選合資格的發展商，邀請他們分別就兩個項目提交合作發展標書，預計招標工作快將展開。據了解，該局將在本月中正式招標，12月截標及公布結果。

近年住宅供應雖然正逐步回升，但市場置業需求卻有增無減，令樓價高企不下。基於負擔能力關係，而置業者又傾向在市區居住，惟被迫接受購買市區蚊型單位，其呎價更高於一般兩、三房單位甚或豪宅。因此，市區蚊型單位便應運而生，發展商亦大力發展此類「火柴盒」式單位。

負責市區舊樓重建及更新項目的市建局，其收購項目遂成發展商爭奪目標，更因不少是僅數億元的

中小型項目，不少中小型發展商都絕對有能力跟大發展商競爭，所以，過往由中小型發展商投得重建項目的屢見不鮮。

萬科越秀世茂均有參與

今次截收意向書的大小兩海壇項目，市場預計的入標價，大海壇約20多億元，小海壇更不足二億元，屬中小型發展商力能所及的投資範圍之內，因此，遞交意向書的情況也極為「墟區」，大中小型發展商如長實(00001)、新世界(00017)、會德豐(00020)、華置(00127)、英皇國際(00163)及億京發展等均空群而出，基本上是兩項目也都有參與，令致兩項目的意向書數目多達25及27份，為自2004

深水埗兩重建項目基本資料		
位置	海壇街/桂林街及北河街	海壇街229號A至G
地盤面積	80,838方呎	4,629方呎
商住樓面	597,402方呎	39,181方呎
住宅座數	5幢	1幢
單位數目	845伙	69伙
遞交意向書發展商	新地, 恒地, 長實, 新世界, 會德豐, 信置, 遠東, 永泰, 金朝陽, 鴻福集團, 泛海, 華置, 英皇, 香港興業, 越秀地產, 麗展, 萬科及九建等25家	新地, 恒地, 長實, 新世界, 會德豐, 信置, 遠東, 永泰, 金朝陽, 鴻福集團, 泛海, 華置, 英皇, 香港興業, 越秀地產, 麗展, 萬科, 九建, 宏安及百利保等27家

年初該局推出灣仔莊士敦道重建項目時收到32份意向書後，逾10年新高。

而且已開始積極投入本港地產市場的內地房企也有捧場，除萬科及越秀外，市傳還有投得東涌酒店地的世茂房地產(00813)及佳兆業(001638)等，也有意向。不過，有個別如宏安集團(01222)及百利保(00617)，則只就小海壇遞交意向書。



▲深水埗海壇街一大一小商住項目，分別獲25及27家發展商熱烈報名，圖為華置代表遞交意向書