

增加優惠重推15伙 擬截擊天鑄 何文田山畔減價12%搶客

九龍豪宅起閘，新地(00016)何文田天鑄慘遭左右夾擊。永泰地產(00369)去年高開銷情慢熱的紅磡何文田山畔，15伙變相減價最多12%狙擊天鑄，但減價後平均呎價21651元，仍較同區昇御門二手高20%；永義國際(01218)何文田雋瓏加推最後9伙搶客，個別加價4%。被圍攻的天鑄無有怕，市場指收票累積200票，超額2.8倍。

大公報記者 梁穎賢

何文田山畔去年首度開價，平均呎價22800元，開高同區30%震驚市場，結果高價嚇走買家，銷情慢熱，至今只售出8伙。永泰趁新地天鑄出擊，索性於上月封盤坐享其成，見天鑄隨著大市，才施施然解封搭順風車。

料下周賣 明日或開示範單位

永泰地產發展執行董事兼營業及市務總監陳玉成指出，何文田山畔其中15伙單位調整價錢，優惠最高逾24%，減價及調整優惠純為配合何文田站明年啓用，借勢以「心動價」促銷，強調非截擊天鑄，銷售安排稍後公布，料下周發售，示範單位有機會明日對外開放。

今次減價單位涉及15伙，主要為三及四房大單位，實用面積由735至1255方呎，以定價計算，價格調整後實用呎價由26414至30332元，平均呎價約28565元，折實呎價由20020至22990元，折實平均呎價約21651元，較首批單位平均呎價22800元減價約10%。不過，對比舊價，該15伙實際減幅僅由1.2%至6.7%，如2座16樓A室舊價3553.1萬元，現價3512萬元，帳面減幅僅1.2%；至於2座25樓A室，舊價4076.8萬元，現價3803.3萬元，減幅6.7%，若連同優惠增加約4至5%，即變相減價6%至12%。該盤去年首輪發售時，港人優惠最高約15.82%；另非港人或公司客最高約19%折扣，至於今次優惠最高可達24%。



何文田山畔減價後平均呎價也達21651元，較同區類同檔次的昇御門平均二手呎價近1.8萬元，仍貴兩成。

均價21651元 貴昇御門兩成

被狙擊的天鑄一於無有怕，昨日繼續收票，據悉買家未有動搖，連日收約200票，超額2.8倍。九龍豪宅起閘，雋瓏也湊熱鬧，該盤加推最後9伙，實用面積由935至1813方呎，定價由2565萬至5219萬元，呎價約27713元至31947元，部分單位加價出現低層貴過高層。17樓C室呎價37947元，較上批18樓C室呎價30726元貴4%，同時推出折扣優惠，包括非本地買家可享最高11.75%印花稅現金回贈，連同90天付款計劃的5%樓價折扣在內，折扣最高可達

16.75%，單位將於周二發售。永義國際執行董事官欣表示，該盤累沽20伙，套現約7.5億元，平均呎價約2.5萬元。另該盤成交紀錄顯示，16樓A室以5225萬元售出，成交價創項目新高，實用呎價28883元。另一方面，名媛趙曾學鑑家旗情傾信置(00083)大嶼山長沙豪宅BOTANICA BAY，土地註冊處資料顯示，早前以約9700萬元買入17號屋的買家，原為其女趙汝滢以私人名義購入，該屋實用4191方呎，花園2473方呎，另天台面積1775方呎，實呎23145元。其夫早前以1.08億元買入19號屋。市場消息指，恒地(00012)西半山天匯45樓B室(前稱68B)以3.9億元沽出，實用4664方呎，呎價83619元。

▲陳玉成(右)指何文田山畔今批單位提供最多逾24%折扣，旁為營業及市務副總監顏景鳳

四月私宅動工量跌74%

【大公報訊】今年將軍澳樓盤空群而出吸金，信置(00083)等正趕推帝景灣之際，新地(00016)已準備毗鄰項目發展大計，並於四月份正式開展上蓋工程，興建一個包括分層住宅及獨立屋共628伙的屋苑。

新地將軍澳項目涉628伙

自去年新地開始連氣推售將軍澳天晉III A及B期後，即觸發區內各發展商散貨潮，連同本周公布價單的帝景灣在內，已有五個樓盤先後推售。現時新地於將軍澳市中心只剩最後一個位於66D2區的项目，為該公司於2012年底以逾25億元投得，與帝景灣相對，均屬臨海地皮。根據屋宇署資料顯示，新地今年四月已通知屋宇署，正式展開項目的上蓋工程動工，應是為明年推盤作準備。該項目包括6幢16層高及1幢9層高的分層住宅大廈，以及3幢兩層高獨立屋。獨立屋面積接近3000方呎，分層單位面積則由約500方呎至1500方呎不等，以迎合各類買家所需。另外，由太古集團於2013年中以破離島地價投得的大嶼山長沙低密度住宅地皮，也於四月份動工，興建兩幢兩層高獨立屋，每幢面積約3500方呎。總結四月份，發展商通知屋宇署上蓋動工的五個住宅項目，可興建872伙，較三月份跌約74%。此外，新地的北角酒店項目和旗下新意網發展的將軍澳數據中心，上蓋工程也於四月正式動工。中電控股重建的旺角亞皆老街139至147號總部，屋宇署於四月發出上蓋施工紙，可建3幢25層高商住大廈，提供172伙。

恒地尖沙咀舊樓批准強拍

【大公報訊】同是本地及外地遊客消費購物熱點的金沙咀區，恒地(00012)也欲打造多個銀座式商廈，以迎合市場需要。其中有潛力成為其組合之一的金巴利道68至72號C舊樓地盤，年前提出的強拍申請，終於獲批，底價為10.75億元。

拍賣底價10.75億

恒地收購多年的金巴利道舊樓，涉及四幢樓齡逾50年的七層高物業，該公司於2013年才取得逾80%的業權，只餘合共6個單位未達成收購協議，遂向土地審裁處提出強拍申請。該處昨日頒下判書，認為發展商在申請排期審訊期間，已盡力再向業主進行收購，而最終令業權增至約94%。而且，根據各項評估，物業樓齡及維修保養狀態均顯示是適宜重建發展，故批准強拍，並接納所建議的10.75億元為該批舊樓的拍賣底價。根據文件顯示，該拍賣底價是恒地委託測量師以重建為銀座式商廈作估值。根據有關報告，重建後的物業價值逾19億元，扣去有關各種成本如拆卸及建築費，以及其他行政費用和發展商合理發展利潤等，項目餘值便約10.745億元。該舊樓地盤佔地約8678方呎，早於2010年便已獲批一份銀座式商廈建築圖則，可重建為15層高物業，樓面約10.42萬方呎。不過，恒地最近似乎欲改變主意，早前向城規會申請將地盤重建為商住項目並取得規劃許可，可興建一幢16層高商住大廈，住宅樓面約3.68萬方呎，約提供90伙平均面積約411方呎單位，地庫至3樓則為商舖及食肆，樓面3.71萬方呎。



▲尖沙咀金巴利道舊樓地盤獲批強拍，底價為10.75億元 資料圖片

帝景灣加推110伙 呎價1.3萬

【大公報訊】信置(00083)等將軍澳帝景灣走勢凌厲，市傳連日票房突破千關達1400票，反應踴躍，昨加推110伙應市，即至今暫推共220伙，超額約5.3倍，並首度推出第2座樓王全海景單位，平均即供折實價13347元，發展商指屬原價加推，倘與首批12387元比較，則高出7.8%。

市傳累收1400票

信置營業部聯席董事田兆源指出，帝景灣反應熱烈。截至昨晚九時四十分止，累積票房達1400票，即日加推110伙，包括首度曝光的第2座A及B室全海景單位，屬套房間隔，全部原價加推，部分單位售價有所調升，主要是反映景觀及樓層因素；同時針對

部分大銀碼單位，特別為該批加推單位引入「特優第二按揭計劃」，按揭金額最高可達30%，首兩年息口為P(最優惠利率5厘)減2.5厘。帝景灣加推單位顯示，價單售價由551.5萬元至1662.5萬元不等，呎價由14714元至17533元，平均呎價15611元，折實14.5%折扣後，售價由471.53萬至1421.43萬元，呎價由12581元至14991元，平均呎價13347元，較首批折實呎價12387元高7.8%。連同首批110伙，該盤至今暫推220伙，佔總數536伙的41%，銷售安排日內公布。藝人近期愛掃磚頭，市場人士指出，2003年港姐亞軍楊洛婷排除參觀該盤時被捕獲，與疑似友人孖咁到場。

啓德發展區兩項目獲批則

【大公報訊】明年開始將有私人新盤開售的啓德發展區，發展商正密鑼緊鼓開始籌劃興建，其中分別由會德豐(00020)及羅氏地產所持有的發展土地，亦剛於四月份獲批建築圖則，涉及逾90萬方呎樓面。換言之，已售出的六幅私宅地皮，已全面進入興建階段。

屋宇署昨日公布，該署於四月份共批出八份住宅及商住發展的建築圖則，和三份商業發展圖則。根據資料，由會德豐去年上半年投得的IH區3號地盤，獲批建6至32層高層住宅，以及一幢兩層高商場，涉及樓面約41.22萬方呎。至於近數年積極買地的羅氏地產，去年初投得的沐寧街住宅地盤亦獲批興建六幢6至35層高住宅及一幢一層高住宅會所，總樓面約52萬方呎。政府之前兩年共售出啓德區六幅住宅地，其中由中海外(00688)率先投得的首兩幅港人港地，已於三月份開展上蓋工程施工，相信最快於明年便可預售樓花單位。其餘保利置業(00119)及嘉華國際(00173)所持有地皮，也於年初獲批圖則。

除了啓德區外，市建局亦積極為重建項目入則，其中土瓜灣馬頭圍道/春田街商住重建項目，和中環卑利街/嘉咸街C地盤的高層及酒店發展，同獲批則。至於由華業控股及俊和集團各持有的屯門嘉和里山道及井財街地皮也獲批則。

此外，屋宇署於四月份批出十份入伙紙，當中只得兩個是住宅項目，分別是灣仔舊滙二期及青衣綠悠雅苑，共有2084個單位，較三月份增逾3.2倍。

屯門公屋實呎撲9000元

【大公報訊】袖珍戶吃香，連公屋價也越賣越靚，屯門公屋實呎撲9000元破頂。良景邨一伙217方呎的靚戶售184萬元，實呎8479元，貴絕屯門公屋，帶挈業主五年狂賺16倍。土地註冊處資料顯示，屯門良景邨良偉樓高層4室，以184萬元易手，實用217方呎，實呎8479元，貴絕屯門公屋。原業主2010年4月購入價10.8萬元，五年狂賺16倍或173.2萬元。

缺乏大型運輸網絡的深井區樓價長期大落後，多個97年蟹貨仍未鬆綁。市場消息，2期6座低層A室，實用777方呎，原業主於97年8月以838萬元換買入，剛以647萬元提售，單計帳面已輸191萬元，苦海浮沉多年要蝕20%。另市場消息指，藝人張柏芝胞弟早前以3.7萬元租住的元朗御葡萄雙號屋，建築1994方呎，實用1242方呎，剛以1500萬易手，實呎12077元。

雲疊花園60車位拆售

由資深投資者蔡伯能及有關人士持有的大園雲疊花園共60個車位，推出市場拆售，每個售價由80萬元起。美聯地產營業董事鮑昌華表示，售方位於屋苑地下、停車場二樓及頂層，全屬露天車位。實方提供首年約五厘回報保證，買家亦可選擇交吉成交。現時同類車位月租約3000元。

康怡複式十日炒貴13%

【大公報訊】盤荒下二手賣價一間貴過一間，鯽魚涌康怡花園複式半月兩破頂，最新爆上1600萬元，較月初同類售價1415萬元，10日炒貴13%；新高日日有催化樓價升勢未止，反映樓價走勢的中原CCL指數，其中有六大破頂。

中原地產區域營業經理楊文傑表示，康怡花園B座複式套三房，實用947方呎，建築1183方呎，剛以破盡歷史的1600萬元連車位易手，實用呎價16895元，同創屋苑歷史之巔。較F座頂層複式海景單位月初錄得的1415萬元，10日賣實185萬元或13%。原業主2006年3月以563萬元連車位買入單位，持貨九年帳面

獲利1037萬元，升值1.8倍。

楊文傑指康怡花園本月暫錄六成交，平均實呎約1.45萬元。屋苑成交速度減慢，部分買家受「新沙士」謠言影響轉為觀望，加上未來九龍區有多個一手新盤輪流開售，影響區內睇樓量及二手物業成交量。

中原CCL六大指數破頂

馬鞍山新港城I座高層4室，建築698方呎，實用519方呎，剛售725萬元，較一個月K座同間隔售625萬元賣實100萬元，一個月炒實16%，相當驚人。另一方面，反映二手樓價走勢的CCL八大指數其

中六大指數創新高。其中較受關注的中原城市領先指數CCL報143.31點，按周升0.95%，兩連升共2.13%；中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報144.54點，按周升0.79%；升市火車頭的中小型單位CCL報142.47點，按周升0.71%，連升兩周共1.81%。反映人行半年內三次減息利好本地樓市，CCL、CCL Mass及中小型CCL均相隔九周後齊創歷史新高，打破連續九周窄幅徘徊的悶局，升勢已經形成，未來可能出現上衝走勢。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，受惠於人行減息的利好消息下，樓市繼續向好，CCL八大指數首次全部升穿收緊樓按前水平，最後一個重返收緊樓按前水平的指數為新界西。如該價樓價升勢持續，才可確認正式擺脫樓按影響。

屯門管翠路地接九標書

【大公報訊】未來屯門中低密度住宅供應主要來源的掃管笏一帶，其中管翠路地於昨日截標，多家在區內持有土地的發展商均積極再搶地，其中信置(00083)更夥拍三家發展商入標，令參與競爭的發展商數目有13間，涉及九家財團。

信置夥三發展商入標

政府過去數年間已在屯門區售出逾10幅住宅土地，其中掃管笏周邊已佔約七幅。不過，根據政府在覓地建屋所增的土地儲備中，屯門區仍最少有10幅地供應，管翠路便是其中一幅。該區未來三數年供應不絕，又較靠近屯門公路，又有不少斜坡維修等問題，但由於地皮面積具規模，整體地勢較平坦，易於規劃較好的樓宇布局，如何打造分層住宅及洋房等不同類型單位，以迎合不同需求；兼且中高層單位可享海景，故仍吸引發展商競爭，且不少在區內更有發展經驗，或已持有土地，對市場了解甚深。如新地(00016)便有星堤及愛琴海岸；英皇國際(00163)在附近曾投得兩幅住宅地，今次夥拍明集團(01271)入標；會德豐正動工地皮在截標地毗鄰，如成功投得，甚或可跟政府商討，透過補價機制，合併兩地發展。至於發展整個屯門黃金海岸項目的信置，今次更聯同永泰地產(00369)、嘉華國際(00173)及萬泰製衣合組財團入標。因此，管翠路雖只有九家財團入標，但參與發展商卻有13間。

遠展地產發展部總經理朱寶林表示，未來供應不單只在屯門，全港整體供應也有增加，但基於市場對中小型住宅有剛性需求支持，故無需過分憂慮，且有關供應、斜坡及噪音等因素也會反映在地價上。此地暫仍以中小型住宅發展為主，或兼有部分豪宅元素，不過一切要待投得地皮及詳細研究後再落實。

該幅管翠路土地，佔地約26.2萬方呎，純住宅發展，最大可建樓面約78.53萬方呎，高限為主水平基準之上80米，即最高可建約18層，預計2022年3月完



▲屯門管翠路地昨日截標

屯門掃管笏地皮資料	
地點	屯門管翠路
地段	屯門地段500號
用途	住宅
地盤面積	261953平方呎
地積比率	3倍
可建樓面	785341平方呎
估值	24至28億元
每呎樓面地價	3100至3600元

入標者財團 長實、恒地、新地、會德豐、新世界、羅氏地產、遠展、英皇、明集團、和信置、萬泰、萬泰及嘉華共9家財團



▲遠展地產發展部總經理朱寶林表示，市場對中小型住宅有剛性需求支持