

房協六盤料套90億勁賺49億

最後一擊喜漾首批80伙今開價

房協當年從市建局接手七個市區重建項目，其中長沙灣「五喜臨門」及筲箕灣樂融軒（下稱喜樂系列）共六盤推售以來，反應熱烈，料可套現90億元，扣除總成本約41至42億元，房協勁賺48至49億元達一倍，隨時勝過多家三四線地產商。

大公報記者 梁穎賢

喜樂系列中，只有最後一擊的長沙灣喜漾仍未推出。房協（市場事務）總經理黃錦勝昨表示，鑑於喜樂等反應理想，可見市場需求甚大，所以喜漾將會盡快推售。喜漾基本戶型與喜樂類同，一房單位佔18%，兩房單位佔55%，三房單位佔27%，料首批價單推約80伙，包括一至三房。

今日開放示範單位

黃錦勝續稱，售價會參考喜樂與喜雅等項目，單位已準備就緒，今日開價兼開放示範單位，料喜漾總收益約20億元，每呎成本約4000至5000元，管理費每呎約3.8元。

房協當年從市建局手上接手七個市區重建項目，其中六個為「喜樂系列」項目。當中五個「喜」字派樓盤，清一色是市建局於2002年時交予房協全權負責收購及重建等工作，而當年房協提出的每呎實用面積收購價約2600至3300元，即使加上多年的利息及近年不斷上漲的建築費等因素，估計五個項目的總成本也只約50億元。

上述五個「喜」字派樓盤，除喜漾外，其餘「大四喜」已先後推出市場，除喜雅及喜樂各有一伙特色戶及三伙待售外，喜韻及喜盈已沽清。

至於樂融軒，房協於2003年着手收購，估計收購成本約為3.9億元，連同建築費，當時估計成本約8.15億元。收購該項目之時正值樓市低谷，房協當年一度推測整個項目虧蝕1.1億元，雖然隨着樓市大爆升，樂融軒由虧變賺，平均呎價達1.4萬至1.5萬元，扣除保留出租的60伙長幼共融的租置屋外，全盤可供發售的214伙悉數售罄，套現約17億元。

總括喜樂系列共六盤可套現90億元，扣除總成本約41至42億元，房協勁賺48至49億元，賺幅高達一倍。想不到房協當年執二攤，卻得益賺大錢。

西灣河盤料短期招標

至於當年從市建局接手的七個盤，扣除「喜樂系列」六盤外，剛截意向的筲箕灣西灣河街項目，亦是當年七盤其中之一，但因房協數年前因收購價與業主無法達成共識，最後交回市建局接手，市建局能否如房協般順利勁賺則取決市況。該盤早前已截收意向，共38個財團報名，料短期內招標。



▲喜漾示範單位以交樓標準示人

房協六個市區重建項目收益

樓盤	單位伙數	售出伙數	發售日期	預計重建成本 (元)
長沙灣喜雅	327	326	12年6月	逾7億
長沙灣喜盈	130	130	14年12月	
長沙灣喜韻	175	175	14年12月	
長沙灣喜薈	350	347	15年7月	
長沙灣喜漾	275	待售	15年8月	
筲箕灣樂融軒	274	214	13年12月	約8至9億
總套現：90億				
總成本：約41至42億				
淨收入：48至49億				

天鑄呎價4.7萬 兩日兩破頂

【大公報訊】股市波動無礙豪宅交投，反吸引資金流入相對穩定的樓市。新地（00016）今年重頭戲何文田天鑄，在股市陰晴不定下，兩日兩破頂，繼一伙前日創高後，6座一伙高層再以破盡屋苑歷史的9555萬元易手，呎價47439元，再創新紀錄，較舊紀錄46648元高近2%。

天鑄連環破頂，繼6座22樓A室以呎價46648元

創新高一日後，昨日再破頂。6座25樓A室，實用

面積2018方呎，樓價（開單價）9555萬元，呎價47349元，再創項目分層單位成交價及呎價新高。市場反應熱烈，發展商即日加推應市，據最新銷售安排，推出三伙三房（一套房）單位，分別為第7座5樓A單位、10樓A單位及26樓A單位，將於8月2日（星期日）發售。據成交紀錄冊顯示，該盤昨日沽出兩伙，除上述破頂單位外，尚有7座19樓A室，成交價逾2860萬元。

維港·星岸送禮益買家

【大公報訊】長實（01113）今年焦點盤之一的紅磡維港·星岸，盡地一堡「送禮」益買家。長實地產投資董事郭子威表示，凡早前接獲集團發出邀請函的貴賓，周六及周日參觀該盤示範單位時再取得一張貴賓卡，下周可帶同一位親友優先參觀示範單位之餘，若然成功透過抽籤落實買入單位，可獲贈兩萬元豐澤禮券，若兩伙則可得四萬元，多買多得，如此類推。

維港·星岸開賣駛入大直路，郭子威稱不排除隨時開價。早前曾預告售價會創九龍區新指標。

另外，該盤設於紅磡置富都會商場的一對示範單位，昨率先向傳媒開放，當中連傢俬裝修的示範單位以五座28樓A室作藍本，長方形客廳長約31.4吋、闊約13.11吋，室內設計豪華具氣派。



▲長實地產投資董事郭子威（左）及長實地產營業經理曹皎明，齊介紹維港·星岸示範單位

一城細戶造價跌穿400萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：外圍經濟不穩，加上本月初爆發股災，令二手住宅亦受牽連，成交價跟隨回落。其中，沙田第一城造價再度跌穿400萬元，一個低層單位剛以388萬元易手，為過去兩個多月來同類單位最平；荃灣樂悠居有兩房單位亦以低市價10%賣，較同類單位本月初造價低28萬元；而黃大仙現崇山有業主更損手近20萬元掙貨。

本月首29天，沙田第一城暫時只有約20宗買賣成交，較六月份全月約52宗大幅回落62%，本月平均實用呎價約13049元，按月回落3.8%。有見市場承接力放緩，該屋苑業主陸續接受現實，擴大議價空間，令低價成交再次出現。

世紀21分行經理李嘉文透露，沙田第一城45座低層B室，實用面積284方呎，原則兩房，現已改為一房間隔，物業附設窗台，望園景，原業主開價395萬元，減價至388萬元獲上車客承接，折合實用呎價13662元，為同類單位兩個多月新低。



▲沙田第一城連窗台細單位最新造價僅388萬元

荃灣樂悠居亦錄低價交易。美聯物業聯席區域經理梁仲維透露，荃灣樂悠居中低層01室，實用面積424方呎，採兩房間隔，原本開價520萬元，減價至510萬元賣出，實用呎價12028元，低市價約10%，較該廈中層01室單位本月初造價538萬元，大幅回落28萬元或5%。據了解，買家為外區客，見上述單位向海及有裝修所以拍板入市。

黃大仙現崇山有業主看淡後市，蝕讓離場。市場消息指，現崇山5B座高層A室，實用面積812方呎，新近以約1450萬元沽出，實用呎價17857元。據了解，原業主於2011年5月斥1400萬元向發展商購入單位，持貨四年多帳面只賺50萬元，扣除釐印費及佣金等開支，料蝕使費近20萬元。此外，中原地產區域營業經理楊文傑表示，自從大市調整後，鯉魚涌康怡花園交投回落，過去一周只有兩宗買賣，造價亦變得吸引，例如C座低層10室，實用面積505方呎，開價725萬元，減價至690萬元易手，實呎13663元。

本月首29天，沙田第一城暫時只有約20宗買賣成交，較六月份全月約52宗大幅回落62%，本月平均實用呎價約13049元，按月回落3.8%。有見市場承接力放緩，該屋苑業主陸續接受現實，擴大議價空間，令低價成交再次出現。

世紀21分行經理李嘉文透露，沙田第一城45座低層B室，實用面積284方呎，原則兩房，現已改為一房間隔，物業附設窗台，望園景，原業主開價395萬元，減價至388萬元獲上車客承接，折合實用呎價13662元，為同類單位兩個多月新低。

本月首29天，沙田第一城暫時只有約20宗買賣成交，較六月份全月約52宗大幅回落62%，本月平均實用呎價約13049元，按月回落3.8%。有見市場承接力放緩，該屋苑業主陸續接受現實，擴大議價空間，令低價成交再次出現。

世紀21分行經理李嘉文透露，沙田第一城45座低層B室，實用面積284方呎，原則兩房，現已改為一房間隔，物業附設窗台，望園景，原業主開