

九龍新樓盤爆銷售戰

喜點呎價13897低開近兩成 332萬入場

九龍新盤爆發大戰，股樓狂牛下，發展商開價出奇地忍手。中國海外(00688) 夥市建局主打迷你戶的馬頭角喜點突擊開價，首批56伙折實入場332.55萬元，平均呎價折實13897元，較同區開賣中的利港灣，18折實1.7萬元低近兩成，是繼會地油塘PENINSULA EAST之後另一個低開新盤，勢必撬走同區九建(00034) 旺角麥花臣匯客源；至於部署開價的恒地(00012) 旺角曉珀，御亦加緊節奏，提前今日開放示範單位。

大公報記者 梁穎賢

中海推盤愛「閃電」，話推就推，昨午接連突擊開放示範單位及開價。價單顯示，首批共推56伙，開放式及一房各佔半數，面積250至357方呎，定價377.9萬至597.8萬元，呎價14079至17425元，平均呎價15794元。發展商引入60日即供減6%、5月31日前簽臨約減2%以及印花稅津貼4%優惠，總折扣額12%，折實後最低消費332.55萬元，單位為五樓F室，面積255方呎，屬開放式戶型；另入場呎價折實12388元，平均呎價折實13897元。

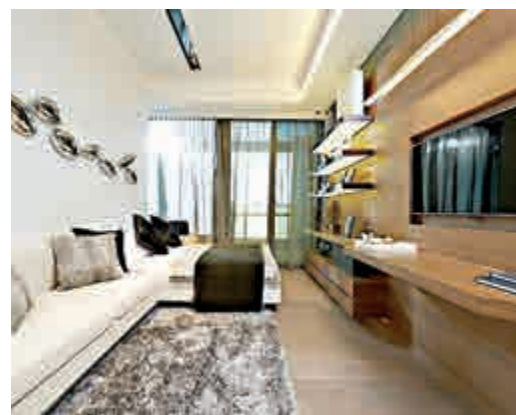
喜點最快下周開賣

喜點屬單幢盤只有168伙，清一色開放式及一房兩種間隔，與區內開賣中的利港灣，18同樣主打迷你戶，後者首批平均呎價折實約1.74萬元，喜點便宜近20%。不過，利港灣，18望海，喜點則位於馬頭角核心，景觀欠奉，開價已反映上述因素。至於同區二手價，據中原地產資料顯示，同區二手屋苑近期實用面積平均呎價約1.04萬至1.44萬元不等，當中龍騰灣實用均價近1.44萬元，喜點則貼近二手價。

該盤銷售安排有待上陣，估計最快可於下周開賣。設於九龍灣的國際交易中心售樓處及兩個示範單位，今日隨即對外開放。

大戰當前，九建不敢怠慢，也推出類似大埔嵐山「1+親」的優惠。九建市務及銷售部總經理楊聰永表示，旺角麥花臣匯周六發售117伙，入場價585.2萬元起，針對大手客新增「一帶一」優惠，連購兩伙當中指定的14組D及E室單位，可獲額外3%折扣，連其他優惠，非本地及公司客可獲最多23%總折扣優惠，該類單位折實售價2282萬元起，呎價16670元。

至於一直噴噴板的恒地曉珀，御，原定周末



才開放示範單位，眼見對手來勢洶洶，於是加緊節奏提速開車，示範單位提前今日展出，代理可自行收票鎖客，周五與代理誓師，價單接連發布，銷售安排周內一氣呵成。

曉珀·御提前今開放示位

此外，重價下必有勇夫，大鴻輝旗下亞皆老街加多利峯，重手向經紀加佣5%及加獎金搶客，九龍大戰一觸即發。

另長實嵐山第1期第九座28及29樓G室特色戶，實用1625方呎，連1013方呎平台，剛以2082.6萬售出，呎價12816元，售價及呎價再創屋苑新高。另同系將軍澳日出康城綠藍天早前錄得的三宗取消交易，安排周六重售。該三伙分別為三座21樓LA室，同座的56樓LC室，兩單位分別以747.1萬及641.5萬元售出，以及五座10樓LC室，原以645萬元售出。

喜點示範單位昨開放予傳媒及代理優先預覽，今日正式開放

喜點售價及優惠參考

單位	5樓F室	20樓D室
面積	255	348
定價	377.9萬元	597.8萬元
呎價	14820元	17178元
即供6%	22.67萬元	35.87萬元
置業折扣2%	7.56萬元	11.96萬元
印花稅津貼4%	15.12萬元	23.91萬元
總折扣額	45.35萬元	71.74萬元
折實售價	332.55萬元	526.06萬元
折實呎價	13041元	15117元

喜點小檔案

地址	北帝街123號
座數	一座
伙數	168伙
面積	229至357呎
首批價單	56伙
折實售價	332.55至526.06萬元
折實平均呎價	13897元

棗梨雅道三號逆市減價12%



棗梨雅道三號減價兼找來黎漢群(左)救亡，旁為豐泰地產投資資產管理副總裁張倚梨(中)及豐泰地產投資資產管理副總裁張倚梨(右)

豪宅兩極，一日內有減有加。豐泰基金旗下何文田棗梨雅道三號滯銷，旺市勢優兼增優惠圖突圍，計及優惠較前減價7%至逾12%不等；而太古地產(01972) 西半山瀚然卻加價3至5%。

棗梨雅道三號去年開賣至今只賣出兩伙，發展商出招吸客。豐泰基金委託阿米巴國際董事黎漢群作棗梨雅道三號的銷售及推廣。黎指，該盤重新價單，首批待售的28伙部分減價及引入新優惠，新增建築期減6%、6月10日前簽臨約減3%，以及公司客及港人買家分別可獲再減11%及8.5%，作為買家印花稅津貼。

發展商特別催谷A及C單位，A單位因應銀碼及面積最大，折扣額最高，除上述優惠外，額外再有2%租金津貼以及買兩伙或以上可再減2%，若買家為非本地居民或以公司名義入市，及一次過買兩伙，折實優惠最多24%，若本地客只買一伙，折扣額縮至19.5%，售價則維持不變。舊價單有提供7.25%折扣額，抵銷後實際基本減幅為12%。以該批最貴的18樓A室計，面積1093方呎，折實後最低約2355萬元。

至於待售的12伙C單位，其中兩伙加價1.9及4.3%，其餘10伙面積655方呎的單位則減價0.4%至3.2%不等，減價後售價介乎1302.4萬至1556.3萬元，呎價19884元至23760元。該批單位可額外獲1%上車優惠及60萬元折扣，所有優惠等同樓價的10.45%至14%。

黎漢群稱，大手買家無限制入票上限，但組合形式只限直系親屬，同時買兩伙以上的2%折扣優惠只限頭四組買家，銷售安排稍後上載，估計會推售14伙。

瀚然11伙加價最多5%

另，利凱資金發展的西營盤藍山更新價單，其中兩伙包括26樓A室、30及31樓A室複式單位，特別折扣優惠由售價的12.5%上調至16.5%，變相減4%。

至於太古地產西半山瀚然將其中11伙加價。太古指，按照不同單位及樓層高度，是次價單約有3至5%的輕微加幅，如43樓B室，面積976方呎，原價3273萬元加至3450萬元，加幅5%，呎價35348元；如買家於5月31日前認購，可獲4.25%優惠。另加推的13伙定價由3380萬元至4839萬元，實用面積呎價由25845元至37052元。另新世界(00017) 元朗漆柏四伙1300方呎的大單位亦加價1.6至2%。

赤柱村道12號屋獲13人爭

優質豪宅不愁無客路，新地(00016) 赤柱村道12號屋，獲13名買家爭一伙，最終由區內「有米」收租佬爭贏，以折實成交價逾1.22億元買入，項目至今累售八座屋套近11億元。

成交額1.22億

美聯山頂及南區首席助理聯席董事方富義指，赤柱村道12號昨日抽籤，居然吸引13個準買家爭頭，創項目最多人抽籤紀錄，較上次九號屋及七號屋，分別有八人及五人爭更旺場，最終由該行幸運兒抽中，以折實價逾1.22億元買得中心頭好，買家是本地低調商家，在區內擁有不少收租物業，不過今次買入該屋則打算自住。

方富義指，近期過億元洋房成交大增，顯示市場需求大之餘，買家對豪宅後市有信心。同類二手供應短缺，相信港股勢頭持續強勁推動下，該類物業成交將陸續出現。

12號屋面積2713方呎，連754方呎花園，以1.22億元，呎價45086元成交。項目開賣兩周累售八座屋，套現10.95億元，尚餘四座屋待售。

市場消息指，信德(00242) 旗下春鵬角洋房新盤有望在日內上樓書，最快下月初開售，現樓示範屋最快月尾接受預約參觀，若到價發展商可再減23.5%作稅務津貼，到價即沽，有關消息未經證實，一切以發展商及一手銷售網為準。

豪宅起飛，業主趁高位出貨。美聯物業東半山跑馬地高級區域營業董事何瓊麟表示，渣甸山白建時道59號別墅委託該行標售，5月18日截標。該項

日建屋地段7681號，上蓋建有一幢三層高別墅，現屋實用面積約3411方呎，地下為停車場及花園及人工泳池，以現有形式出售。



▲白建時道59號外貌

恒安邨賣360萬冠馬鞍山公屋

全城追逐平價盤，造就資助房屋愈搶愈癲，消息指，馬鞍山恒安邨有三房公屋連地價賣360萬元，打破了耀安邨的紀錄，膺馬鞍山最貴公屋王。

市場消息透露，馬鞍山公屋恒安邨九座高層21室，實用面積489方呎，建築面積629方呎，可間三房，望商場樓景，原業主於去年八月份放盤，自由市場索價350萬元，見資助房屋搶至缺盤，新近反價至360萬元於自由市場賣出，打破了同區耀安邨最貴公屋的308.8萬元紀錄，膺馬鞍山公屋王，單位折合實呎7362元。據了解，原業主於1999年向房委會以22萬元(綠表)購入物業，單位補地價折扣率約53%，料原業主獲利甚豐。

另外，馬鞍山海奕居五座高層A銀士盤，實用面積956方呎，一口價1230萬元賣出，呎價12866元屋苑新高。

此外，私樓價格持續乾升。美聯營業經理陳業輝說，荃灣愉景新城二座中層E室，實用面積582方呎，建築面積723方呎，採三房套房間隔，望內園景，獲換樓客以約695萬元購入，折合實呎11942元，創屋苑同類單位新高。據了解，原業主於2005年6月份以約281萬元購入上址，帳面勁賺約414萬元。

一向落後大市的柴灣私樓發力追落後，入伙25年的杏花園頂層單位，早前以1800萬元易手，創該屋苑成交價新高。據土地註冊處資料，杏花園一座頂層單位，實用面積1046方呎，建築面積1292方呎，上月底以1800萬元易手，創屋苑歷來造價新高，折合實用呎價約17208元。據了解，原業主於1997年以1300萬元購入物業，持貨至今帳面勁賺500萬元。

港商廈呎租162元全球最貴

受惠於核心區甲廈空置率回落，本港中區摩天寫字樓去年平均呎租達162.8元，按年升11.3%，繼續蟬聯全球摩天寫字樓租金最昂貴的城市。

萊坊發表2015年《摩天大樓報告》，追蹤全球18個市場的優質寫字樓租金，截至去年底，本港的摩天大樓租金按年上升11.3%至每平方呎162.8元，蟬聯全球最貴摩天寫字樓寶座，該行認為，香港排名遠超對手，可歸因於低空置率及核心商業區寫字樓供應有限。

紐約的摩天大樓租金自2014年7月起大幅反彈，全年累計升幅達20%，平均呎租達97.5元，成功緊隨本港列席次位。該行相信，美國經濟復甦帶動北美主要城市的投資者和租戶對寫字樓需求增加，令紐約的摩天大樓租金升幅遠超本港。

報告顯示，全球高於1000呎的摩天大樓數目，由2009年的19幢大幅增加至79幢，其中40%在中國內地和28%在阿聯酋。

萊坊發表及大中華區研究及諮詢部主管紀言迅表示，去年香港為全球摩天大樓租金增幅第三高的城市，由於供應短缺，預料今年香港核心區甲級寫字樓的租金將進一步上升5%。不過，踏入2015年後，北京、上海及廣州將有大型甲級寫字樓新供應投入市場，因此租金很有可能會下跌，而去年中國內地一線城市的摩天大樓，上海全球排名第10，而北京則跌出十大。

葵涌櫃碼高限修至110米

為回應政府早前提出的港口發展策略，以及參考貨櫃碼頭業主建議的未來擴建計劃，規劃署現修訂早前對葵涌貨櫃碼頭所設下的高度限制，將一至五號貨櫃碼頭高度定在(主水平基準之上，下同)110米，令大部分土地增高近七成至逾三倍。

規劃署2012年底建議為葵涌土地加入建築物高限，以改善居住環境，及達到較理想的城市規劃效果，其中依據一至五號貨櫃碼頭內土地所設下的高度，是反映現有建築物高度，由約25米至110米不等。有關修訂即時惹來碼頭一眾經營者，包括中遠國際貨櫃碼頭、香港國際貨櫃碼頭、亞洲貨櫃碼頭、現代貨箱碼頭、環球貨櫃碼頭，加上香港貨櫃碼頭商會齊聲反對，認為會影響盡用碼頭土地及增加儲存設施的機會，減低他們面對多變市場的能力。

其中經營一、二及五號的現代貨箱，其主要股東九龍倉(00004)、經營三號碼頭的環球貨櫃，其主要股東迪拜港口，更擬備碼頭的兩個擴建方案，以爭取放寬高限予城規會參考，各為劃一110米高，或由180至250米不等。規劃署因應城規會要求，對有關方案進行視覺及通風等環境評估後，再與相關反對者磋商。

而政府去年完成《香港港口發展策略2030研究》，預計本港貨運量未來仍有增長，必須提升現時貨櫃碼頭的處理能力及相關基礎設施，以應付未來直至2030年的吞吐量增長需求，並鼓勵興建多層建築物以容納貨櫃碼頭設施，以改善土地不足問題。

規劃署現修訂葵涌貨櫃碼頭的高限，除沿海濱小型建築物的高限仍為25米外，一、二及五號碼頭的建築物高限為70米及110米，及有三條均闊40米的視覺走廊；其餘劃一為110米，同樣設有30米及70米視覺走廊。此外，同時對未有規限的六至九號貨櫃碼頭，也擬定高限，其中六及七號為110米；八及九號為70米。

盈翠兩房海景租2.1萬破紀錄

政府收緊上車盤按揭後，買轉租個案增加，帶動兩房租盤愈趨搶手，青衣盈翠半島一個兩房海景單位，以每月2.1萬元高價租出，折合實用呎租達40.5元，為屋苑歷史新高。

中原地產副分區營業經理陳輝麟透露，金管局二月底宣布收緊按揭後，部分首期資金緊張的買家惟有轉租，近月青衣區買轉租個案增加，刺激租金向上。其中，盈翠半島剛錄得兩房新高租金個案，涉及二座高層H室，實用面積518方呎，建築面積649方呎，望海景，月租達2.1萬元，比一般兩房單位月租二萬元高出5%，創該屋苑兩房月租新高，折合實用呎租達40.5元，為屋苑呎租首次升穿40元水平。

據了解，業主於1998年以338.3萬元買入物業，回報達7.4厘。盈翠半島上月共錄11宗租務成交，本月暫時已錄八宗，平均實用呎租37元，按月

升2.8%。

隨着租盤愈趨短缺，租客開始加快決定，香港置業分區董事張國炳表示，近期不少租客明顯加快承租決定，例如西灣河嘉亨灣二座低層E室，實用面積490方呎，建築面積687方呎，採兩房間隔，租客以2.05萬元承租，實用呎租41.8元。業主於2009年12月以約445萬元購入單位，租金回報率逾5.5厘。

此外，優質單位租賃亦略為增加。美聯物業高級營業經理熊建明說，馬灣珀麗灣31座頂層天際屋單位，實用面積1421方呎，建築面積1766方呎，採四房雙套連天台及平台間隔，獲公司客為其外籍管理層承租，月租達五萬元，包差餉及管理費，折合實用呎租35.2元。而該屋苑33座地下連花園及泳池特色戶，本月初亦獲外籍公司客以5.5萬元租出。



▲青衣盈翠半島兩房海景單位月租2.1萬元創新高