

# 東環II 328伙八句鐘清倉

## 擬日內加推逾百伙以應市場剛需

近期雖然有個別單幢盤出現首日滯銷情況，卻絕無礙大盤銷情，超額認購近18倍的東涌東環II，昨日首度發售的328伙，八小時內被買家全掃一空，發展商新地(00016)最快日內便會加推逾百伙單位以應市場剛性需求。 大公報記者 林志光

過去兩個月股匯市場波濤洶湧，令市場對環球經濟轉淡風，加上上月底開售的兩個市區單幢蚊型盤，首日銷情僅約半數單位，令看位高勢危的本港樓市，更憂被波及。不過，訂價克制，和入場費低至毋須400萬元便可上車的東環II，便吸引來自四面八方的用家及投資客入票追捧，昨日發售的328伙，錄得近6200票認購登記。

### 30組客購買兩伙單位

昨日前往揀樓的準買家中，雖以本港人士居多，但也不乏歐美及印巴等國籍人士、和部分來港工作的內地客，都有到場抽籤，他們都對該區的租務市場有信心，據了解，不少外籍買家是在機場工作。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑稱，經該行登記認購的準買家，六成是新界區，九龍區佔約三成。準買家均以用家為主佔八成，部分客戶更斥約1500萬元認購兩伙三房戶。美聯物業住宅部行政總裁布少明謂，經該行入票認購的準買家中，投資者比例頗高，約達四成，反映東涌的租賃市場需求強勁，吸引投資者入市之故，據統計，該區每年的租務成交均逾千宗。另買家類別中，外籍人士及內地客比例佔約一成。

據現場消息指出，因為投資客為數不少，當中購買兩伙的買家，估計便有20至30組之多，所以，該盤銀碼較細的一房及兩房單位最受歡迎，在昨日早上進行的首輪揀樓過程中，即售出277伙，當中，一及兩房佔絕大多數。下午第二輪揀樓的所餘51伙，只得兩房及三房各佔13伙及38伙。而該批單位也約於六時，在490號籌以內，便被市場吸納，估計發展商套現近20億元。其中抽中200多號籌的藝人林子善，市場消息指出，昨日斥約400多萬元購入2A座高層07室的一房單位，實用面積約384方呎。

### 環海收票累積2400票

新地副董事總經理雷雷滿意昨日銷情，基於向隅者眾多，公司會盡加推單位應市。新地今日舉行該盤記者會，相信會公布有關加推事宜。

此外，將在本周六揀樓的紅磡環海，東岸，九建(00034)昨日截止認購登記，消息透露，累積錄逾2400票，以發售的368伙計，超額認購逾5.5倍。而連同東環II在內，昨日一手成交近340伙，包括各售出一伙的佐敦匯萃及黃大仙鑽鑽。



▲東環II售樓處內，有大批準買家等候揀樓

## 悅堤七伙貨尾加價5%推

【大公報訊】記者林志光報道：銷售超過逾一年的大嶼山愉景灣悅堤，發展商香港興業(00480)終將僅餘的七伙貨尾單位，加價5%，於下周一以先到先得方式發售。

共有102伙的悅堤，全屬複式單位設計，發展商去年開始發售，因定價較高故銷情稍慢，經逾一年時間，售出95伙，基本上已無銷售壓力，加上發展商最快明年應再推出區內新盤，為第16期的中低密度住宅，涉近200伙，遂將僅餘的七伙單位提價。

該批單位中，實用面積由1398至1743方呎不等，其中五伙是地下連花園的複式單位，花園面積由798方呎至1902方呎不等。新售價由3280.8萬至4020.8萬元不等，呎價由18346元至25152元。當中L2座的地下A室複式單位，已是第二次加價，三個月累積加幅約逾10.6%，現售3694.8萬元，呎價最貴，達2.51萬多元。

此外，恒地(00012)安排筭筭灣柏匯及馬鞍山迎海，駿岸兩盤共139伙單位以抽籤方式發售，由即日起接受認購登記，下周一抽籤，下周二揀樓。柏匯所涉46伙單位，為全新推出，定價由423.1萬至553.9萬元，呎價約2萬至2.65萬不等。另迎海，駿岸所涉的93伙，當中48伙為全新推出單位，位於第六座，定價731.2萬元至1469.9萬元，呎價約1.47萬至1.78萬元不等，其餘為早前已公布售價的7座單位。



▼愉景灣悅堤外觀

### 買家心聲

文/圖：大公報記者林志光

#### 齊小姐：抗戰勝利日買到樓感高興

現居於香港仔豪宅南灣的齊小姐(上圖圓圖)，較多投資工商物業，認為現股市不穩，會令更多資金流向投資樓市，加上短期難加息因素，相信樓市不會下跌。今次入票兩張，能中籤兼在抗戰勝利日買到樓，感到相當高興，即使要付雙倍印花稅，也斥資近600萬元，投資一伙400多方呎單位，預計可收租兩萬多元，目標租客是機組人員。她認為郊區居住環境較市區優勝，然市區樓價偏高，大眾要有所取捨。



#### 陳女士：「逼上梁山」六十歲上車

現以月租逾7000元租住荃灣劏房的陳女士(左圖圓圖)，直指不斷上升的樓價，公屋也屢見破頂，難以負擔，今次買樓簡直猶如「逼上梁山」，六十歲多才上車。今次跟親人一起斥約410萬元，購入一房單位自用，入市是可承造九成按揭兼供款期長達三十年。



#### 梁先生：股市下跌未影響置業計劃

從事金融業的八十後梁先生，自言今次是首次置業，近期股市下跌並未影響其置業計劃，因早已安排儲錢數年，兼在家人幫助下，才能上車，斥近500萬元購入一個兩房單位。雖然他對樓市前景也不看好，認為樓價會下跌，但因自身有實際需要，兼又想居住在家人附近，之前也有考慮二手樓，但與一手樓價相若，「我唔想用一手樓嘅價錢，去買二手樓」，才作入市決定。

#### 劉先生：540萬入市因投資好機會

來港五年的山東人士劉先生(右圖圓圖)，從事金融行業，居於九龍站上蓋物業，相信未來樓價應會回落，但幅度不大，現時仍是投資好機會，故動用約540萬元，購入一個450方呎單位作投資之用。因還未是本地永久居民，故須付買家印花稅。



## 英皇13億購中環全幢商廈

【大公報訊】全幢寫字樓持續受追捧，發展商把握時機吸納。英皇國際(00163)承認，以13億元購入中環永傑中心全幢，該廈樓高16層，總樓面約39027方呎，成交呎價約3.3萬元。

英皇國際宣布，以13億元購入中環德輔道中39及41號永傑中心，該廈地盤面積約2576方呎，全幢樓高16層，當中地庫、地下至一樓共三層為商舖，其餘13層為寫字樓。

據了解，上述交易料屬今年來最大額商廈買賣。而原業主永傑集團於2005年以約3億元購入該廈，持貨約10年，帳面大幅獲利約10億元。英皇國際執行董事張炳強表示，今次收購預計

於2016年3月2日完成，集團擬將該座大廈用作物業投資用途。

儘管近期金融市場出現波動，但該集團仍會物色符合策略的潛在投資機會，是項收購將提升旗下商業大廈佔整個物業投資組合的比例，而且物業位置優越，位於中環商業區核心地帶，附近著名商業大廈林立，對其長遠的租金回報及升值潛力抱有信心。

另外，據土地註冊處資料，今年首八個月寫字樓共錄1304宗買賣登記，總值約421.98億元，以金額計算，已較去年全年總共388.83億元大幅高出8.5%，反映2015年寫字樓交投明顯較去年活躍。

## 新地米埔項目加密遭反對

【大公報訊】新地(00016)不斷嘗試將新界低密度住宅地地加密，最近便要將元朗米埔附近一幅逾70萬方呎地，興建1500多個單位，然受環保團體及部分區議員反對，認為有關計劃的評估未夠周全，及會影響米埔生態環境。

該幅位於錦綉花園以西，位處錦翠路、豐竹路及下竹園路交界土地，由新地及恒地(00012)等持有，附近便是米埔自然生態保護區，故原只准作低密度發展，且樓高只三層。不過新地等現卻向城規

會建議，興建高樓大廈。有關申請暫收到逾30份意見，支持者佔約三分之二，均是個人名義的新界居民。而反對者，除市民外，也有來自多個環保團體。

反對者認為，附近都係低密度如加州花園及錦綉花園等，又接近高生態價值濕地，有關增密及加高的申請，理據不合理，亦未有足夠支持數據，包括在交通負荷，及濕地生態環境等。

因有關生態報告已指出，此地如作中高密度發展，樓宇高度會影響部分候鳥如黑臉琵鷺的飛行

路線。狹窄的錦翠路也難以應付激增的居住人口，所帶來的交通問題；且人口增加，也影響濕地水鳥的生活環境。故如城規會容許逐幅改劃，將影響該區土地利用的長遠規劃方向，實不應開壞先例。

此地原址地積比率僅0.2倍發展，屬住宅(丁類)用途，已獲准興建71幢三層高獨立屋，平均面積近2000方呎。

新地等申請改作住宅(乙類)，地積比提升至1.2倍，擬建18幢5至14層高住宅，提供1545個單位，當中754方呎以下的中小型單位佔近96.8%，即約1495伙，為一至三房設計，而超過1000方呎的單位僅約10伙，總樓面約85.14萬方呎。所建單位量較之前洋房發展大增近21倍。



▶以低價招徠的上環聚賢居複式單位，順利以四千五百萬元「出血價」

## 聚賢居複式勁劈1800萬即沽

【大公報訊】記者林惠芳報道：由外籍富豪持有的上環豪宅聚賢居複式單位，早前劈至4500萬元「出血價」求售，較銀行估價折讓30%，在平價招徠下，單位極速以4500萬元沽出，原業主持貨七年，連運費手續費約60萬元。

消息指出，上環李活道聚賢居二座複式單位，實用面積1846方呎，去年中以6300萬元放盤，惟市場乏人問津，今年初單位降價至5500萬元招標，惟市場反應依然冷淡，外籍業主近日大劈價至4500萬元放盤，較銀行估價大幅低出30%，較原業主2008年買入價只高出150萬元，在平價招徠下，物業極速獲洽購，最終以4500萬元一口價賣出，折合實用呎價僅24377元，較同座低層連平台細單位兩個月前的成交呎價約2.9萬元還要低。原業主於2008年以約4350萬元向發展商一手購入上址，連釐印費及佣金等開支，料損手約60萬元。

另外，利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，七月份港股急瀉，環球股市相繼走淡，市場一片風聲鶴唳，觀望情緒蔓延至樓市。反映七月中起實際市況的八月份二手住宅買賣登記量，只錄3324宗，按月跌26%，其中，十大屋苑只錄255宗買賣登記，較七月份的345宗顯著回落26%，平均每個屋苑成交減少至約26宗水平，當中以天水圍嘉湖山莊跌幅最顯著，按月蒸發一半至僅35宗。

陳海潮表示，環球金融不穩定性升溫，港股亦續試兩年新低，整體投資信心轉趨觀望，加上九月份最少有兩個大型新盤開售，估計二手市場短期內仍難走出陰霾，九月份二手住宅買賣登記將再萎縮15%，料進一步跌穿3000宗水平，至約2800宗的一半半新低。

## 嘉湖三房戶累減11%終甩手

【大公報訊】記者林惠芳報道：全城聚焦上車新盤，二手陷入僵局局面，天水圍嘉湖山莊連日出現低價交易，該屋苑一個三房戶，新近劈價逾50萬元以436.8萬元低市價沽出，累積減幅接近11%；另屯門兆哇苑有三房戶於短短一周劈價達70萬元賣出，減幅達15.5%！

詳益地產分行主管林家倫透露，環球股市動盪，部分二手業主願意減價出貨，天水圍嘉湖山莊繼兩房及三房戶連環低價易手後，昨天再錄一宗大劈價個案，單位為五期麗湖居10座低層A室，實用面積638方呎，建築面積815方呎，採三房兩廳，主人房擁部分米埔濕地公園景觀，原業主開價490萬元，近日不斷擴大議價空間，在累積減價達53.2萬後，終獲區外投資客以436.8萬元一筆過付款購入，用作長線投資收租，折合實用呎價6846元，較市價平2至3%。

近期搶手的二手居屋，業主叫價也回歸現實，屯門居屋兆哇苑有三房單位更連劈多口價，累減70萬元才順利賣出。詳益地產高級營業經理胡志偉透露，屯門兆哇苑B座低層10室，實用面積567方呎，建築面積725方呎，今年八月底以450萬元連地價放盤，短短一周狂劈價70萬元，新近以380萬元連地價沽出

，但仍屬理想價，單位折合實用呎價約6714元。不過，市區迷你居屋叫價依然硬淨。市場消息透露，黃大仙居屋天馬苑雙破頂，單位為B座高層01

室，實用面積363方呎，以434.8萬元連地價沽出，實用呎價11978元，無論銀碼或呎價均創該屋苑歷史新高。



▶天水圍嘉湖山莊連日出現大劈價成交個案