

# 呎價不足萬元 傳即收過百票 房協長沙灣喜盈低開40%

房屋協會長沙灣喜字系第二擊喜盈，未有趁火打劫逆市低開。首批60伙平均呎價12863元，折實11705元，較同區昨日加推的恒地（00012）曉悅平均折實18949元勁平近40%，個別折實呎價9899元，為長實（00001）今年四月賣同區丰匯後，再有市區新盤呎價一萬元有找，筭價超級震撼市場，代理料收票量勢必驚人，即日已收過百票。 大公報記者 梁穎賢

房協長沙灣喜字系第二個港人港樓喜盈出擊，昨早上載60個單位價單，面積399至667方呎，售價由最平8樓C室1房的514.7萬元至最貴31樓B室3房的973萬元，呎價10878至15271元，平均呎價12863元。

## 無稅務回贈即供減價9%

房協日前已表明力撐政府政策不提供任何稅務回贈，只提供其他優惠以反映樓價。樓盤只有3種付款方法，其中90日即可供可扣減9%最箭，折實即供折扣後，入場費低至約468.4萬元，即供呎價低至僅9899元起。房協市場事務總經理黃錦勝指，喜盈屬市價，加推視乎銷情而定。根據銷售安排顯示，首批60伙即日接受入票，每票15萬元，下周四截票，翌日抽籤，下周六發售。

房協指出，喜盈屬於私人住宅項目，日後可在自由市場以市價價格出售及無任何轉售限制；房協為了協助真正置業及遏止炒賣情況，對是次申請認購喜盈的人士作出限制。當中包括申請人必須為年滿18歲之香港居民；不接受任何公司名義提出之申請；同時，於抽籤認購期間，每人（不論是以單名或聯名形式）只可認購可供出售之住宅單位1個。

一向走實而不華路線的房協，兩年前開賣喜雅時平均呎價約8000元貼近甚至高於個別同區二手，喜盈處於大旺市卻未有趁火打劫逆市低開，震撼市場，較同區二手一般1.2萬至1.3萬元低5至10%，平均呎價折實僅9899元，是同區非匯之後，另一個呎價一萬元有找的市區新盤。經紀直言「今時今日大旺市，市區新盤呎價無一萬元，去邊到搵？」更較同區恒地曉悅昨日加推的22伙平均呎價折實後18949元平38%。

曉悅昨加推22伙，清一色193方呎的開放戶，個別累積狂加20%，如首批5樓D室呎價15788元，今批同景的5樓C室呎價18813元，不足一個月勁升19%，呎價最高更高達24927元，折實約2.2萬元，不過因為銀碼細，料仍有捧場客，該盤下周五開賣。

與此同時，即將發售的紅磡新盤327方呎的一房入場價864.6萬元，折實後728萬元，喜盈折實入場費468.4萬元，兩盤同為一房又位處市區，相差約55%。

近期憑電視劇《老友，你好hea！》人氣急升的藝人林熾斌（Bob），昨日帶同老婆到喜盈睇示範單位。阿Bob覺得市區樓500萬好合理，有意買入投資收租。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，喜盈開價吸引，略低於同區二手，亦較同區新盤大幅低逾30%，折實即供呎價一萬元有找，屬近半年市區首見，料反應理想，預期入票量相當驚人，隨着房協的限購令，可協助真正置業人士。市場消息指出，該盤即日收過百票，全部實客。

## 傳港姐朱晨麗買PARKSIDE

此外，恒地也將鄰區深水埗曉珀變相加價。根據昨日公布的修訂價單顯示，發展商除取消首兩年二按免息免供及建築期兩種付款辦法外，另3種付款辦法，一律減少3%樓價折扣優惠，即變相加價3%之餘，成交日期也有改變。如60日成交即供付款辦法，樓價九三折，現改為90日成交，樓價九六折；180日成交即供付款辦法，樓價九四折，現改為150日成交，樓價九七折。至於其他優惠如成交價3%現金回贈，及恒地會會員獲贈24個月管理費，則維持不變。

另會地將軍澳THE PARKSIDE昨日開賣81伙售出54個單位，套現約3.8億元。13日共售450個單位，佔所推出的509伙單位近90%，共套現近32億。有消息稱前港姐朱晨麗買入三座一伙B室，價單售價829萬元，呎價1.5萬元。另信置（00083）大埔逸瓏灣新一批單位市傳昨收約60票。



有代理在長沙灣貼滿高回佣街招，遭行家狂搗

### 喜盈售價參考

單位	面積(方呎)	定價(萬元) (折實價)	呎價(元) (折實價)	備註
8樓C室	399	514.7 (468.4)	12,900 (11,739)	最平售價單位
31樓B室	667	973 (885.4)	14,588 (13,275)	最貴售價單位
8樓D室	518	563.5 (512.8)	10,878 (9,899)	最平呎價單位
31樓C室	399	609.3 (554.5)	15,271 (13,897)	最貴呎價單位

## 喜盈付款辦法及認購限制

- ### 付款辦法
- 1) 建築期付款（照訂價）——樓價20%於90日內付清，餘款80%收入伙通知書14日內支付
  - 2) 90日即供付款計劃（照價減9%）——樓價10%分別於簽署臨時及簽署正式買賣合約時支付，餘款90%於簽署臨時合約後90日付清
  - 3) 90日二按計劃（照價減7%）——二按最高為樓價20%，最長還款期25年，首兩年免息免供（延期供款），其後利率以滙豐銀行的最優惠利率計（現為5厘）
- ### 認購限制
- 1) 申請人必須為年滿18歲之香港居民
  - 2) 不接受任何公司名義提出之申請
  - 3) 於抽籤認購期間，每人（不論是以單名或聯名形式）只可認購可供出售之住宅單位一個



房協總經理（市場事務）黃錦勝（中）、高級經理（市場事務）周銘禧（左）及高級經理（物業策劃及發展）楊華雄公布喜盈價單及銷售安排



林達民（右）表示，星灣御引入先進的智能家居系統。旁為香港電訊智能家居業務拓展部副總裁黃興全

## 星灣御加推呎價萬五貴過市區

恒地（00012）新盤攻勢不絕，市區及新界左右開弓。夥新世界（00017）的馬鞍山迎海，星灣御加推110伙，平均呎價15318元，折實13376元，屬屋苑開賣至今最貴一批，新界貴過市區，下周六伙長沙灣喜盈。

恒地營業（一）部總經理林達民指出，星灣御未曝光的16及17座，即日推出110伙，面積472至1019方呎，售價679.6萬至1642.8萬元，呎價13674至18377元，平均呎價15318元。繼續保留即供減6%及稅務回贈6%優惠，折實後入場費為600萬元，平均呎價約



房協長沙灣喜字系第二個港人港樓喜盈出擊



## 喜盈VS曉悅

喜盈	樓盤	曉悅
青山道400號	地址	福華街571號
130伙	單位總數	187伙
首批60伙	昨推出價單	加推22伙
399-667方呎	面積	清一色193方呎
1至3房	間隔	開放式
514.7-973萬元	售價	363.1-481.1萬元
10,878元-15,271元	呎價	18,813元-24,927元
12,863元	平均呎價	21,445元
即供9%折扣	付款方法及優惠	即供6%折扣、成交後獲6%現金回贈
468.4-885.4萬元	折實售價	320.8-425.1萬元
9,899-13,897元	折實呎價	16,623-22,025元
11,705	折實平均呎價	18,949元
下月6日	發售日期	下月5日
房協	發展商	恒地

## 「喜」字樓盤系列市值逾百億

房屋協會坐擁巨資，當年由「一窮二白」的市建局手上，接手七個市區重建項目，其中五個便集中在深水埗及長沙灣區，打造成現時「喜」字派樓盤系列，在現時樓價只升不跌下，市值隨時過百億元。

該五個「喜」字派樓盤，除2012年首個推售的喜雅，是位於保安道與東京街交界外，其餘四個都在興華街與青山道交界及附近。有關重建項目均是市建局於2002年時交予房協全權負責收購及重建等工作，而當年房協提出的每呎實用面積收購價只約2600至3300元，即使加上多年的利息及近年不斷上漲的建築費等因素，估計5個項目的總成本也只約50億元。五個項目中，以喜雅及喜菁的規模較大，提供

超過300個中小型單位，喜盈及喜韻則不足200伙，喜漾約275伙。然而，在現時樓價高企，項目又是供應較少的市區樓盤，必受買家歡迎，正如兩年前出售的喜雅，過去數月二手轉售的成交個案，實用呎價也約1.1至1.3萬元不等；至於剛推出的喜盈首批單位，折實平均實用呎價也近1.2萬元，因此，如未來兩年樓市未有大變化，房協又按計劃在兩年內盡推餘下三個「喜」字派，將會賺個滿堂紅。粗略估計，除喜雅住宅部分已套約17億元外，連同其商場部分，和其他四個樓盤，估計總市值約達100億元。

至於另兩個市區重建項目分別是正發售中的筲箕灣樂融軒，及數年前已交回市建局的同區協成工廠大廈。



消委會、地建會及會員對傳媒到訪，只肯合照而不肯發言。前排右一及二分別是地建會主席梁志堅及地建會總幹事黃鳳嫻。大公報記者林志光攝

## 地建會消委會傳未有共識

消委會早前突然發炮狂轟發展商繼續惑感招賣樓，以及一手銷監局監管不力，昨日為發表報告後，首次跟地產建設商會接觸，會後雙方均三緘其口，不接受訪問。據知雙方各持己見，並未有任何共識。消委會本月中發表的《一手住宅物業銷售研究報告》，猛烈批評發展商現時賣樓手法仍有不少取巧之處，如催谷認購登記數量製造假勢、「啣牙膏」式賣樓以方便不斷加價、和強迫買家三分鐘內選擇單位等；又指責銷監局未盡本分，過去一年多居然零檢控等。有關批評即時惹來銷監局、發展商，甚至市建局等所涉企業反擊。地建會更指消委會根本在出報告前未作任何知會。

消委會遂約地建會於昨早在其總部開會，出席會議的發展商代表如信置（00083）聯席董事田兆源、恒地（00012）執行董事黃浩明等，由地建會執委會主席梁志堅率領，與消委會總幹事黃鳳嫻等會面。不過，彼此閉門商談約3小時，僅肯肯大合照後便離開，並不作任何發言。而消委會僅以簡短書面聲明，指彼此在會議上，就不同範疇交換意見，當中包括消委會早前發表報告內容。昨日會面氣氛坦誠良好，雙方同意保持溝通，跟進相關議題，尤其在有助方便消費者選購樓盤單位的方面，均表示樂意合作。

據知，消委會堅持其報告內容，反映消費者聲音及現時銷售樓的現象；發展商亦指出，一切均依法進行樓盤銷售工作，強調法例下，必要有適當的彈性及空間，予發展商作調節。有發展商私下更指消委會今次是閉門造車，根本不熟悉市場運作，完全無實戰經驗。據知，雙方稍後再安排一次會議，未定具體時間。

## 運頭塘售368萬貴絕大埔公屋

樓市狂瀾蔓延至公、居屋市場，大埔運頭塘一伙485方呎公屋，造價高見368萬元，為大埔公屋王。據土地註冊處資料，大埔運頭塘五座高層08室，實用485方呎，早前以368萬元於自由市場易手，折合實用呎價為7588元，今次單位造價創大埔公屋新高，亦屬新界公屋次高紀錄，僅次於沙田顯徑邨顯貴樓高層15室的373萬元。

## 回佣2.9%街招貼通街

房協長沙灣喜盈引爆連環驚喜，低價促銷震撼全城，房協又再出擊，以3%佣金重賞經紀，出手較以往更為疏爽，雖則佣金相比現時一般新盤並不特別高，樓市差時更有發展商出超過10%回佣散貨，不過，在所謂高佣及售價夠平下肯定全城搶購，代理行香港置業經紀為食盡天下，開價後隨即印回佣2.9%的街招貼通街，印有查詢電話。

換言之，做成一單生意也只收0.1%佣金，其餘全部回界客，經紀同白做無分別。街招在長沙灣遍地開花，燈柱，甚至連路牌及交通燈都唔放過，極盡搶欄

市之行為，即被行家揶揄「人渣」甚至更不堪入耳的形容詞，為咗開單可以去到幾盡。

該代理即成行「緝兇」對象，記者致電查詢，代理呼冤狂呻自己被整蠱，真兇是另有其人。

對於高回佣通街一事，香港置業發表聲明澄清「絕無此事」，亦非該行所為。鑑於此事件已對該公司及相關同事之聲譽構成嚴重傷害，受影響同事已即時報警處理，同時會將事件向地產代理監管局（EAA）備案及跟進，並嚴正重申「絕不姑息」任何違法行為，保留一切追究權利。

## 嘉湖兩房沽375萬史上最癲

天水圍嘉湖山莊為刻下淡市投下一記衝擊波，締造超越九七的歷史新高價！市場消息盛傳，嘉湖山莊一伙兩房單位，面積446方呎，昨晚以375萬元易手，呎價超過8300元，堪稱史上最癲。

將軍澳新盤有價有市，刺激二手發力追落後，將軍澳區5個大型屋苑造價均較去年底累升逾10%，其中維景灣畔漲22.6%領漲大市。

據反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）數字顯示，今年截至11月16日，九龍區17個成份屋苑樓價平均上升7.4%，若以地區區分，將軍澳走勢最勁，區內5個CCL成份屋苑呎價均較去年底上升逾10%，跑贏大市，其中調景嶺維景灣畔呎價累升22.6%，為各屋苑中升幅最大，實呎最新報13804元。

將軍澳二手起哄，近日破頂成交不斷，利嘉閣地產分行經理劉浩勤指出，將軍澳中心7座中層D室，實用384方呎，採細2房間隔，今年7月開價495萬元，多番反價至520萬元沽，實呎13542元，創屋苑分層新高。

基於受惠於將軍澳樓價上升，九龍東二手追落後，區內5個CCL成份屋苑中，有4個錄雙位數升幅，包括牛頭角得寶花園、淘大花園、觀塘麗港城及藍田匯景花園，分別較去年底升20.2%、18.9%、15.1%及12.8%。

然而，去年已引領大市上漲的九龍灣德福花園，今年走勢略見放緩樓價僅升7.4%，最新實呎報10710元。

九龍中方面，受港鐵工程延誤影響，區內7個CCL成份屋苑之中，多達4個升幅未達雙位數字，其中土瓜灣翔龍灣升7.5%已屬罕見，新蒲崗譽，其灣、紅磡海逸豪園及黃埔新邨走勢明顯落後，只升1.6%至4%，樓價只爬升1.6%的黃埔新邨，最新實呎僅11064元，與去年10891元幾乎原地踏步。

## 樂聲電子3.95億沽北角酒店

另一方面，樂聲電子（00213）公布，以3.95億元出售北角威非路道21號全幢酒店，全幢樓面約2.97萬方呎，呎價約13300元，買家為GCPF，為開曼群島註冊公司。上址地盤為樂聲早年以7800萬元買入，其後發展為1幢酒店。