

# 豐泰台灣項目入場費2400萬

【大公報記者梁穎賢台北報道】豐泰地產投資重點發展的香港及台灣兩地接連開盤，其中台灣華城區的豐雲匯分3期發展，首期豐雲匯·雲端7座洋房下周初將在港首站發售，最低消費約2400萬元（港幣，下同），料7座市值約近3億元。

豐泰地產投資部董事及台灣分公司主管謝永茂指，該基金自2002年曾經管理房產資產組合共達390億元，投資網絡集中亞洲區，並以香港及台北為重心。其中在台灣投資額達13.25億元豐雲匯豪宅投資組合，首期雲端7座洋房已落成，鎖定下周透過特約銷售代理中原在港舉辦展銷會

，同步發售。

謝永茂稱，雲端7座洋房面積4488至4800方呎，最低消費約2400萬元，呎價5511元起，與該區類同洋房相若，大部分以毛胚房狀態出售，唯獨13號洋房連約千萬元裝修。謝稱，雲端用料有別於華城區一般洋房，建築費大升至每方呎約3600元，較普遍1600元勁升一倍。

項目首站鎖定香港銷售，謝指台灣樓盤對外推銷規定必須兩個地方要有互惠關係，如此互賣便無限制，目標在港來台的移民家庭或度假及投資對象；至於港人買該盤會否有優惠，到時再考慮。豐雲匯其餘兩期包括28座洋房。2期命名頂

峰有5座洋房，預計第3至第4季發售；第3期有23座洋房，2017年落成。

豐泰地產選擇香港及台灣作為基地的基金，明顯睇中兩地樓市出現供需失衡的現象，並睇好兩地樓市長遠發展，雖然香港有一手新例及發生社運，但並不影響基金在港的投資。

中原亞太區總裁黃偉雄預期台灣樓市向好，新北市樓價因銀碼低水，過去兩年樓價升逾28%跑贏台北，預料今年會升10%；與此同時，港人在台置業、留學甚至移居該城市均與日俱增。去年10月份，錄得6398港澳人士申請定居台灣，超越去年全年4624宗的38%，更創出過去10年新高



▲豐泰台灣豪宅項目下周透過特約銷售代理在港銷售

，反映台灣已成為港澳人士另一個安居城市，料港人在台置業逐步由2013年的4600宗，升至今年的過8000宗。

# 玩具大王三億掃一幢天賦 連同19個車位 呃價逾12000元

在全球資金繼續氾濫下，無論升斗市民抑或富豪，均把持「磚頭保值」的傳統思維，追逐自己心頭好。其中坐擁達百億身家的玩具大王蔡志明，便在其鍾情的大埔天賦海灣，再一擲3.03億元掃入第一期第十座全幢連車位。

大公報記者 林志光

南豐及信置（00083）等財團於本月重售天賦海灣第一期前，於上月中跟蔡氏達成出售第十座全幢連19個車位的買賣協議。根據土地註冊處資料顯示，該座地下至10樓的A室及B室共19伙，連同19個車位，以3.03億元成交，登記買家為蔡志明（CHOI CHEE MING）及蔡加讚（CHOI KA TSAN KARSON），跟旭日國際老闆蔡志明及其兒子同姓名，不過，上月中成交時，蔡氏曾向外界透露自己不是買家。

## 頻頻購入作收租用途

該批單位除地下及1樓B室的實用面積達1565方呎是複式單位外，其餘均是約1148至1414方呎3至4房大單位，總實用面積約24717方呎，即平均呎價約12259元。

其實蔡氏及其家庭成員鍾情天賦海灣已非始於近日，在九肚山擁有多個收租物業的蔡志明，由於現居住的九肚山大宅距離天賦海灣不遠，早在2012年發展商開售該盤時，蔡氏及其家人，已不斷狂掃該物業景觀最理想的單位，如蔡志明女兒之一蔡加怡，便斥資約1.01億元買入第五座3個頂層單位；其另一女兒蔡加敏及兒子蔡加讚，各斥資6638萬元及6653萬元，買入7座頂層A室及8座頂層B室。該些單位均以吐露港海景為賣點。其後蔡氏再透過公司，斥資約



8600萬元，購入二期盈玥1座15樓及16樓A及B室共4伙。

據市場人士指出，因為現時天賦海灣的租務情況不錯，租客多以科學園及中大學者為主，月租金由1房約2.2萬元至4房的逾5.5萬元不等，呎租約28至近40元，且租盤不多，現時市場僅約30個，所以吸引蔡氏買入整幢物業作長線收租之用。蔡氏除向發展商購買現樓收租外，其實也欲變身為發展商，早前便曾夥同宏安集團（01222），入標競投油塘鯉魚門及馬鞍山白住宅地，可惜未能如願。

除蔡氏外，原來曾登內地首富之位的玖龍紙業（02689）董事長張茵及家族成員，近期也斥資約3.7億元，買入毗鄰天賦海灣的逸瓏灣第二期10個單位。

## 新地山頂獨立屋3.9億沽

此外，新地（00016）早前推售的山頂加列山道12號Twelve Peaks獨立屋，其11號屋剛於日前落實成交，成交價逾3.92億元。該屋實用面積約3759方呎，呎價約10.43萬元。另市傳資深投資者廖湯慧靄或相關人士斥約4500萬元購入灣仔壹環43樓A室。

## 恒地加價推售迎海貨尾

施政報告未令樓市降溫，部分發展商把握短期內未有大型新盤推售空檔，便全力推售貨尾單位。其中恒地（00012）調升個別單幢盤的售價後，又將馬鞍山迎海一期解封，於周日（2月1日）加價發售7伙。另長實（00001）亦在展開今年賣樓大計前，以荃灣環宇海灣貨尾作熱身，同於周日賣售價逾千萬元3伙頂層特色單位。

恒地去年因要全力賣迎海三期星灣御，而將第一及二期暫時封盤，現解封入伙多月的第一期，於周日以先到先得方式賣的7伙，分布1至3座及5座，均劃一加價5%，售價由5座19樓F室的819.7萬元至同座32樓G的1497.7萬元不等，呎價約1.3萬多至1.6萬多元。發展商同樣提供成交價2%的現金回贈優惠，不過就將其中一種付款辦法的成交期，由120天延長至150天。

至於正計劃在農曆新年前後可能連珠炮發，推售紅磡悅目及將軍澳綵藍天的長實，昨日以先到先得方式賣3伙分別位於第2座53樓A室、第6座53樓A室及第7座50樓E室的連天台及平台單位，售價由2425萬元至3174.2萬元不等，個別單位加價達5%，不過發展商將總優惠折扣由之前的14.5%，提高至19.5%，故有變相減價之嫌。長實地產投資董事郭子威稱，該盤僅餘6伙頂層單位，現先賣3伙。而累售的1711伙，套現約121億元。而悅目將於今日發布銷售資料。

此外，新世界（00017）同樣安排元朗朗柏11伙單位，於周日以登記抽籤方式發售，售價由881.2萬元至973.1萬元，呎價由9226元至10232元不等。



▲長實郭子威稱，環宇海灣累售逾1700伙，套現約121億元

## 凱帆軒凶宅鄰屋高價沽

全城瘋搶兩房戶，連中國人一向忌諱的凶宅亦十分搶手。大角咀凱帆軒（圖）有凶宅及毗鄰單位，在短短十日內連環賣出，其中與凶宅為鄰的物業，更獲買家以740萬元承接，比銀行估價高出4.5%。至於昨日拍賣的沙田河畔花園超級凶宅，雖然未到價收回，但仍有三客舉手競投。

樓價高企，加上市場嚴重缺盤，令凶宅也不愁出路。市場消息透露，大角咀凱帆軒二座中低層A室疑似凶宅，實用465方呎，建築626方呎，上周以532萬元獲买家承認，比市價平約29%，折合實呎約11441元。事隔約十天，與凶宅為鄰的B室單位亦獲垂青，物業面積465方呎，建築626方呎，同屬兩房間隔，以740萬元高價易手，造價與屋苑最高紀錄看齊，折合實呎達15914元。資料顯示，凱帆軒1座極高層B室，去年9月以740萬元沽出。

此外，曾經轟動全港的歡場屠夫兇殺單位也有人爭，誠實拍賣昨日推出的沙田河畔花園D座17樓一伙凶宅，實用269方呎，採一房間隔，開價218萬元，每口價加4萬元，獲三名準買家競投，包括「凶宅大王」伍冠流，單位經歷11口價，最高承價至258萬元，比開價高出40萬元，比市價只低16%，惟仍未達業主底價而收回。

伍冠流指出，現時盤源短缺，連凶宅也吸引不少投資者競投，然而，以往凶宅一般底市價約40%，現時「七五折」也投不到凶宅。他透露，對上述河畔花園凶宅的目標價為250萬元，原因是單位曾經發生謀殺案，較難出租。

凶宅搶手，伍冠流持有的個別凶宅也加價放售，包括沙田第一城48座低層G室，早前開價295萬元，近日加至320萬元；另屯門市廣場2座高層D室，開價240萬元，近日上調至260萬元，兩伙加幅均達8%。

# 投訴地產代理急增近三成

一手市場去年主導樓市，成交大旺，連帶地產代理監管局收到關於地產代理從事一手買賣的投訴個案也大升約27%，當中以涉及佣金回贈及代客墊支入票等為主。

在發展商發力推盤下，根據土地註冊處資料顯示，去年一手住宅買賣登記量是7年的新高，超過1.68萬宗，而且佔整體住宅登記量約26.4%，高於過往一般只佔一成或以下的比例。地監局主席梁永祥也指出，去年樓市是以一手主導，該局除向代理發出多份關於處理一手買賣的執業通告外，亦巡查多達75個在售樓盤，較上年多逾15%。而去年所收到有關代理在處理一手住宅買賣的投訴個案有56宗，較上年44宗多27%，主要涉及未有履行有關回贈的承諾、誤導按揭申請資料及「代客墊支」等。當中有關代客墊支的佔11宗，較2013年大增9宗，除1宗因資料不足取消調查外，2宗已轉介紀律委員會處理，8宗現正調查中。

他重申，關於代客墊支作入票抽籤的行為，實屬違反該局的指引，經該局與發展商及相關機構溝通後，迅速得到回應，情況現時已有改善及受控。不過，該局會繼續與一手住宅物業銷售監管局保持緊密聯繫，及採取適當措施以確保業界守規之餘，由於代理參與入票抽籤，有涉及利益衝突之嫌，該局亦正研究要

求有份入票認購一手樓盤的代理，如實作出申報，相關細節有待執業及考試委員會詳細討論，及與業界研究後，再作定論，相信半年內會有公布。

回顧該局去年收到的整體投訴數字有399宗，較前年跌約19.2%；亦向457名代理持牌人採取處分行動，當中涉及撤銷牌照的便有53宗，較前年急升3.4倍，屬該局成立以來的新高。不過，撤銷原因非跟其違規有關，主要是涉及個人破產及與刑事罪行有關。

此外，該局行政總裁韓婉萍補充說，今年該局在現行地產代理條例的框架之下，會研究紀律研訊中常見的個案及罰則，檢討其阻嚇力。



▲地監局梁永祥（左）表示，代客墊支入票是違規行為。右為韓婉萍

年陳欽玲（中）表示，對今

## 屯市廣場新春生意料升12%

各大商場積極趁農曆年傳統消費旺季，信和（00083）旗艦商場屯門市廣場，今年新春將斥資600萬元作推廣，冀一及二月份生意額達16億元，按年升12%。該商場去年全年生意達95億元，今年料再增長10%，有望突破100億元破盡紀錄。

信和集團租務部總經理陳欽玲表示，今年的新春假期連續周末，共有四天假期，而西方情人節又於年廿六，相信顧客購物意欲高企，故預料一、二月份時裝及珠寶金飾商戶的營業額可望上升30至40%，化妝品及餐飲商戶升幅約30%，而電器影音商戶的生意額可增達25%。屯門市廣場去年全年生意額約95億元，按年升14%，全年總人流約1.3億人次。展望今年，她相信生意額仍錄10%增長，料可突破100億元水平。

# 愉翠苑綠表530萬貴絕新界

二手破頂潮持續，沙田居屋愉翠苑綠表盤首破500萬元，有三房戶以530萬元賣出，創新界區綠表居屋造價新高；另屯門上車盤豐景園亦搶至420萬元，創屋苑造價新高。

世紀21分行經理李嘉文透露，沙田愉翠苑A座中層01室，實用650方呎，建築825方呎，採三房間隔，座向南面，外望園景，以530萬元於居二市場易手，為該屋苑綠表盤造價首次升穿500萬元水平，膺新界區居屋「綠表王」，單位折合實用呎價達8154元，高市價達5%。值得留意，愉翠苑同面積三房戶，去年連地價只賣538萬元，如今未連地價亦搶至530萬元，樓價升勢已達瘋狂程度。據了解，原業主於2002年10月於居二市場以154萬元購入上址，帳面獲利376萬元。

鯉魚涌「居屋王」康山花園又錄高價。利嘉閣地產分行經理黃凱達表示，康山花園3座中層D室，實用484方呎，建築587方呎，採兩房間隔，新近以650萬元連地價沽出，平了該屋苑兩房最高紀錄，折合實用呎價達13430元。

屯門上車屋苑也破紀錄，市場消息指，豐景園5座中層6室，實用506方呎，建築655方呎，獲買家以420萬元承認，創該屋苑入伙24年來造價新高，單位折合實呎約8300元。據了解，原業主於1997年3月以260萬元買入上址，現不但返家鄉，帳面更勁賺160萬元。

祥益地產分行主管陳光亦指，屯門大興花園1期錄首置客高價入市，單位為1期3座高層C室，實用515方呎，建築638方呎，採兩房間隔，獲一名區內首置客即睇即買，以418萬元購入作自住之用，實用呎價8117元，無論呎價或金額均創屋苑同類單位新高。原業主於2010年以約178萬購入單位，帳面獲利達240萬元。

逾千萬豪宅亦錄高價，中原地產高級區域聯席董事陳家鴻透露，北角半山金龍大廈A座高層2室，實用857方呎，建築962方呎，採三房兩廳，可望少部分海景，以1550萬元連車位及租約沽出，折合實呎18086元，創同類單位分層新高價，比對上一宗同類單位分層單位以1400萬元易手，是次成交較上次高出150萬元。



▲沙田居屋愉翠苑「綠表盤」以530萬元高價易手

萬元。據了解，買家為同區換樓客，原業主於2000年3月以580萬元買入單位，持貨近15年，帳面獲利970萬元。



此外，曾經轟動全港的歡場屠夫兇殺單位也有人爭，誠實拍賣昨日推出的沙田河畔花園D座17樓一伙凶宅，實用269方呎，採一房間隔，開價218萬元，每口價加4萬元，獲三名準買家競投，包括「凶宅大王」伍冠流，單位經歷11口價，最高承價至258萬元，比開價高出40%，比市價低16%，惟仍未達業主底價而收回。

伍冠流指出，現時盤源短缺，連凶宅也吸引不少投資者競投，然而，以往凶宅一般底市價約40%，現時「七五折」也投不到凶宅。他透露，對上述河畔花園凶宅的目標價為250萬元，原因是單位曾經發生謀殺案，較難出租。

凶宅搶手，伍冠流持有的個別凶宅也加價放售，包括沙田第一城48座低層G室，早前開價295萬元，近日加至320萬元；另屯門市廣場2座高層D室，開價240萬元，近日上調至260萬元，兩伙加幅均達8%。