

天鑄均價半億破紀錄



▲雷雲（左）稱天鑄32伙屬原價加推，旁為胡致遠

【大公報訊】新地（00016）今年重頭巨獻何文田天鑄第一期前日熱沽26伙，套現逾14億元，平均每伙成交價逾半億元，破盡豪宅新盤紀錄。該盤即日原價加推32伙，銷售安排視乎收票反應而定；天鑄撐起大市，豪宅新盤銷情大爆發，日日有過億元「大刁」，兩個近期「翻撻」食正豪宅熱浪的何文田耀爵臺及銅鑼灣怡翠軒，各獲投資者斥逾1.44億元及4739萬元，各掃入六伙及三伙。

原價加推32伙

中小型新盤續熱賣，豪宅崛起追落後。新地副董事總經理雷錫指，天鑄前日發售僅短短數小時就沽出26伙，套現逾14億元，平均每伙成交價逾半億元，料創豪宅樓盤新紀

錄，銷情理想，打鐵趁熱加推32伙，個別因應景觀及樓層出現輕微分野，基本屬原價加推，稍後將視乎收票情況，再決定銷售安排。

他又稱，隨股市暢旺及預料息口續低走，近期多個豪宅盤表現理想，預料該類市場表現持續突出，樓價走勢可望跑贏大市。

新地代理助理總經理胡致遠表示，天鑄加推的32伙，市值逾14億元，價單平均呎價約3.53萬元，主要為四房單位，與首張價單平均呎價約3.66萬元相若；至今批最貴的6座19樓A室定價9625.75萬元，呎價47699元，與首批20樓A室的呎價4807元相若。

受惠天鑄效應，豪宅新盤銷情大爆發，過億成交日有，連兩個「曬太陽」多時的豪宅新盤獲貴客掃貨。一手新例前一度開賣

卻「食白果」的何文田耀爵臺，早前劈價委託中原獨家代理終有斬獲。中原九龍豪宅高級區域營業董事吳國偉表示，華僑富商透過該行掃入六伙耀爵臺，包括7、8、15、16、19及20樓，總實用面積5892方呎，連六個車位總代價達1.446億元，實呎約24543元，買家擬作長線收租。據悉，該批單位市值租金可達5至6.5萬元不等。

與此同時，華業控股一度全幢標售的銅鑼灣怡翠軒，亦獲買家掃貨。成交紀錄冊顯示，該盤獲買家掃入1D、2E及3F共三伙或半幢，涉價4739.5萬元。

君臨天下複式逾億成交

豪宅氣勢如虹，恒地（00012）順勢推出旗下旺角曉珀，御六伙趁熱鬧，下周一發售。

另恒隆地產（00101）九龍站君臨天下一座79A複式及2座63A，透過招標成功售出，成交價分別1.15億元及6100萬元，單位面積1828及1070方呎，呎價分別6.29萬元及5.7萬元；同系大角咀浪濤灣欲趁勢重推。

帝景灣首賣384伙近沽清

加推127伙均呎價萬五調高一成四

樓市大時代下，新盤只要開價不離譜便「無得輸」。信置（00083）等將軍澳帝景灣昨首賣388伙，投資者熱捧，最少13組大手掃入兩伙或以上，有指一組豪客斥逾半億元掃入四伙，帶挈樓盤全日勁賣384伙佔99%近沽清，套現約33億元，即晚打鐵趁熱加推127伙，折實即供平均呎價15681元，較上批貴一成四，鎖定下周一次輪出擊。

大公報記者 梁穎賢

帝景灣熱賣，發展商即晚添食127伙，折實售價由638萬至2566.8萬元，折實呎價12928至21679元，平均呎價折實15681元，相對上一批單位折實平均呎價14435元貴一成四，銷售安排下周一發售。

銷情熾熱套現33億元

信置昨於帝國中心包下酒樓作帝景灣臨時等候區，買家昨早八時半開始分批報到，發展商每百個籌分流到場，報到後的買家再分流到尖沙咀中心揀樓，秩序良好，揀樓區內氣氛熱鬧，信置主席黃永祥三位公子也落場打氣。

信置營業部聯席董事田兆源表示，帝景灣昨日發售388伙，銷情熾熱，全日售近384伙，佔可供發售伙數的近99%，幾近沽清，套現約33億元，反應理想，發展商鐵定即日加推單位，安排下周一次輪發售。信置連同大嶼山長沙BOTANICA BAY及其餘貨尾在內，料本年至今吸金約近40億元。

帝景灣貼近同區新盤市價發售，受各路買家爭相掃貨，最少13組客買入兩伙或以上。市場消息，有一組客斥資約5705萬元連掃四伙，暫為項目最大手單一成交，另有12組買入兩伙；至於之前攜帶女到場入票的藝人楊思琦，據悉抽中600打後的籌號，預計揀樓機會渺茫，索性不到。

慈父百萬首期為兒置業

成功需「父幹」，在樓市大時代彷彿很自然，幾乎每個新盤也有「父幹」實錄，慈父為子女置業可以去到好盡。堪稱廿四孝慈父的鄭先生，為已婚的兒子打開置業之門，不惜大手狂入50票兼豪昇百萬元首期，買入一伙一房讓愛兒有瓦遮頭，慈父付了首期又擔心兒子供樓吃力，坦言層樓會一齊供。

退休人士王生與妻居於港島北角城市花園，睇中帝景灣前臨海灣及環保大道，空氣清新，預計未來前景佳，總動員五名家人狂入票，抽中48號籌，斥逾1,400萬元買入一伙三房單位，預算支付50%首期，至於城市花園舊居則考慮放租。對於現時樓價是否高昂，他表示見仁見智。

置業是大多數港人夢想，有非常夠毅力的買家儲足彈藥換樓。買家王先生坦言原住觀塘舊樓，意欲換新居，儲了多年錢終得償所願買入帝景灣一伙，樓價約800萬元，將動用積蓄約300萬元支付首期，成功未必要靠「父幹」。

另有一位陳先生住同區，動用700萬元買入一伙，認為帝景灣樓價「OK」可以接受，不覺現時樓價高，不認為自己在接火棒。



▲信置黃家三位公子落場打氣，信置執行董事黃永光（左二）、信置主席行政助理黃永龍（左三）、信置項目助理黃永耀（左四）及信置營業部聯席董事田兆源（左一）



▲王生鈞毅力儲足三百萬首期買帝景灣 大公報攝



VIVA或下周盡推75伙

【大公報訊】長實（01113）低開同區20%的紅磡VIVA，全盤75伙有機會下周盡推，傾向原價加推，預料全盤市值4億元。該盤獲財務機構提供低至兩厘的80%按揭。傳即日收60票，超額0.6倍。

長實高級營業經理封海倫指，VIVA首批已發價單的38伙，包括兩伙命名為「VIVA STAR」的平台單位，其中一伙折實售價低於600萬元；至於尚餘未推的37伙，稍後將分批

加推，總數75伙鎖定下周盡推，傾向原價加推，銷售安排稍後上載，以首批38伙市值2.6億元計，料整個項目市值逾4億元。

封海倫又指，該盤昨日開始收票，每人最多入兩票，可以夫妻組合入票，每票十萬元。

另該盤獲經綫按揭轉介及中原按揭提供最高80%樓按，全期息口低至H（同業拆息）加1.7厘，實際利率低於2厘。

嘉隆苑賣788萬貴絕南區居屋

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手居屋破頂此起彼落，香港仔居屋嘉隆苑有三房單位，連地價續賣788萬元，創南區居屋造價新高，全港居屋屬第三貴；筲箕灣愛蝶灣也發力追落後，該屋苑三房綠表盤首度升穿五球，剛以560萬元賣出，創屋苑入伙以來新高。

中原地產副區域營業經理周世康透露，香港仔嘉隆苑D座高層二室，實用面積645方呎，建築面積827方呎，三房間隔，望山景，原業主開價800萬元，獲用家以788萬元於自由市場承接，實用呎價12217元，不但創該屋苑樓價及呎價新高，銀碼更貴絕南區居屋。若以全港排名，造價屬全港居屋第三高，僅次於柴灣樂翠臺於二月份造出的790萬元紀錄。

筲箕灣居屋愛蝶灣也急起直追，居二市場造價首度升穿500萬元水平。世紀21客戶經理林曉怡表示，筲箕灣愛蝶灣三座高層G室，實用面積592方呎，建築面積693方呎，採三房間隔，望少海景，未補地價賣560萬元，為該屋苑綠表盤首度升穿500萬元水平，折合實用呎價達9459元。林曉怡指出，港島東普遍私人屋苑的三房單位樓價，早已升逾700萬元水平，帶動綠表客在居二市場物色相若呎數的三房單位，刺激未補價居屋續創新高。原業主於2007年11月一手購入單位，當時綠表作價201.4萬元，持貨至今帳面獲利358.6萬元。

賣地效應 兆禧苑搶貴破頂

【大公報訊】記者林惠芳報道：屯門地皮獲發展商積極吸納，買家入市信心大增，有上車客於管翠路地皮批出後，即晚拍板以348萬元購入屯門兆禧苑，造價創屋苑新高。同時，區內業主紛紛借勢反價，其中聚康山莊放盤僅一周的單位，昨天急不及待反價10萬元；另慧豐園有三房單位更反價20萬元，叫價撲600萬元。

祥益地產高級營業經理潘恒恒表示，管翠路地皮批出後，一名外區上車客即晚拍板入市，購入兆禧苑A座中層11室，單位實用415方呎，建築567方呎，造價348萬元創屋苑新高，折合實呎8386元則屬同類單位新高。

事實上，屯門區相繼有地皮獲大型發展商承接，消息令區內業主更進取，個別放盤僅一周的業主，昨日已急不及待反價。祥益地產高級營業經理黃振文透露，屯門聚康山莊連錄兩宗反價，該兩伙單位均位於三座中層，同樣於一周前放賣，兩名業主見管翠路地皮銀碼創區內新高，發展商對後市看好，所以均反價10萬元，現最新叫價分別為430萬元及450萬元，加幅均逾2%。

中原地產分行經理李婉群亦透露，屯門慧豐園五座高層B室，實用面積646方呎，建築面積865方呎，採三房間隔，業主於一個月前放盤，索價560萬元，見管翠路地皮批出後，昨天即時反價20萬元至580萬元，加幅約3.6%。

珀麗灣「辣招盤」蝕28萬沽

【大公報訊】樓價升勢凌厲，惟個別「辣招盤」付SSD（額外印花稅）後，依然要損手離場。代理指出，馬灣珀麗灣有業主入市僅兩年，近日劈價心急沽貨，把兩房單位以488萬元賣出，帳面只賺43萬元，扣除10%的SSD及其餘使費後，料倒蝕逾28萬元離場。

中原地產副分區營業經理溫明峯表示，珀麗灣31座高層A室，實用面積476方呎，建築面積622方呎，兩房間隔，叫價510萬元，最終議價至488萬元易手，折合實用呎價10252元。據了解，原業主於2013年5月以445萬元買入單位，持貨只有兩年，雖然帳面賺43萬元或9.7%，但業主須付10%SSD，扣除SSD及釐印費等開支後，料合共損手逾28萬元。

美聯物業營業經理溫志輝表示，屯門萬寶大廈高層A室，實用面積263方呎，建築面積362方呎，一房間隔，以283萬元沽出，實用呎價10760元。據了解，買家為上車客，見單位樓價無須300萬元，故決定入市。原業主於2014年1月以約200萬元購入上述物業，是次轉售扣除10%SSD及其他開支後，料仍賺約50萬元。

南生圍建單位擬增六成

【大公報訊】已故澳門賭王傅老榕家族與恒地（00012）合作元朗南生圍大型發展計劃，屢遭挫折，最近因應房舍供應短缺問題，再草擬新計劃重新上馬。除大幅縮減住宅發展地盤面積至不足12公頃，以增加濕地保育面積外，更將興建單位量提升約2530伙，較之前急增近六成。

上世紀九十年代初，恒地負責總面積近2000萬方呎的南生圍及屯洲發展大計，惟傅老榕家族四年前重新主導南生圍生態住宅兼容發展計劃，並於2012年底提出保留逾百公頃濕地保育用地，僅以40多公頃土地，發展一個低密度住宅社區，另兼有長者中心、旅客中心及居屋發展等元素。

不過，有關申請被城規會以不符規劃意向，未能充分展示濕地零淨減，及各項生態環境評估資料不足而否決。

增保育面積 留九成樹木

傅氏家族委託的顧問，針對有關原因，加上近年房屋供應不足越見尖銳等問題，計劃短期內向城規會提交全新發展建議。將現有各大小魚塘及堤岸重新整合，及移除屯洲有害的堆填廢料等，南生圍濕地改善區及屯洲自然保護區的總保育面積從而達到140.7公頃，較之前計劃多逾10公頃，同時保留區內現有超過九成的樹木，讓本土



雀鳥繼續棲息繁殖及美化環境。

至於用作住宅發展的土地，由之前約40公頃，大幅減至11.6公頃。不過，新建議所興建的住宅數目，由之前約1600伙，急升逾58%至約2530伙。住宅單位數目急漲，主要是在擬發展的住宅樓面不變下，縮細單位平均面積，及大減獨立屋數量，以提供更多中小型單位。

根據新發展內容，項目將建約140幢獨立屋，26幢分層私人住宅單位，及三幢屋屋，所涉樓面約330萬方呎。基於發展樓面不變，地盤面積大減，分層住宅及居屋的大廈樓高由之前約七至九層高，大增至19至25層高；而獨立屋則大減約820幢。所涉居屋單位則較之前增約200伙，至約510伙。

傅氏家族承諾，發展商承擔興建屯洲自然保育區及南生圍濕地改善區的費用。而將來賣樓所得的部分收益，亦會捐予將來成立的法定環境及自然保育基金，讓基金將款項撥予非政府組織，持續地妥善管理濕地生態。

另一邊廂，恒地於90年代擬議的高爾夫球場兼住宅發展計劃，因城規會不處理其提出的修訂，2012年上訴得直後，城規會不服，提出司法覆核，昨日高院判城規會勝訴。恒地方面稱，會研究判詞，才再作決定。

誠聘副刊編輯

本報誠聘副刊編輯兩名，申請者須具大學或以上學歷，中英文水平俱佳，熟悉影視、時尚或保健近況，須兼顧採訪工作，熟練電腦操作，具有相關工作經驗，可晚間工作，待遇從優。有意者請將本人簡歷電郵至：wilkwan@takungpao.com.hk，請註明「應徵副刊編輯」。合則約見。

（申請人所提供的資料將予保密及只作招聘有關職位用途）