

北京 | 廣州 | 深圳 | 成都 | 重慶 | 香港 | 澳門 分店遍布全國超過二十個省市 客戶熱線 2727 8911 www.wyt.com.hk

# 加辣後首開價新盤 首批68伙呎價12748元 珀御395萬進場全港最筍

新辣招有效打擊「一約多伙」，但阻止不了新盤越賣越貴。新地(00016)旗下屯門珀御為加辣後首個開價新盤，首批68伙折實395.7萬元入場筍絕全港，折實平均呎價12748元。不過，若跟屯門區比較，則貴絕近年屯門區新盤首批開價，較毗鄰的豐連整體平均呎價逾9500元貴33%，但與同區雙富整體平均呎價逾1.3萬元則屬市價。

大公報記者 梁穎賢

新地業務部總經理張卓秀敏稱，珀御首批68伙，實用面積310至497方呎，定價494.71萬至777.6萬元，呎價14996至17177元，平均呎價15935元，發展商提供20%樓價直減折扣，折實後售價395.76萬至622.08萬元，折實呎價11996至13742元，折實平均呎價12748元。張又謂，定價是參考同區內的瓏門二手價，形容開價屬機會難逢價。該批單位折實後價值3.41億元。

## 珀御不設大手優先揀樓

屯門新盤越賣越貴，見證樓價升浪，珀御首批單位平均呎價屬近年最貴新盤。鄰近珀御的豐連，去年七月底首批折實平均呎價8826元，之後加價加推，全盤370伙已沽清，整體折實平均呎價逾9500元，珀御相對貴逾30%；而香港興業(00480)屯門碼頭雙富，去年十月首批折實平均呎價11988元，其後同樣逐步加推加價，全盤整體平均呎價升至1.3萬元，珀御相對屬貼市價。若比較同區二手屋苑，二手平均實用呎價由盈豐園的9160元至瓏門的14380元，與該盤較貼近的海麗花園及寶怡花園，現時二手平均實用呎價9340元至9233元，相對貴36%及38%。

另該盤入場費最平為五樓K室一房戶，折實後四球有找，僅395.76萬元，料是

現時全港最新新盤。另今批68伙包括四伙開放式，折實售價由421.52萬元至425.99萬元，折實呎價13597至13742元，較一房入場費貴，張卓秀敏解釋該批單位全部位於高層。

因應政府打擊首置客一約多伙避稅情況，以及該盤針對用家，張卓秀敏強調，珀御不設大手買家優先揀樓安排，至於會否可一人買多於一伙，詳情有待銷售安排落實，可望於周末公布，今日開放示範單位及收票，本票10萬元，除ICC外，另於毗鄰地盤的寶怡花園設入票站。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，政府出招成功阻嚇一約多伙，對新盤確實有影響，發展商推盤重新部署，珀御落實不設大手時段，開價明顯反映辣招因素。同區豐連上月最後兩伙成交呎價約1.18萬元，與珀御首批最平呎價相若，顯示新地有意一Q清袋，雖然不算平，但合理，去貨無難度。

陳續指出，新一期居屋熱銷，大幅超額認購，珀御無論呎數及樓價對居客吸引，與其居屋難抽，鼓勵居屋準買家，不妨雙邊投，抽居屋同時又抽珀御，增加置業機會。

## 匯豐一約兩伙殺訂268萬

同系南昌站上蓋匯豐錄得一約兩伙交易未有進展。該盤成交紀錄顯示，月鑽匯15樓B單位及2B座16樓D室，原於四月一日以5372.95萬元售出，但未有簽實正式買賣合約，料發展商沒收5%訂金涉款268.6萬元。

此外，今日以先到先得發售的保利置業(00119)東九龍譽，據指已有數十經紀昨晚開始代客排隊，準備今日衝開搶貨，有指秩序一度混亂，現場保安將經紀驅趕，只准在馬路邊排隊。



▲張卓秀敏(左)形容，珀御開價屬機會難逢價。旁為業務部高級項目經理(銷售)林青龍

## 珀御小檔案

地址	良德街8號
座數	1座
單位	321伙
每呎管理費	3.88元
預計關鍵日期	2018年10月
首批價單伙數	68伙
首批定價	494.71萬-777.6萬元 (折實395.76萬-622.08萬元)
首批呎價	14996至17177元 (折實11996-13742元)
首批平均呎價	15935元(折實12748元)
折扣額20%	即供折扣4%、置業折扣8%、特別折扣7%、新地會會員1%
銷售安排	有待落實(最快復活節後發售)
示範單位地址	九龍環球貿易廣場 (ICC)

## 維港頌加推76伙呎價3.16萬

【大公報訊】記者林志光報導：在政府加辣陰霾下，首輪賣樓仍售逾九成的北角維港頌，發展商長實(01113)除決定加推76伙，平均折實呎價約3.16萬元外，更將首輪賣剩的九伙單位，全數加價3%。

政府針對大手交易加辣亦無阻維港頌前日首輪銷情，即沽142伙，套現近52億元，應是今年銷售的樓盤中，套現最多的一個。長實地產投資董事黃思聰表示，前日賣樓時，雖有單一買家或一組買家，以一約一伙方式購入多伙的情況，但就未出現

一約多伙，反映樓盤以用家為主，因此，稍後公布的第二輪銷售，公司亦不會再有大手優先認購的安排。

今次加推的76伙，分布一、三、五至八座，其中一座A室及八座B室的四房單位是之前未曾推售過。單位售價由1758.9萬元至1.09425億元，呎價由33417元至68648元不等，平均呎價47887元，如按即供付款計劃(二)的34%樓價折扣計，平均折實呎價約31606元。當中最平折實呎價的單位為三座七樓A室，原售呎價33417元，折實

約22055元。長實營業經理楊桂玲表示，該76伙中，一房佔五伙、兩房佔11伙、三房佔32伙、四房佔28伙；當中有三伙是連天台的特色單位，分別是第三及五座的37樓B室，和第六座的37樓C室。

## 首批剩九伙提價3%

至於該盤首輪賣剩的單位，長實一律加價3%，如一座17樓B室四房單位，實用面積1595方呎，售價由9221萬元，即加276.6萬元至9497.6萬元。

## CCL連升10周達4% 港島新界東破頂

【大公報訊】記者林惠芳報導：政府連番為樓市加辣，顯示遏抑樓價的決心，惟在求過於供的情況下，用家「盲搶盤」，令樓價指數愈滾愈升。據中原城市領先指數(CCL)，去年11月政府加辣後，迄今已升6.3%，而且，數字過去10周持續上漲，並連續八周創新高。中原地產相信，CCL會繼續向170點至175點目標邁進，預測升幅約20%，料整個升市需時長達三個月至六個月。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，打擊「一約多伙」的措施，主要針

對大手投資者購買新盤，樓市在用家主導之下，相信加辣無阻二手樓市升勢。

據中原資料，CCL三大指數連續八周創新高，其中CCL報152.57點，按周升0.25%，數字連升10周共約4%。大型屋苑領先指數CCL Mass報154.52點，按周升0.01%，數字連升八周，累升近4%。至於CCL中小型單位及大型單位，分別按周升0.12%及0.97%。

按地區分析，新界東及港島區指數分別報164.66點及164.97點，雙雙創歷史新高，分別按周升0.9%及0.63%。惟新界西指數

按周下跌0.76%，報136.44點，九龍區則下跌0.44%，錄148.01點。

## 荃中一房24小時搶貴8%

細價樓繼續破頂！美聯物業高級營業經理鍾家豪表示，荃灣中心18座中層C室，實用329方呎，原則一房間隔，本周三晚獲投資者以425萬元買入，實呎12918元，為屋苑標準呎價新高。值得注意，同座低層C室，無論面積或景觀均相同，本周三上午以392萬元沽，換言之，同類單位於不足24小時內，大幅搶貴33萬元或8.4%。

## 太和邨實呎13333元新界北公屋王

【大公報訊】記者林惠芳報導：私人住宅價格飆升，刺激公屋也頻頻創天價紀錄。大埔太和邨一伙實用面積僅150方呎的迷你戶，以200萬元連地價易手，實用呎價達13333元，貴絕新界北區公屋，並成為新

界區公屋呎價次高紀錄。據土地註冊處資料，太和邨喜和樓高層27室，實用面積150方呎，單位採開放式間隔，早前以200萬元連地價易手，平均實用呎價13333元，為新界北區公屋呎價新高

，若以全新界計則排名第二。

## 灣仔尚匯六年慘蝕300萬

目前全港呎價最貴的三大公屋王，都由迷你戶包辦，首位是將軍澳景林邨景桃樓高層單位，實用面積164方呎，今年三月份以呎價13902元易手。其次是鑽石山鳳德邨鳳樓中層，實用面積140方呎，呎價13429元，是次太和邨公屋王則排第三位。儘管公屋迷你戶狂破頂，惟個別新盤細單位入伙四年仍要蝕。據土地註冊處資料，灣仔尚匯中層B室，實用面積342方呎，早前以837.5萬元易手，實呎24488元。原業主2011年以1086.8萬元向發展商買入單位，持貨近六年，帳面損失達249.3萬元，若連同釐印費及佣金等支出，估計合共蝕近300萬元，蝕幅達27%。

◀太和邨躋身全港呎價最貴三大公屋王



## 中環長江中心補地價3.5億

【大公報訊】記者林志光報導：地政總署公布，今年首季來自私人市場的補地價收入超過82億元，按季升約24%，包括中環長江集團中心修訂地契內容，所涉的3.5億元補價在內。

該署指出，首季土地註冊處共註冊25宗契約修訂及4宗換地個案，其中16宗為不涉及補地價金額的技術性契約修訂。該29宗土地交易中，12宗位於港島、九宗位於九龍及八宗位於新界；有關數字不包括小型屋宇個案。

該季度內有兩個地段是以私人協約方

式批出。其中一幅位於深水埗，批予市區重建局作住宅發展用途；另一幅位於佐敦谷，批予房委會作居屋發展。

上述土地交易所獲得的地價收入總額約為82.09243億元，主要來自何文田站上蓋首期物業發展的補價，達62.8237億元，如不計鐵路站上蓋補價，來自發展商私人土地的換地及改契補價收入，只約17.26億元，當中包括長實亦為修訂長江集團中心地契內的部分內容，須支付3.5億元補價；此金額反映發展商仍未積極為所持土地謀發展。