

會地油塘盤兩房賣五球

實呎9849平絕九龍 低同區30%

旺市新盤越賣越平，連續兩個港鐵沿線新盤實呎一萬元有找！繼長實日出康城繳藍天後，會德豐地產今年頭炮油塘PENINSULA EAST以超級震撼價炸散樓市，首批60伙兩房五球入場平絕市區，實呎折實9849元平絕九龍兼低同區二手30%，甚至平過部分新界盤，市區樓新界價或攙走繳藍天部分購買力。會地不諱言樓盤發展成本平，有條件平買平賣，直言「唔使賺到盡」。該盤入場呎價折實8885元起平過同區居屋。 大公報記者 梁穎賢

PENINSULA EAST以快打慢，極速同日開示範單位兼開價。會地主席梁志堅直言，PENINSULA EAST首推60伙，兩房及三房戶型各佔一半，面積由520至931方呎，定價617.7萬至1134.6萬元，呎價11038至13612元，平均呎價12198元。發展商提供樓價優惠18%及19.5%折扣額，折扣額視乎單位大細而定，兩房折實售價506.6萬元入場，呎價折實8886元起，平均呎價折實一萬元有找僅9849元，較現時同區個別二手屋苑平均呎價達1.3萬元，相對該盤有極大折讓，售價極具競爭力。

成本低有條件平買平賣

梁解釋該盤開價低於二手，因為項目發展成本低，有條件平買平賣，而且現水平計利潤理想，作為發展商「唔使次次賺到盡」，若市場反應踴躍，集團會分批加推，每批加推約60伙，以助上車客入市，強調加推售價極具上調空間，倘以樓書上載日期計，最快可於下周六發售，同時因應伙數有限只256伙，冀盡可於一口氣「晒冷」推售。

連同上址，現時區內有四個私人住宅發售，其中OCEAN ONE已沽清，據市場及中原資料顯示，該盤一手平均呎價達1.4萬元，暫未錄得二手成交；另兩個私宅分別為開荒牛的鯉灣天下及嘉賢居，二手實呎分別1.3萬元及一萬元，相對PENINSULA EAST屬低水。不過該盤距離港鐵站最遠，周邊環境被工業大廈包圍，有待收購重建，項目開價亦反映上述因素，售價水平亦屬公道。

入場呎價平過同區居屋

事實上，PENINSULA EAST兩房折實售價506.6萬元入場，呎價折實8886元起而言，貼近同區綠表居屋價。油翠苑B座一伙實用639方呎高層，今年二月在居屋第二市場以550萬元成交，呎價8607元。

會地常務董事黃光耀指出，該盤為買家提供多項付款方式，包括120日成交可減7%、Club Wheelock會員減3%、五月十七日前簽約再有2%折扣，650萬以下或以上樓價，各有6%及7.5%從價印花稅津貼，總折扣額分別18%及19.5%。

設於尖沙咀港運大廈的示範單位今日率先開放予代理，翌日對外開放，並同日接受認購登記，每票登記10萬元，每人最多兩票，容許公司客及非本地人士入票，但不設組合入票。

PENINSULA EAST為會地早年的收購發展，由政府改變油塘規劃大綱圖開始到現時落成出售，估計已拖拉逾十五年。由於早年收購價、每呎補地價以至建築費極低，市場估計連發水30%在內，每呎實用建築費約5000元，相對現時開售價，利潤達一倍。

繳藍天398伙累收9000票

另外，長實繳藍天周六發售398伙，今日截票，據消息該盤已收近9000票，超額22.6倍。遭PENINSULA EAST攔途截擊，或攙走部分向隅客，不過該盤購買力驚人，要再沽清無難度。

其他新盤方面，恒地（00012）北角維峯更新價單，約10伙加價1%至2%。項目整體已沽逾70%。另一方面，房協筲箕灣樂融軒最後一伙特色單位42樓B室招標出售，實用1226方呎，連133方呎平台及274方呎天台，本月十五日截標。



| 新盤最新動向 | | |
|------------------|-------------------------------|----------|
| 樓盤 | 動向 | 發展商 |
| 油塘PENINSULA EAST | 首張價單涉60伙，折實506.5萬元起，平均呎價9849元 | 會德豐 |
| 將軍澳日出康城繳藍天 | 明日次輪發售398伙，市傳收票近9000張，今日截票 | 長實等 |
| 長沙灣碧海藍天 | 下周六(18日)發售12伙貨尾 | 恒隆 |
| 將軍澳嘉悅 | 加推39伙下周二(14日)發售 | 嘉華 |
| 西營盤星鑽 | 周日(12日)發售12伙 | 中國海外及市建局 |
| 土瓜灣利·港灣 | 周日(12日)開賣5伙 | 有利集團 |
| 北角維峯 | 約10伙提價1%至2%，周日(12日)發售2伙 | 恒地 |
| 旺角曉珀·御 | 市傳今日向代理開放現樓，短期內開價 | 恒地 |

PENINSULA EAST筭價震散二手

會地油塘PENINSULA EAST超筭價開賣，該區二手大震倉，東九上車客及換樓客勢必一網打盡，二手交投遭重創料插水30%至50%。

香港置業九龍區董事姚偉南表示，該盤定價進取，低於鄰近二手價，料市場反應踴躍，尤其吸引東九龍區住客、「租轉買」客以及為子女置業着想的「廿四孝」父母。同時亦吸引不少投資者入市，因預期收租回報率亦十分吸引。預期冰封鄰近地區屋苑交投，估計短期內二手交投量下跌約30%至50%，惟二手業主普遍態度較強硬，樓

價波幅輕微，故屋苑交投於短期內難有突破。至於長期無成交的麗港城及匯景花園，繼續慘情捱打。

將軍澳及油塘兩個路面上相近的地區連環有新盤低價賣樓，蠶食二手購買力，有業主忍不住減價出貨提升競爭力。世紀21物業魏仕良表示，將軍澳廣場5座高層D室，建築592方呎，實用432方呎，累減31萬元至559萬元成交，建呎9443元，實呎12940元，低市價約2%。業主2003年10月以146萬元購入，獲利413萬元，升值2.8倍。

譚逢敬1.28億買赤柱洋房

名人陸續入市買豪宅，新地（00016）赤柱村道50號受知名人士捧場，繼陳樹棠家族後人買入一座後，昨日以1.28億元售出的五號屋，有指買家為永光地產大股東譚逢敬。該盤四日賣三座屋，共套現逾4.46億元。

赤柱豪宅大戰新地旗下赤柱道50號最標青，接連有成交，最新賣出五號屋，面積2760方呎，原價1.368億元，據成交紀錄冊顯示，折實後成交價1.28億元，實呎46591元。連同早前賣出的二號及三號屋，該盤四日賣出三座屋，暫套現逾4.46

億元。

市場消息指出，上址買家為永光地產大股東譚逢敬。譚極活躍於物業投資市場，投資物業類型多元化，除住宅外，商舖及商廈亦有沾手。

另外，太古地產宣布，旗下西半山瀚然昨沽兩伙，成交紀錄冊顯示，分別為41及42樓C室，成交價分別3031.1萬及3068.4萬元。

據市場消息指出，兩伙的買家為同一人，總涉價近6100萬元，兩伙面積同為916方呎，平均呎價33294元。



PENINSULA EAST小檔案

| | |
|-------|----------------------------------|
| 地址 | 崇耀街9號，東源街3、5、7、9、11號及崇德園3號 |
| 座數 | 2座 |
| 單位伙數 | 256伙 |
| 單位面積 | 480-1033方呎 |
| 關鍵日期 | 2017年7月底 |
| 每呎管理費 | 3.3-3.5元 |
| 首張價單 | 60伙 |
| 定價 | 617.7-1134.6萬元 (折實506.6-913.4萬元) |
| 呎價 | 11038-13612元 (折實8886-10960元) |
| 平均呎價 | 12198元 (折實9849元) |
| 銷售安排 | 有待公布 |

PENINSULA EAST售價及優惠參考

| 單位 | 15樓B室 | 43樓D室 |
|--------------------|--------------|----------------|
| 面積 | 522方呎 | 874方呎 |
| 定價 | 617.7萬元 | 1134.6萬元 |
| 呎價 | 11833元 | 12982元 |
| 付款方法及優惠 | | |
| 120日成交期減7% | 43.239萬元 | 79.422萬元 |
| Club Wheelock會員減3% | 18.531萬元 | 34.038萬元 |
| 5月17日前簽約減2% | 12.354萬元 | 22.692萬元 |
| 從價印花稅津貼6%及7.5% | 37.062萬元(6%) | 85.095萬元(7.5%) |
| 總折扣額 | 18% | 19.5% |
| 樓價折扣總值 | 111.1萬元 | 221.2萬元 |
| 折實售價 | 506.6萬元 | 913.4萬元 |
| 折實呎價 | 9705元 | 10451元 |

沙田碧濤翻生破頂賣1230萬

樓價乾升，長期落後大市的華懋樓也大翻身，該公司發展的沙田碧濤花園，有河景大宅剛以1230萬元破頂價賣出，實呎1.1萬元，破盡該屋苑二手紀錄；惟大坑名門旺市仍要餒，有業主持貨8年斬纔提貨，連使費共蝕逾500萬元。

市場消息指出，沙田碧濤花園2期怡景閣高層D室，實用面積1108方呎，建築面積1585方呎，採三房間隔，望河景，連車位，以1230萬元易手，折合實呎11101元，無論成交價或呎價俱創屋苑入伙22年來二手新高。據了解，原業主於2009年底以780萬元購入該單位，帳面大賺450萬元。

二手居屋繼續瘋狂，消息指，馬鞍山居屋福安花園2座高層F室，實用面積592方呎，建築面積721方呎，採三房間隔，望開揚樓景，以535萬元於自由市場易手，創該屋苑入伙23年來成交價新高，單位折合實呎9037元。據了解，原業主一手買入上址，當年未補地價71萬元。

然而，大坑名門未受惠於樓市狂潮，業主持貨八年仍無錢賺。中原地產高級分區經理鄭偉倫表示，名門錄得本月首宗二手成交，單位為3座高層A室，實用面積1752方呎，建築面積2372方呎，採五房雙套間隔，望樓景，連車位，原業主早於一年前開價4800萬元放盤，至近日終於一口價連租約賣出，折合實用呎價27397元，以現月租11萬元計，新買家回報約2.8厘。

據悉，原業主於2007年以5057.3萬元購入單位，持貨八年，至今帳面仍蝕257.3萬元，連使費料共蝕超過500萬元，有傳原業主為羅氏針織後人。

楊超成拆售北角車位傳120萬起

港股連日爆升，投資者趁好消息出貨，由英皇集團主席楊受成胞弟楊超成持有的北角靚殼街9-23號秀明中心69個車位，昨日率先收票「試水溫」，最快下周開價兼發售，傳露天車位售價120萬元起；有蓋車位售價140萬元入場。

市場消息透露，北角秀明中心停車場共69個車位，計劃最快下周拆售，代理昨日已展開收票，每張本票六萬元，每名買家最多只能入票四張，項目最快下周開價兼發售。市場消息指出，該批車位分佈於四層，包括露天車位入場費約120萬元，而有蓋車位售價介乎140萬至160萬元，若以現時車位每月收租約4000元計，最平有蓋車位租金回報僅約三厘。有指為刺激代理促銷，每個車位佣金五萬元。

資料顯示，業主楊超成去年底向越秀地產（00123）購入秀明中心一至三樓共50個車位，成交價共6080萬元，平均每個車位售價逾120萬元。

此外，資深投資者「物流張」上月底斥4850萬元購入北角靚殼街四號一籃子物業後，火速沽出樓上五層單位，套現2370萬元，現時尚持有地下三個舖位待售。另外，市場消息指出，油麻地砵蘭街46號地下舖位，面積約1000方呎，剛以約5000萬元獲「舖王」鄭成波購入。

和福道屋標售參考價2.6億

受豪宅洋房新盤帶動，大額豪宅氣氛升溫，個別業主趁市況轉旺將洋房標售。位於山頂和福道1至9號D號屋，實用面積約2706方呎，連逾千呎花園推出招標，參考價2.6億元，呎價約9.6萬元。

美聯山頂南區首席助理聯席董事方富義表示，山頂和福道1至9號合共有五幢洋房，今次招標為D屋，洋房實用面積2706方呎，建築面積4527方呎，物業樓高三層，提供五間巨房，另設約1780方呎花園，停車庫可容納三輛車，業主提供參考價約2.6億元，實用呎價約9.6萬元。據了解，該洋房截標日期為5月29日。

大單位售價月升1.65%兩年最勁

去年樓價走勢一直被中小型私人住宅拋離的大型住宅，今年開始逐步拉近距離，二月份最新數字顯示，大型單位售價指數按月升幅達1.65%，已是25個月最大，帶動整體售價按月升2.32%。

樓價連三月升幅擴闊

根據差餉物業估價署最新統計顯示，二月份的本港私人住宅樓價繼續上揚，其中實用面積逾1076方呎或以上的大型單位，連續三個月升幅不斷擴闊，由一月份約1.25%，增至二月份的1.65%，且是自二〇一三年二月份後的單月最大升幅，報291.1點。主要受由實用面積1076至1721方呎的D類單位帶動，該類單位單月升幅達1.86%，二月份報268.2點。

大型單位樓價升勢更不斷收窄與中小型單位的差距，由過去大半年均相差近四成或以上，至二月份兩者相差不足三成，此或是大型單位今年升勢會跑贏中小型住宅的先兆，過去數月屬豪宅大單位成交漸見活躍也可見一斑。

至於實用面積1076方呎以下的中小型單位，二月份按月升幅約2.31%，較一月份少0.02個百分點，主要受面積430方呎以下單位的升幅大幅下降影響，該類單位二月份升幅2.18%，較一月份急跌0.32個百分點。

在大型單位樓價的領放下，二月份整體私宅樓價按月升約2.32%，為過去七個月最大升幅，該月報291.1點。

港九舖租金連跌兩月

另據該署資料顯示，二月份私宅的租金升幅，除實用面積753至1075方呎單位錄較大升幅，按月升0.72%，較一月份多0.47個百分點外，其餘類別單位

的升幅均見全面收窄，導致拖低整體租金的升勢，由一月份的0.6%，減少至二月份的0.48%。

又隨來港旅客漸由高峰期回落，及旅客消費模式有所變化影響，本港零售業漸進入整固期下，港島及九龍零售店舖及商場的租金今年首兩個月均見下調，二月份港九店舖的平均月租每呎各約112元及134元，業界預計未來走勢仍會繼續向下。

此外，地政總署基於工廈單位改裝為商業或資訊科技用途的價值日增，調整今年度有關業主申請改變工廈單位用途所要支付的容忍費，加幅約4.4%至6%不等，如在新界區（荃灣及葵青區除外）工廈單位改作資訊科技用途，每年容忍費由上年度每呎4.64元，調升至4.92元。至於在大廈加裝手提電話發射盒設施的容忍費也增加約5%。