

# 世宙三房回贈40萬搶客

## 變相減價4% 朗8首日收近百票未足額

元朗新盤第二波混戰火藥味四散，由嘉華（00173）等發展的朗屏8號開價後，長實（01113）旋即見招還招，以世宙三房新增現金回贈40萬元還擊，變相最多減逾4%，與新地（00016）映御聯手狙擊。朗屏8號備受圍剿，昨日首日收近百票，未足額。另外，昨日共有四貨尾盤涉108伙爭客，當中以長實紅磡維港·星岸昨晚最標青，市傳賣約10伙，四盤共賣出約17伙、即約16%。

大公報記者 梁穎賢

元朗新盤大戰愈演愈烈，朗屏8號前日貼市價宣戰後，觸動同區兩盤神經，積極出招回應。映御率先有反應，即晚加推單位迎戰，之後輪到長實變招上陣，大打變相減價優惠牌。

長實高級營業經理何家欣表示，世宙再加推36伙，分別30伙兩房及6伙三房，因近期銷情顯示三房受追捧，原本之前只限兩房尊享的現金回贈，擴展至三房同時適用，回贈優惠由35萬至40萬元不等，當中三房連儲物房可享盡40萬元回贈。

### 世宙累售763伙 首輪達標

若按該批36伙價單中最貴的1座30樓K室，定價928.5萬元，折實原有的12%折扣額後，實際開單價為817萬元，若扣除40萬元現金回贈，樓價低至777萬元，折扣額增至16.3%，即40萬元現金回贈等同樓價的逾4%，變相減價，亦為該批單位中減幅最多的一個單位。三房單位突引入優惠變相減價，何家欣稱純粹見三房有追蹤才擴大優惠範圍，否認此舉是要狙擊對手。對於世宙被明踩非鐵路盤，何家欣仍保持風度，微笑回應指樓盤的確非鐵路盤，但非常近朗屏站及位處市中心，住客的衣食住行非常方便。

何家欣又指，兩房單位繼續享有8.8萬至18.8萬元的現金回贈優惠，有關優惠今日起生效。世宙昨日加推的36伙，定價由529.9萬至928.5萬元，折實457.5萬至777.1萬元，安排下周二發售。若連同已發價單及公布銷售安排但未賣出的單位，涉及128

伙可享用上述優惠。

何家欣續指，世宙至昨午累售763伙，套現44.5億元，已達首輪目標，尚餘待售的366伙尾尾，屬次階段的銷售，未來會有新部署。

受世宙及映御兩路夾擊的朗屏8號，昨日首度對外開放示範單位，參觀反應尚算熱烈，但收票反應慢熱，據市場指累收近百票，未足額。

另外，昨日共有四盤涉108伙搶客，當中以維港·星岸表現最標青，據悉有超過10組客到場，暫有一組客買入一對高層A及B室，價單定價共6907餘萬元，假設其採用BSD優惠，折實後約5800餘萬元，惟有待成交紀錄冊為準，據指全晚約沽10伙，若連同信置（00083）昨開賣的西貢逸瓏園亦沽出兩伙，連同映御及元朗巒1A各3伙及2伙，四盤共賣出約17伙，佔108伙的16%。

### 上月三辣招稅收十億升14%

此外，政府上月來自三項辣招印花稅的收入出現反彈，總收入約10.535億元，較1月份升約14.4%。其中以買家印花稅升幅最大，按月升約54.2%，約達3.16億元；然所涉宗數卻是自2014年3月有紀錄以來新低，只62宗，按月跌36.7%。另額外印花稅宗數及金額仍繼續下滑，上月各只約22宗及840萬元，按月各跌約26.7%及20.7%。雙倍印花稅宗數按月跌約10.5%，只1577宗，所涉金額則輕微反彈3.4%，約7.29億元。



長實高級營業經理何家欣表示，世宙增加優惠，並非旨在狙擊對手。

▲四叔（右）向代理頒發恒基獎牌，今年表達最出色的中原奪得，陳永傑從四叔手上接過獎牌。



### 中原蟬聯恒地最出色代理

人稱四叔的恒地（00012）主席李兆基，每年均會親自向代理頒發獎牌，以鼓勵過去一年在旗下樓盤表現最出色的代理。這個一年一度被譽為代理界奧斯卡的殊榮，今日如常由四叔在總部為代理進行加冕，今年摘下這個光環的代理，再落在大熱的中原地產頭上。中原地產亞太住宅總裁陳永傑率衆高層，親自從四叔手上接過金牌，膺恒地旗下項目2015年的「代帝」（代理冠軍），亦為該行奪得的第十一面恒基金牌。

四叔在頒獎期間，力讚中原地產管理層年輕、充滿幹勁，對中原地產於過去一年表現予以高度讚賞及肯定。恒基地產營業（一）部總經理林達民於席間表示，該行去年替恒地售出的物業，總銷售金額高達43億元，屬全行之冠，成績斐然，合計中原地產今年已是連續六年，第十一度勇奪恒基金牌之殊榮。

### 平盤主導 CCL兩連升斷續

【大公報訊】記者林惠芳報道：儘管曆年後二手交投轉旺，惟成交以平盤主導，二手樓呈「價跌量升」局面。據中原CCL顯示，四大指數本周齊下跌，其中CCL下跌1.1%，比去年高峰期累跌11.3%，而港島區樓價更跑輸大市，按周跌幅達3%，比去年高位插水14.5%。

反映二手樓價走勢的CCL四大指數結束兩周連升，CCL、CCL Mass、CCL（中小型單位）及CCL（大型單位）分別按周下跌1.11%、1.28%、1.21%及0.63%，反映早前兩周連升，並非樓價反彈的信號。

#### 港島樓價跑輸大市

最新CCL報130.3點，返回2014年11月水平，比去年9月高位累跌11.3%。細單位跌勢比大單位狠，CCL中小型指數報

128.83點，比去年高位回落12.2%，反觀大型單位累計跌幅僅7.2%。該行認為，人行降準、歐央行加碼量寬以及歐日實行負利率，令全球資金尋求出路，利好豪宅走勢。

按地區分析，港島區多個大型屋苑劈價，拖累港島CCL Mass跑輸大市，最新報137.24點，按周挫3.05%，不但返回2014年11月初水平，比去年9月份高位更累跌14.5%。九龍區及新界東的CCL Mass亦分別按周跌1.17%及0.48%，新界西CCL Mass則逆市反彈0.29%，後者已連升兩周共0.93%。

昨天公布的CCL主要反映2月15日至2月21日簽訂的臨約，即反映新春長假後一周市況。研究部高級聯席董事黃良昇指，成交以平盤為主，令樓價走勢偏軟向下，預計CCL將下試120點。

### 赤柱黃麻角豪宅地接12標書

【大公報訊】記者林志光報道：最近數千萬以至逾億元大手豪宅買賣此起彼落，令市場對豪宅地發展有憧憬，赤柱黃麻角豪宅地皮便吸引逾十家發展商入標，政府共收12份標書。不過，因地皮本身先天條件有不足，業界對標價抱審慎態度。

已調整數月的本港樓市，市場雖對今年樓價走勢不看好，但因近期頻頻出現豪宅大額成交個案，樓價動輒數千萬元以上，加上未來供應始終有限，令市場相信此類物業的前景，較政府近數年大力增加供應的中小型住宅為好。

#### 斜坡起樓成本高 出價審慎

昨日截標的赤柱豪宅地，位於黃麻角道盡頭，毗鄰是赤柱軍營，私隱度及安全度均較高。然而，因為地皮本身是一幅大型斜坡，建築上已有一定難度，成本較一

般地皮高；再加上背後一幅與地皮面積相若的大斜坡，政府在招標章程內，亦要求中標發展商負責進行土質勘探、整治加固，及維修保養等土木工程，更甚或令成本倍增。

大昌集團執行董事李永修指出，該幅斜坡範圍很大，「要擺好多錢落去，花費唔輕少」；而且樓市正調整中，今次出價會比較審慎。不過，他相信供應較少的豪宅市道，在樓市調整期內，仍較大眾化的中小型住宅市場為穩定，加上買豪宅的資金也較充裕，故入標爭此地。另一中小型發展商佳明控股（01271）售樓部經理阮芳華也稱，地皮發展多限制，以及外圍經濟市況不穩等不利因素，皆會反映在地價上，公司的出價很保守。

政府近年出售多幅的住宅土地都附連大幅斜坡，並一併交由發展商負責加固保

養工程，令發展商對此類土地懷有極大戒心，出價極保守，甚至放棄爭奪此類土地，以保障自身利益。如新地（00016）早前便放棄入標大埔山塘路地皮；有9份標書的青衣細山路，更因發展商出價未達政府底價而流標。但今次出售的黃麻角地皮，始終屬港島南區傳統豪宅地段，供應極少，故新地有入標之餘，市場更盛傳新地郭氏家族長子郭炳湘旗下的帝國集團，與恒地（00012）組財團入標；另市傳嘉華國際（00173）也有入標。

該地佔地約2.53公頃，可建樓面約22.6萬多方呎，樓高只得4層，適合發展洋房或獨立屋，業界估計每呎樓面地價近1.8萬至約2.2萬元，即約值40億至50億元。另賣地章程亦有條款指出，在得到地政總署長批准下，可建樓面可增至約24.51萬多方呎，惟所增樓面要支付補地價及行政費用。

#### 赤柱黃麻角地皮資料

地段	鄉郊建屋地段1201號
地盤面積	272329方呎
地積比率	0.83倍
可建樓面	226044方呎
估值	40至50億元
每呎樓面地價	17700至22120元
入標者	長實、新地、會德豐地產、中信股份、建灝地產、信置、佳明控股、大昌集團、富豪等共12家



▲昨日截標的赤柱黃麻角豪宅地皮本身是一幅大型斜坡

大公報記者林志光攝

### 樓價跌 太古城交投反彈75%

【大公報訊】二手樓價下跌，用家陸續趁低吸納，刺激大型屋苑交投谷底反彈。其中，「中產王」鯉魚涌太古城本月已錄7宗買賣，按月回升75%，直迫上月全月的10宗水平，另觀塘麗港城罕有錄相連「樓王」成交，造價達1690萬元，為該屋苑今年最大額交易。

美聯首席高級營業經理吳肇基透露，受到叫價回落刺激，太古城本月已錄7宗買賣，比上月同期4宗反彈75%，直迫上月全月10宗水平。該屋苑面積最大的海景花園



▲鯉魚涌太古城本月暫錄7宗買賣，按月回升75%。

，本月更打破悶局，連錄兩宗買賣，最新為綠楊閣高層E室，實用922方呎，成交價1383萬元，實呎1.5萬元，較去年5月份高1613.8萬元回落約14.3%，返回2014年的10宗水平，另觀塘麗港城罕有錄相連「樓王」成交，造價達1690萬元，為該屋苑今年最大額交易。

麗港城也罕有錄大額買賣，代理透露，四期23座高層AB室相連戶，實用1273方呎，享全海景，採五房雙套間隔，劈價110萬元、以1690萬元易手，實呎13276元，為屋苑今年最大額成交。

新界區交投同樣回暖。中原分行經理黃建津謂，天水圍區除嘉湖山莊成交活躍外，居屋成交亦增多，本月迄今已錄13宗（包括自由及居二市場），按月升1.6倍，直迫上月全月15宗水平。

然而，交投以低價主導，晉誠地產分行經理李德鴻說，深井海雲軒1座中層A室，實用686方呎，以718萬元易手，實呎10466元，比去年6月同類高位回落16.5%。利嘉閣首席聯席董事楊震霆謂，馬鞍山星濤灣2座高層C室，實用516方呎，以610萬元成交，實呎11822元，創屋苑逾一年呎價新低。

### 嘉里強拍界限街舊樓獲批

【大公報訊】何文田傲名仍未沽清，嘉里建設（00683）已為毗鄰舊樓重建作準備，土地審裁處剛批出毗鄰界限街舊樓的強拍令，底價逾1.281億元，並獲裁判官接納。有關強拍將在未來數月內進行。

該物業佔地約4515方呎，補價後的可建樓面約2.26萬方呎。不過，嘉里前年同樣透過強拍，統一其毗鄰喇沙利道10至12號A舊樓的業權，兩地透過改契補價後可合併發展，令重建地盤面積增至約9000多方呎，以5倍地積比計，樓面約4.5萬方呎，可建成一幢如傲名相若的住宅大廈。