

峻瀝II進場580萬將軍澳最平

首批182伙全三房戶 呎價9180元

長實食盡將軍澳日出康城緻藍天漏網之魚，份屬同區的峻瀝II接力出擊，開價繼續忍手，首批182伙清一色三房戶，折實最低消費580萬元，平通將軍澳私樓，折實平均呎價9180元與緻藍天相若，較峻瀝二手低4%，今日開始收票，料再掀另一浪搶購潮。

大公報記者 梁穎賢

向來是供應糧倉的將軍澳，今年新盤多如雨後春筍，單計過去兩個月已有三盤出開，同系緻藍天1648伙一個月清袋套近130億元，尚有大批向隅客等入市，長實為免肥水流向別人田，接力再推同區峻瀝II務求一網打盡。

首批推出182伙清一色三房戶，面積746至750方呎，定價683.3萬至960.4萬元，呎價9160至12805元，平均呎價10800元，總值15億元。

成本低有條件平價賣

長實執行董事趙國雄及長實地產投資董事郭子威指出，首批繼續大堆頭優惠，總折扣額高達樓價15%，最平為一座三樓A室，面積746方呎，定價683.3萬元，呎價9160元，折實後售價及呎價低至580.8萬元及7786元。另據價單顯示，平均呎價折實9180元與緻藍天相若。

綜合代理指出，不計居屋及公屋，現時將軍澳私樓三房入場全部高於580萬元，連同系上月開賣的緻藍天最平也要584萬元，該盤已全數沽清即等同無得揀，峻瀝二手三房也要600萬元，入場價料平通將軍澳。

長實連環忍手開價，緻藍天大賣相反克制未有獅子開口加價，峻瀝II接力續市價推，趙國雄形容峻瀝II開價屬「啱糖價」。又稱該盤成本低，有條件平價，作為發展商，旨在協助港人安心置業，無需要鋪鋪賺到盡。至於加推會否加價，趙指會因應市場反應而定。

峻瀝II設於紅磡都會廣場的示範單位，昨開價後即向代理開放，今日則開放予緻藍天向隅客，可優先入票，每票十萬元，周六向公眾開放。

峻瀝II低峻瀝二手4%

峻瀝II開價後二手未見捱打，峻瀝二手爆冷地連開四單。將軍澳利嘉閣分行經理劉浩勤指，其中三單位呎價更過萬元貴過峻瀝II，包括六座高層D室，實用506方呎，呎價10534元。

峻瀝本月錄19宗成交，平均呎價9576元，較峻瀝II高4%。

峻瀝II更貼近同區居屋價，煜明苑C座低層09室，建築888方呎，實用647方呎，新近連地價售548萬元，呎價8131元。



▲趙國雄(中)稱峻瀝II賣價與緻藍天相若，形容樓盤為「啱糖價」，旁為揸盤人郭子威(右)

天鑄一億打造「豪廚」

新地(00016)今年重頭戲何文田新地標天鑄，用料自然一絲不苟，起用德國最貴品牌打造「豪廚」，總投資達一億元，平均每伙達40萬元，創旗下項目新高。

天鑄銷售引箭待發，開賣前夕繼續落力宣傳推廣。新地副董事總經理雷霆表示，天鑄起用最貴德國品牌家電Gaggenau，總投資額達一億元，暫屬集團最重本之作，平均每戶家電配套總值40萬元，破盡集團紀錄。新地代理助理總經理胡致遠表示，每戶將配備咖啡機、燒烤爐、暖櫃等，部分單位則配備酒櫃。

銷售方面，雷霆指樓書已全面加緊製作中，冀盡快完成派發，維持月底前開賣。

另一方面，豐泰基金的何文田素梨雅道三號，更新價單，新增多種優惠。包括「建築期及最高七成按揭付款計劃」優惠，按揭額可高達70%，按揭貸款年期最高可達30年，利率為貸款機構公布之最優惠利率(P)減2.9%計算。此外，一人買兩伙指定單位可減2%，只限首兩名買家。

▲雷霆(中)稱天鑄樓書加緊製作，月底前發售。兩旁分別為Kitchen Infinity Holdings Limited行政總裁Mrs. Sandra Wong(右)及胡致遠



內沽清168個單位，呎價超過1.4萬元；而恒地(00012)更以呎價約1.9萬元推出同區樓花盤傲形，可見發展商極踴躍該區以至整個市場的承接力，因此，今次截收意向書的北帝街項目，幾乎包括所有活躍本港的發展商如恒地、會德豐地產、麗展(00488)、遠展(00035)、金朝陽(00878)、英皇國際(00163)、及部分內地房企如越秀地產(00123)等，也「咪執輸」一窩蜂示意有興趣與該局合作。

遠展地產總經理朱寶林表示，目前樓市正健康發展，市場購買力強，公司在區內又有發展經驗，故有興趣稍後獨資入標此項目。市建局發言人指出，項目接獲32份意向書。項目招標工作將在短期內進行，董事會轄下的遴選小組將挑選合資格發展商，邀請他們提交合作發展標書。

自該局2002年開始推出市區重建項目招標以來，所收項目意向書數目，僅2004年灣仔莊士敦道項目(即現建成的嘉善軒)，曾有32份意向書，今次是11年後再現紀錄。項目地盤面積約1.17萬方呎，住宅及商業可建樓面分別約87748方呎及17556方呎，初步擬興建約160伙中小型單位，面積約由377方呎至700方呎不等，項目預計可於2020年落成。

市場人士表示，恒地雖以呎價約1.9萬元推出區內樓花盤傲形，不過有關定價暫未太被市場接受，故早前售罄的喜點，其售價作為該項目將來入標價的參考會較合適，故估算其每呎樓地面價約5500至6000元，即約值5.8億至6.3億元。

消息指出，比華利山別墅三期富滙半島萊茵道雙號屋，實用面積2074方呎，建築面積3456方呎，以2368萬元易手，實用呎價11418元。原業主於2012年四月2592萬元向發展商購入物業，持貨三年，現沽出帳面蝕224萬元，連使費料共蝕超過350萬元。若連同日前錄得的比華利山別墅湖景道單號屋，原業主帳面損失302萬元沽出；以及同屋苑翠樟道雙號屋的蝕113萬元個案，該屋苑過去兩天已錄三宗損手成交。

事實上，內地客於今年四月份搶貨後，一直成為今年住宅市場最大蝕蝕讓。有「皇宮屋」之稱的大埔比華利山別墅湖景道185號，實用面積6697方呎，建築面積11111方呎，為全屋面積最大的巨無霸洋房，原業主為內地人，於2011年向發展商豪擲約1.3454億元購入物業後，淪為銀主盤，並一度流拍收場，據土地註冊處資料，該物業今年四月份以1.2302億元賣出，實呎約18369元，以原業主購入價計，帳面損手1152萬元，連使費料蝕約1800萬元。

灣仔壹環錄首宗蝕讓，單位為中層C室，實用465方呎，以1030萬元沽，呎價22008元，原業主為內地人，三年前以989萬元一手買入，帳面賺41萬元，但扣除使費後蝕近10萬元。

峻瀝II附近屋苑平均實用成交呎價參考

屋苑	平均實用成交呎價
峻瀝	9,516元
日出康城1期	9,640元
日出康城2期	9,100元
都會駅	12,114元
將軍澳中心	12,747元
維景灣畔	12,903元
將軍澳廣場	12,915元
天晉	15,095元

資料來源：中原地產

峻瀝II售價及優惠參考

單位	1座3樓A室	3座45樓C室
戶型	3房	3房
面積	746方呎	750方呎連276方呎天台
定價	683.3萬元	960.4萬元
呎價	9,160元	12,805元

折扣及優惠

即供付款減5%	341,650元	480,200元
6%從價印花稅津貼	409,980元	576,240元
6月30日前簽臨約減2%	136,660元	192,080元
2%「置業購樓」售價優惠	136,660元	192,080元
總折扣15%	102.5萬元	144.1萬元
折實售價	580.8萬元	816.3萬元
折實呎價	7,786元	10,884元

峻瀝II小檔案

地址	將軍澳石角路6號
座數	3座
單位伙數	872伙
關鍵日期	2016年9月30日
首批單伙數	182伙
單位面積	746-750方呎
首批定價	683.3萬-960.4萬元(折實580.8-816.3萬元)
首批呎價	9,160-12,805元(7,786-10,884元)
首批平均呎價	10,800元(折實9,180元)
銷售安排	待定

傲形全晚賣25伙

恒地(00012)紅磡傲形昨日發售62伙，據市場消息稱全晚賣約25伙。同系北角維峯及銅鑼灣浩瑋即將加價，兩盤今天上載價單，部分單位將加價2%至5%，5月26日生效。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，傲形昨日首次開售，項目主打細單位，樓價處500萬元以下，吸引用家及上車客。以中原首50籌客戶計算，出席率約五成，買家內約八成用家。中原頭籌買家購入中層B室自用。陳稱，今天峻瀝II公布首批價單吸引，於一手項目相互競爭下，不排除有部分傲形客戶被峻瀝II售價吸引而缺席。

本月一手推盤速度較上月減慢，如本周六日以新盤入票為主。截至昨日，從一手銷網頁數計算，本月一手成交宗數逾480伙，陳永傑料本月一手成交宗數或低於1000宗，有機會創今年次低。

藝人繼續衝入市，市傳藝人張智霖剛買入新世界(00017)北角柏傲山一座A室，面積1078方呎，價單售價2733.4萬元，呎價25356元。

另外，房協長沙灣晉雅最後兩伙特色戶昨午上載銷售安排，透過招標出售，分別為一座35樓及36樓D室，實用1442方呎，連267方呎平台；及二座36樓D室，實用1065方呎，5月27日截標。

北帝街重建接32份意向書

市建局雖言重建項目難令該局賺錢，但發展商卻有特濃興趣，昨日截止收發發展意向書的土瓜灣北帝街/新山道商住項目，有多達32個發展商對項目產生「好感」，追平11年前灣仔項目所締紀錄。有關項目短期內便可正式招標。

市區重建項目規模一般不大，但勝在交通方便兼同區有不少潛在購買力，銷情有一定保證，正如同處北帝街及同為市建局項目的喜點，早前數小時



▲市建局土瓜灣北帝街/新山道商住重建項目

大埔比墅兩日三宗蝕讓

近日豪宅交投明顯轉旺，大埔比華利山別墅卻不斷「見血」，過去兩日連錄三宗損手個案，最新為萊茵道雙號屋，實用2142方呎，以2368萬元蝕賣，原業主連使費料蝕逾350萬元。

消息指出，比華利山別墅三期富滙半島萊茵道雙號屋，實用面積2074方呎，建築面積3456方呎，以2368萬元易手，實用呎價11418元。原業主於2012年四月2592萬元向發展商購入物業，持貨三年，現沽出帳面蝕224萬元，連使費料共蝕超過350萬元。若連同日前錄得的比華利山別墅湖景道單號屋，原業主帳面損失302萬元沽出；以及同屋苑翠樟道雙號屋的蝕113萬元個案，該屋苑過去兩天已錄三宗損手成交。

事實上，內地客於今年四月份搶貨後，一直成為今年住宅市場最大蝕蝕讓。有「皇宮屋」之稱的大埔比華利山別墅湖景道185號，實用面積6697方呎，建築面積11111方呎，為全屋面積最大的巨無霸洋房，原業主為內地人，於2011年向發展商豪擲約1.3454億元購入物業後，淪為銀主盤，並一度流拍收場，據土地註冊處資料，該物業今年四月份以1.2302億元賣出，實呎約18369元，以原業主購入價計，帳面損手1152萬元，連使費料蝕約1800萬元。

灣仔壹環錄首宗蝕讓，單位為中層C室，實用465方呎，以1030萬元沽，呎價22008元，原業主為內地人，三年前以989萬元一手買入，帳面賺41萬元，但扣除使費後蝕近10萬元。

元朗尚築入場料三球以下

闊別香港新盤市場逾十年的百利保(00617)，旗下主迷迷你戶的元朗尚築，鎖定下周三開價，最快下月初發售，料入場費三球有找。

百利保執行董事兼首席營運官范統表示，元朗尚築樓書即將上載及派發，項目已準備就緒，鐵定下周三開價，不排除或同日公布銷售安排，翌日開放示範單位，最快可於六月初開售，單位主打220至270方呎呎呎，最細191方呎的開放式及最大459方呎的一房，實在各只得一戶，參考同區新盤及二手呎價逾一萬元，預料入場費有機會低於300萬元。

范指出，尚築總數134伙，當中133伙為開放式單位，一伙為一房戶，其中33個為地下單位連花園，初步預計管理費每呎四元有找，短期內申請入伙紙，料可於明年三月取滿意紙。至於該盤的36座洋房，命名為富豪，悅庭，樓高三層，面積由2000至4000餘方呎不等，傾向六至七月取得入伙紙後以現樓形式發售，但又不排除推若干座與尚築同步發售以測試市場反應。

該盤設於旺角的示範單位，今日優先向傳媒開放，單位以開放式單位作藍本，實用面積243方呎，基本上入屋已「一眼望晒」。

百利保已超過十年在港無推售新盤。范統稱，對上一個開盤已為2003年先後開賣的赤柱富豪海灣及元朗彩虹軒，兩盤尚未清貨，仍有部分出租單位待售。富豪海灣早前推出D19號屋拆售，噏價1.2億元，實用面積約3900方呎，實呎約三萬元；另後者尚餘十伙，大部分已租出，全為地下或頂樓複式戶，有意緊接尚築後重推。

另外，早前投得的九肚地皮，目前正重整地皮，最快明年第二季出擊，將建135伙分層及26座洋房。

上環商廈全層沽6200萬

中環甲「皇九」以破頂價售出，其他業主亦趁機出貨。由中國太平保險持有的上環東協商業大廈全層，剛以呎價逾1.27萬元沽出，成交價約6200萬元。

皇后大道中九號33樓單位以實呎達3.49萬元易手後，消息令全港甲廈即時亢奮，個別業主趁好沽貨離場。地產代理透露，由中國太平保險旗下子公司持有的上環東協商業大廈11樓全層，面積約4870方呎，剛以約6200萬元沽出，折合成交呎價約12730元。據了解，原業主於1988年以約920萬元購入上址，帳面獲利逾5200萬元。「皇九」效應，商廈業主積極放售物業，美聯商業營業董事蕭惠碧表示，灣仔智群商業中心全層放售，面積約2555方呎，意向價約3190萬元，意向呎價約12500元。中原(工商舖)高級營業董事李婉琪表示，尖沙咀南洋中心二座四樓04至05室放售，面積約3363方呎，意向呎價約10500元，涉資約3531萬元。

另外，消息指出，尖沙咀金巴利道35至35A號地下及地庫，其中地下面積約3555方呎，地庫面積約2977方呎，獲買家以1.6億元洽購。

油翠苑綠表賣576萬冠藍田

全城掀破頂潮，居屋以至大單位俱刷新高。房委會五年開賣的油塘居屋油翠苑，有三房單位剛以576萬元居二市場(未補地價)易手，創藍田區綠表居屋歷史新高。中價樓意起直追，青衣盈翠半島三房單位搶至1260萬元，實呎1.6萬創屋分層新高。

世紀21聯誠物業董事謝寶昭表示，油塘油翠苑D座中層04室，實用面積639方呎，建築面積847方呎，三房間隔少量海景，剛以576萬元於居二市場易手，實呎達9014元，單位造價打破了同屋苑中層單位今年二月份造出的550萬元紀錄，創藍田區綠表居屋成交價新高。據了解，上述買家為外區公屋客，原業主於2010年10月斥212萬元一手買入，現沽貨計劃換樓，帳面勁賺364萬元。

居屋嘉盛苑實呎穿8000元

粉嶺居屋嘉盛苑實呎首度升穿8000元。金龍地產營業經理陳錦鴻說，嘉盛苑D座中層15室，實用面積435方呎，建築面積595方呎，以357萬元於自由市場易手，折合實用呎價8207元，創屋苑新高。

私樓大單位也接力破頂。中原地產區域營業經理羅彩娥表示，盈翠半島二座極高層D室，實用面積786方呎，建築面積983方呎，採三房套房間隔，遠眺中環及維港海景，剛以1260萬元易手，折合實用呎價16031元，創屋苑分層單位造價及呎價新高。事實上，同類單位本月已二度破頂，今次成交價較一個星期前的舊紀錄再高82萬元或7%。原業主於2012年12月以980萬元買入單位，斥資近百萬元裝修，持貨兩年多，帳面獲利280萬元。

海怡連錄兩宗相連戶成交

換樓客積極入市，過去一周，鴨脷洲海怡半島連錄兩宗自製相連戶成交，其中一宗成交價達2200萬元，為近年罕見的大碼交易。中原地產首席分區營業經理盧鏡豪表示，海怡半島11座高層E、F室，實用面積共1263方呎，建築面積共1567方呎，原則為兩個套三房單位，以1920萬元易手，實呎15202元，買家打算將單位自製相連戶。原業主於2011年以1180萬元買入上述兩伙物業，持貨四年，帳面獲利740萬元。

日前，海怡半島6座高層A、B室自製相連戶，實用面積共1477方呎，建築面積共1839方呎，單位享海景，已裝修製成相連戶，以2200萬沽，為屋苑近年最大碼交易，折合實呎14895元。原業主於2006年共斥819萬元入市，帳面獲利1381萬元。



▲油翠苑造價升至576萬元，貴絕藍田綠表居屋