

御峰下周六賣38伙呎價1.35萬



▲恒地林達民表示，該盤可於今年第三或四季落成交樓，故不提供建築期付款辦法。小圖為迎海·御峰模型

【大公報訊】恒地(00012)今年快人一步展開密集式推盤，昨日正式推出馬鞍山迎海第五期迎海·御峰38個單位，下周六進行首輪揀樓，所售單位平均折實呎價約1.35萬元，略低於迎海其他貨尾期數約一成。屬迎海最後一期住宅項目的迎海·御峰，單位設計全為實用面積逾1600方呎的四房或以上的大型單位，是區內較少提供的大戶型類別。



不過，目前樓市回軟，此類數以千萬計的單位，銷售速度會較慢，因此，發展商在定價上也偏向保守。恒地今次公布該盤首批50個單位的售價，分布於第10座3至25樓，及第11座5至10樓，實用面積由1632至1651方呎不等，平均呎價約13796元。

七五折優惠配購車位

除100天即供付款辦法的樓價2%折扣優惠外，該盤無其他額外置業折扣或稅務回贈優惠。恒地營業(一)部總經理林達民認為，市場對此類優惠補貼早已習慣，不如從訂價方面直接反映更為利落，故今次不設稅務優惠。他續稱，從上述50個單位中抽取38個，即日開始進行認購登記，並於下周五截止認購，下周六揀樓，認購兩個單位的買家，可優先揀樓。另每一個單位的買家，均即時以七五折優惠配購一個車位，車位售價由178萬至191萬元

不等。如直接經發展商購入單位，買家可獲贈24個月管理費。該盤首批單位的售價由1999.8萬元至2820.3萬元不等，呎價約由12254元至17082元不等。發展商基本上提供100天及180天的即供付款辦法予買家選擇，分別可獲樓價九八折及九九折的優惠。

呎價低迎海貨尾一成

以100天付款辦法計，平均折實價約1.35萬元。迎海第一至四期極少此類1600方呎以上的單位間隔，不過，近期成交的逾千方呎貨尾單位，平均呎價約1.5萬多元，即御峰首批開售呎價較之低約一成，但是跟區內其他二手屋苑逾千方呎單位的成交相比，則高約10%至30%不等。

此外，買家可選擇由發展商所安排的財務公司，承造高達樓價85%的一按服務，首36個月月息率為最優惠利率(P，現為5厘)減2.25厘，其後24個月為P減1厘，之後便是P加1厘。買家又或可選擇有關財務公司，提供高達樓價40%的第二按揭服務，令一及二按最高可達樓價90%。二按息率首36個月為P減2.75厘，其後為P。

長實今年攻豪宅料套400億

京滬穗港星五地推13盤涉逾3000伙

甫踏入猴年，豪宅承接力明顯轉強，長實(01113)亦抓緊時機公布推盤大計，今年計劃在內地、香港及新加坡五地推出13個項目，主攻逾千萬豪宅，料涉逾3000伙，其中香港佔八個項目，預計集團今年賣樓可套現約300餘至400億元。

大公報記者 林惠芳

去年在內地及香港共賣出逾4300伙的長實，僅本港已售出約3900伙，套現約300億元，成為發展商之冠。踏入2016年，集團不敢怠慢，今年計劃在北京、上海、廣州、香港及新加坡五地，推出13個樓盤，當中多個項目位於豪宅地段，單位售價動輒1000萬元以上，僅本港已涉及五個大金額樓盤。

港佔八項目涉2356伙

長實執行董事趙國雄昨日表示，近年「上車盤」已有較多供應，可以負擔的市民普遍開始入市，在政策層面上，一如所料，新一份預算案未有「減辣」，亦無提供協助市民上車的措施，相信今年細價樓購買力不會大增，市況會稍慢一些。反觀，豪宅市場不太受政策影響，買家實力較強，普遍與銀行關係較好，比較容易承接按揭，相信今年豪宅表現會較佳，以集團早前推出招標的豪宅為例，買家出價比預期理想，本地客表現進取，反映本港豪宅有實力用家及投資者追捧。

長實今年計劃在港推出的八個項目(包括貨尾)，涉約2356伙，料可套現約200億至300億元，目標與去年相若，但實際推盤量要視乎預售文件批核進度而定。當中，臨海的紅磡維港·星岸約200伙貨尾料最快出擊。長實地產投資董事郭子威說，該盤第五座「樓王」最快下周打頭陣登場，屆時或公布價單及付款細節，而同樣擁海景優勢的馬鞍山落沙項目，合共三幢共454伙，以三至四房作主打，將安排下半年推售。

長實地產高級營業經理封海倫表示，集團另一矚目海景盤望濶西苑五區(灣畔)第一期，提供970伙，佔逾90%單位享海景，採一房至四房間隔，主攻兩至三房戶，則有待今年年底發售。而去年開賣引來大批買家搶購的元朗世由，餘下約388伙貨尾會分階段發售。



▲長實地產趙國雄(右六)率領賣樓要員造勢

集團今年以逾千萬的豪宅掛帥，旗下兩個位於傳統豪宅地段的項目乘勢應市。長實地產投資董事黃思聰表示，坐落亞答街老舖的君柏可望下月出擊，項目共228伙，面積1574至1723方呎，主攻四房雙套單位；而位於南區淺水灣道90號的重建項目，合共11伙，全屬5000方呎以上大宅，享淺水灣海景，集團計劃下半年推售。

讚政府任勞任怨覓地

除了分層豪宅外，今年亦擬推售兩項豪宅洋房，封海倫表示，元朗屏山媽廷招標賣出三幢後，餘下38幢洋房會分批發售。全新的元朗牛潭尾洋房方面，長實地產高級營業經理何家欣稱，項目提供6幢獨立屋，面積逾1600至逾2300方呎，採三至五房間隔，料下半年開售。

提到政府新一年賣地計劃，趙國雄說，本港每年一手樓需求約兩萬伙，地皮發展至落成需時，相信新增供應可以被吸納，長遠不會影響樓價。他又認為政府積極覓地建屋，即使被市民批評仍積極進行，值得稱讚。

對於旺角早前發生的暴亂，他認為年輕人即使有理想，表達意見也不能影響他人，以致擾亂社會，香港經濟發展需要穩定和諧，以暴力方式表達意見並不可取。

今年內地推2400伙創新高

【大公報訊】長實(01113)去年內地賣樓成績理想，今年食髓知味，計劃在內地推售逾2400伙，為集團歷來內地推盤量新高。

長實地產投資董事郭子威說，北京譽天下去年賣出近200幢別墅，迄今已售逾1100幢，今年計劃推出壓軸一期別墅，涉及250幢，而譽天下全新低密度單位，則安排下半年發售，約488伙。

上海方面，長實地產營業經理倪德森表示，集團位於普陀區的高·尚領域全新一期單位，計劃今年內發售，合共915伙，樓盤不受限購令影響；至於上海湖畔天下一期，累售近1000伙，項目381幢別墅和249伙分層單位今年將緊接登場。

長實地產投資董事劉啟文表示，廣州御湖名邸劃分四期發展，首期118幢別墅已售，項目第二期今年會推別墅及低密度單位，包括110幢別墅和188伙單位。

此外，長實地產投資董事黃思聰說，集團計劃今年發售位於新加坡Kovan Station的豪宅，項目提供395伙住宅及46個街舖，有機會下月推出，其中街舖將安排香港與新加坡同步發售。

映御首批昨售出逾八成

【大公報訊】市場減辣憧憬在財政預算案公布後破滅，一切回歸正常。作為預算案後首個售出的樓盤元朗映御，首批138個單位，昨晚揀樓即售出逾80%，當中有單一組客戶逾4000萬元掃入12個低層單位作長線投資。

投資客4000萬掃12伙

去年底賣元朗峻巒失蹄的新地(00016)，今次以同區小型單位樓盤映御作先鋒，並以低約280萬元入場的吸購價招徠，首批銷售的138個單位，獲超額9.4倍認購，昨日正式揀樓，大手認購者優先揀樓。據了解，認購兩伙或以上的買家雖少於20個，部分更臨場放棄揀樓，但仍可售出26個單位，當中更有一來自市區的投資者，一口氣掃入8及9樓12個開放式及一房單位，所涉訂價金額逾4800萬元，如盡享折扣，售價也超過4000萬元。據市場消息稱，該盤昨晚售出近120個單位。不過，一切以一手住宅物業銷售網資訊為準。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，連同映御在內，本月的一手成交量只約250宗，與上月相若。二手成交估計僅1300宗，而整體約1500至1600宗住宅成交，表現差過2003年沙士期間，將再創歷史新低。

美聯住宅部行政總裁布少明指出，隨着市場氣氛回暖，相信小陽春將於下月出現，料一手交投可達千宗，而二手也可重上2300宗水平。

此外，由會德豐地產發展的將軍澳CAPRI，本周售出3個3房貨尾單位，售價由947萬至1606.5萬元不等。該盤累售393伙，套現逾34億元，現只餘26伙待售。



▲深井豪景花園有兩房戶售價21%以268萬平賣

深井豪景花園驚現「二字頭」

【大公報訊】新界區樓價低處未算低，深井豪景花園驚爆「二字頭」交易，一個高層兩房戶剛售價21%以268萬平賣，較去年高位360萬插水近「一球」，創屋苑2014年來造價新低。

晉誠地產分行經理吳國豪表示，豪景花園1座高層F室，實用面積365方呎，望內園景，去年12月索價340萬元，剛售價72萬以268萬元售出，實呎僅7342元，比1座極低層H室去年巔峰價360萬元，大幅回落25%。該屋苑對上一宗低於300萬元的交易，追溯到去年三月份，當時造價亦要288萬元，如今不但跌穿去年低位，更返回2014年樓價水平。

利嘉閣地產助理分區經理陳維進表示，紅磡海逸豪園錄明賺賣，涉及22座高層D室，實用面積540方呎，兩房間隔，叫價735萬元，減價50萬以685萬元易主，實用呎價12685元，原業主於2011年初斥660萬入市，扣除使費虧損逾10萬元。

將軍澳維景灣畔呎價創近一年新低。美聯物業助理聯席董事會慶慶透露，維景灣畔6座低層A室，實用面積515方呎，成交價555萬元，實呎10777元，創屋苑過去一年呎價新低。

新春成交量減 樓價微升

【大公報訊】新春前後大批市民外遊，樓市成交量減少，令樓價跌勢暫緩。中原CCL最新指數報130.77點，按盤微升0.14%。該行認為，樓市下跌局面未改，CCL將下試120點。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL四區指數三跌一升，整體樓價走勢繼續向下。受惠於九龍指數上升，CCL結束連續四周齊跌的局面，但指數升幅輕微，加上新春前後大量市民外遊令成交減少，故不是樓價反彈的訊號，料CCL將下試120點。

另外，據美聯物業分行統計，本周末15個指標屋苑預約購樓量錄53組，按周上升約9.7%，連續第三個周末錄得升幅，惟仍未回復春節前水平。

廿發展商競奪常盛街地

【大公報訊】市區地皮供應不足，所以樓市雖然回軟，發展商仍不惜工本爭奪市區地皮。昨日載標的何文田常盛街中大型住宅地，就有最少20家本港及內地發展商，以獨資或合組財團方式入標競奪。政府公布此地共收到13份標書。

多家大型內房參與爭奪

政府已確認樓市連續下跌4個月，政府地皮近期又接連發生流標或低價成交事件，然而仍無損市區地對發展商的吸引力。位於何文田邨以西的常盛街地皮，前身為政府車輛扣留中心，周邊還有公園及學校，景觀以開揚樓景及遠山景為主，無海景可望。不過，發展商對此地皮趨之若鶩，除本港發展商外，還有在本港上市的多家中大型內地房企加入爭奪。

其中過去一年已兩奪土地的萬科置業(香港)，今次夥信置(00083)及永泰地產(00369)入標；世茂房地產(00813)與英皇國際(00163)老搭檔，今

次加入碧桂園(02007)及佳明集團(01271)，組成四強聯手投地。本地則有新世界(00017)與嘉華國際(00173)及南豐發展組財團與之抗衡；其他如長實(01113)、新地(00016)、會德豐地產，及鮮見的內企高銀集團等，都有參與這次「奪寶遊戲」。

可建逾900個中小型單位

地皮競爭雖激烈，然樓市在回調中卻是不爭事實，加上建築費依然高企，且未來一兩年料有多幅港九市區土地可供出售，業界相信不少發展商都會較嚴謹控制投地成本，以免項目難有合理回報，甚至蝕本。因此，業界估計該地的每呎樓面地價約9600至1萬餘元，與過去數年此區售出土地的低價價格相若，甚或略低，以反映市況變化對發展商投地取態的影響。

此地可建樓面約58萬多方呎，如依政府設計，可建逾900個中小型單位。然最近開放式超小型單位的熱潮似已冷卻，加上該區應潛在一定換購購買力，故

相信發展商傾向中大型單位為主。此地設有兩級高限，分別是主水平基準之上100米及120米，即約可建20至30層高住宅，兩級之間有一道闊約15米的通風廊隔開，發展期約6年。

城規會昨日正式就修訂堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖開憲，內含剛納入下財政年度賣地計劃內的西寧街地住宅地，此地面積約5700方呎，料可建樓面約5萬多方呎，屬單幢樓項目。

據土地註冊處資料，印度裔富商夏利里拉家族成員，早前以公司名義，斥3.2億元購入「麻雀館大王」石鑑輝家族所持的灣仔駱克道320至322號萬成樓全幢。該家族兩年前購入毗鄰駱克道324號福怡大廈。

何文田常盛街地皮資料

地點	何文田常盛街
地段	九龍內地段11257號
用途	住宅(甲類)
地盤面積(方呎)	97673
地積比率(倍)	6
可建樓面(方呎)	586035
估值(億元)	56至59
樓面地價(元/方呎)	9600至10100
入標者	長實、新地、會德豐地產、恒地、中信股份、建源地產、高銀集團、信置萬科及永泰地產、新世界嘉華及南豐、英皇世茂、碧桂園及佳明等13家



▲英皇及世茂財團競投



▲常盛街地皮得到多家發展商組財團爭奪