

海之戀成今年票王 收逾1.45萬票

【大公報訊】記者梁穎賢報道：兩大惡鬥中的新盤昨日齊齊截票，反應不一。風頭竟長實地產(01113)荃灣海之戀第1期明日發售首輪496伙，連續七日狂風掃落葉式的「收飛潮」，市場消息指出，總票房高逾1.45萬票，超額28倍，29人爭一伙，高於新地(00016)南昌站匯璽今年三月同收七日約1.4萬票紀錄，膺今年票王，並為去年新地元朗Grand YOHO收約1.65票後九個月最勁。

兩盤收逾萬八票凍資逾19億

至於建灝地產東九啓德天寰傳收逾4700票，超額14倍。兩盤共收逾19.2萬票，凍資逾19億元。

金管局一周兩辣招，未能為樓市降溫，瘋狂的入市情緒盡在海之戀表露無遺。海之戀昨日截止認購登記，該盤挾低市價10%搶盡市場焦點，連日掀「撲飛潮」，不少準買家今午截止前最後衝刺，湧到售樓處排隊登

記，登記處內人頭湧湧。大批代理趁死線前包圍售樓處一帶作最後努力撈客，不停向路人溫馨提示「仲有十五分鐘之嗰，係入要快啦！」市傳該盤七日累收逾1.45萬票，超額28倍。

長實地產執行董事趙國雄稱，海之戀收票情況非常理想，除反映項目位置優越兼超過九成單位可以享有海景外，市民踴躍入票亦顯示市場對優質住宅單位的剛性需求非常大。公司對今年樓市表現，仍然非常樂觀。

長實地產投資董事郭子威於該盤截止後表示，海之戀已截止登記，實際數字不方便公布，集團非常滿意入票反應，初步已創公司今年登記新高紀錄。項目明日發售，最快翌日落實加推安排。至於項目2期逾1400伙，已取得售樓紙，暫無意年內推售，傾向保留明年登場，該期近乎全數單位望海，料售價具10%加價空間。

此外，建灝地產東九啓德天寰同於昨日

截止認購登記，市場消息指，該盤連日累收逾4700票，相對周六發售的307伙，超額14倍，15人爭一伙。

今年新盤供應海量殺入市場，新盤戰越鬥越激，上述兩盤更赤裸裸地旺市鬥平搶客。海之戀第1期首張價單推出216伙，折實平均呎價15772元，低同區10%，折實最低售價558萬元。至於天寰首批165伙，折實平均呎價17888元，低同區10%，折實入場546萬元。

新世界四盤三周套逾18億

此外，新世界(00017)系內四盤三周共賣57伙，平均售價約3200萬元，套現逾18億元，當中以清水灣傲瀛售34伙進帳9.2億元表現最突出。另荃灣柏傲灣共售17伙套現逾3.4億元。尖沙咀名鑄共標售出四伙特色大戶，套現約4.7億元。元朗柏鑾共標售2幢純花園電梯洋房，套現逾8600萬元。



▲郭子威(右)稱，海之戀收票數字創公司今年紀錄。旁為封海倫

今年主要新盤收票比拚

項目	累收票數	首日推售單位	超額	發展商	推售時間
荃灣海之戀	逾14500	496伙	28.0倍	長實	5月
啓德天寰	逾4700	307伙	14.0倍	建灝地產	5月
西環翰林峰	逾4500	268伙	16.0倍	恒地	5月
南昌站匯璽	約14000	309伙	44.0倍	新地	3月
將軍澳MONTEREY	逾8300	372伙	21.0倍	會德豐	3月
馬鞍山星連海	逾2200	188伙	10.7倍	長實	3月
荃灣柏傲灣	逾7000	400伙	16.5倍	新世界	1月
啓德1號(II)	逾2800	188伙	14.0倍	中海外	1月

康山呎價撲1.7萬重奪居屋王

德田邨公屋1.5萬元呎 貴過私樓

二手居屋、公屋鬥癲！有「富貴居屋」之稱的鯽魚涌康山花園，一伙兩房戶以719萬元連地價沽，貴絕全港兩房居屋，實呎更逼1.7萬元，膺全港呎價最貴居屋王。同時，藍田公屋德田邨有開放式單位，連地價瘋賣1.5萬元呎，為本港公屋史上呎價最高紀錄，比同區私樓呎價還要貴。

大公報記者 林惠芳

市場消息指出，康山花園二座高層E室，實用面積431方呎，採細兩房間隔，望內園景，原業主於今年二月放盤，自由市場叫價720萬元，三月底反價至733萬元，現以719萬元連地價易手，貴絕全港居屋兩房戶，實呎達16682元，打破何文田冠熹苑早前造出的每呎15887元紀錄，重奪本港呎價最貴居屋王寶座。同時，康山花園九座中層A室，實用面積431方呎，以700萬元連地價易手，實用呎價16241元，也打破冠熹苑的紀錄，成為全港呎價第二貴居屋。

康怡實呎首越1.8萬

鯽魚涌康山花園誕居屋王，同區私樓絕不落後。消息指出，鯽魚涌康怡花園B座頂層複式單位，實用面積738方呎，採三房(套)間隔，不連天台，以1350萬元成交，實呎達18293元，帶領屋苑實呎首次突破1.8萬元水平。據悉，原業主於1986年以約48萬元

購入上址，及後單位成遺產貨，相隔31年，單位升值達1302萬或26倍。

鯽魚涌「上車大熱」南豐新邨追落後。消息指出，南豐新邨一座低層F室，實用面積391方呎，以680萬元售出，為屋苑兩房單位造價新高，實用呎價達17391元，為屋苑呎價史上最貴。據悉，原業主於2006年僅以166萬元買入上址，帳面大賺514萬元或3.1倍。

樓價沒有最貴，只有更貴！世紀21聯誠物業董事謝寶昭透露，藍田德田邨德瑞樓中層21A室，實用面積165方呎，採開放式間隔，今年五月份以268萬元連地價交古放賣，短短四天即獲首置客以248萬元承接，實呎達15030元，「跳價式」打破了將軍澳景林邨於三月份造出的每呎13902元紀錄，成為全港公屋王，比同區私人屋苑匯景花園平均實呎約1.4萬元還要高。

謝寶昭解釋，目前藍田公屋的開放式單位，在自由市場幾乎零放盤，所以買家願意出高價承接。據了解，買家為「80後」，獲父母資助首期入市，計劃先收租，之後便會遷入

▲康山花園有兩房單位連地價售七百一十九萬元



自住。原業主為投資者，於2014年5月以120萬元連地價入市，單位一直出租，月租達8200元，現持貨滿三年沽出，帳面賺128萬元或1.06倍。

冠熹苑綠表呎價屋苑新高

此外，中原地產高級分區聯席董事余社朝表示，何文田居屋冠熹苑中層8室，實用面積432方呎，以綠表價

468萬元易手，實呎10833元，為屋苑綠表呎價新高。美聯物業聯席區域經理譚澤成表示，大圍金獅花園二期F座中層3室，實用面積282方呎，售408萬元，實呎14468元，為屋苑呎價新高。世紀21奇豐物業分行經理蕭耀邦指出，大圍富嘉花園一座高層A室，實用面積583方呎，連地價售708萬元，為屋苑造價新高。

八財團入標爭錦上路站首期

【大公報訊】記者林志光報道：港鐵(00066)元朗西鐵錦上路站首期項目，是首個受惡劣天氣影響要延後一天截標的鐵路物業發展項目，總共收得八份標書，絕大部分是以本港發展商或為首的財團，內房稍為收斂。

內房僅潤地財團競投

原於前日截標的錦上路站首期項目，因當日早上天文台發出黑雨警告，而要延至昨日截標。該項目今次雖有35家本地及內地發展商遞交意向書，但入標者今次以本港大型發展商為主，且不少是獨資入標，帝國集團則首度夥華懋入標。即使入標是以合組財團方式，也是由本港發展商牽頭，如信置(00083)便夥同嘉華國際(00173)及中海外(00688)入標；內房只有華潤置地(01109)為主財團競投。

近年內房力攻本港住宅發展項目，即使由本地發展商固守的鐵路物業發展項目，在早前何文田站及黃竹坑站兩站的首期發展上，有超過四家內房參與，並被連番成功奪壘。今次參與入標的內房數目卻大減，有業內人士相信錦上路站周邊仍是鄉郊地帶，遠不如上述兩個市區鐵路站般處於成熟都市內，內地發展商較難如本港發展商般，熟悉行情及掌握市場脈搏。加上金管局早前連番增加發展商買地的融資難度，致使內房今次不敢造次。

錦上路站項目屬政府所有，港鐵只為招標代理人，收取一筆代理人費用。據知，入標財團如投官地般，各出價競爭項目發展權，價高者得；因當年

興建此站時，政府已完成項目發展的部分前期工程，所以，亦要在中標價以外，收取中標者一筆約3.55億元的前期建築費。

另根據招標條款，政府還可得該項目將來的5%賣樓收益作分紅。而為防發展商盲目增加項目的發展及建築費用，導致政府所得分紅減少，據了解，招標文件內，有條款限制發展商在計算賣樓利潤時，可獲扣減的總建築費及專業服務費用，不得超過80億元及4.35億元。

以該首期發展的可建樓面約123.67萬方呎計，每呎建築費近6500元，高於一般項目的約4000至5000元水平，相信與中標發展商今次要為政府負責興建一個公共運輸交匯處、和重置現有泊車轉乘設施；動工期間，需提供一個臨時公共運輸交匯處及臨時泊車轉乘設施，相關建築費用都全由發展商支付，故政府定出較高的總建築費上限。

建不少於1652伙住宅

錦上路站首期發展佔地約44.9萬方呎，會興建不少於1652個住宅單位，並規定其中661伙的實用面積必須是少於538方呎的中小型單位。另發展商負責興建的泊車轉乘設施，要提供610個私家車位及45個電單車位。

另建生國際(00224)公布，該公司已入標中環贊善里一至四號地盤，並向賣方支付投標費3000萬元。該地盤由恒生銀行創辦人之一梁昌家族成員持有。

福澤街重建接14標書

【大公報訊】記者林志光報道：市建局大角咀蛟型重建項目昨日截標，共收14份標書，反應踴躍，且以本地中小型發展商如遠展等較多。

該重建項目為福澤街／利得街商住重建項目，市建局之前邀請28家發展商入標競爭，昨日截標時，共收到14份標書，即最少一半獲邀的發展商有入標，比例應是該局過往招標項目以來最大。入標者不少是本港中小型發展商如其士國際(00025)、富家(00078)、遠東發展(00035)、宏安地產(01243)、俊和發展、德祥地產(00199)及英皇國際(00163)等。遠展地產部總經理朱寶林表示，公司在區內有酒店項目，且大角咀已發展成熟。早前金管局收緊銀行對發展商融資條件，他認為是意料之內，如樓市繼續上升，不排除政府會再出招。

據了解，發展商以價高者得方式爭奪項目發展權，將來賣樓時，該局設下10.5億元賣樓收益底線，超出則可獲分紅，每3000萬元計，分紅由20%遞增，累增至9000萬元後，劃一獲50%分紅。項目的地盤面積約8267方呎，住宅及商業樓面各約5.49萬方呎及6857方呎，初步可興建一幢24層高住宅大廈，另有3層零售商場及住客會所設施，和一層地庫停車場。住宅單位約96伙，屬面積約398至538方呎的中小型住宅單位，預計2020／21年落成。業內人士稱，參考該地附近新盤，現時的成交呎價逾1.8萬元，估計項目地價約5至5.6億元。

佛教慧蓮淨苑 免費佛學講座

很多人多多少少都有念佛的經驗，但您了解阿彌陀佛的本願嗎？我們念「阿彌陀佛」這四個字是什麼意思？為什麼念佛得力，三界的輪迴就能出離？三界的受生停止，您的痛苦亦停止。

阿彌陀佛淨土的依正莊嚴是什麼？本課程由圓音法師以《佛說阿彌陀經》和《阿彌陀佛48大願》細細與您分享。

日期：2017年5月27日至8月12日逢星期六

時間：下午2:30至4:30

地址：香港天后廟道3號鴻安大廈6字樓B座

對象：歡迎各界人士

報名電話：2857 1608

www.wisdomlotus.net