

# 太地沽非核心資產 破天荒拆售車位 首批36個 太古城車位指引價三球 貴康怡一倍

藍籌王鯽魚涌太古城人伙逾40年，發展商太古地產(01972)破天荒首度拆售車位。太古率先拆售第6期共289個私家車及電單車車位，首階段先推其中36個，以投標形式出售，私家車車位指引價300萬元貴同區康怡花園一倍，另電單車車位指引價15萬元，下月2日截標。太地稱，拆售計劃符合出售部分非核心資產。

## 疫市散貨

大公報記者 梁穎賢

港島東一代中產王屋苑太古城，屋苑落成逾40年車位一直租不賣，直至本月，太古地產「破天荒」通知業主，本月將拆售太古城車位，並率先拆售第6期車位，該期數提供227個私家車車位及62個電單車車位，並會分階段進行，首階段先推其中32個私家車車位及4個電單車車位，只限第6期住戶購買，第6期是海景花園的青松閣(第33座)、翠榕閣(第34座)及綠楊閣(第35座)。

## 投標形式 非價高者得

據招標文件顯示，私家車車位指引價為300萬元，電單車車位指引價為15萬元，招標期由10月13日至11月2日下午3時。每個住宅單位的業主可以遞交一份招標文件，以購買最多1個私家車車位及1個電單車車位，而賣方不一定接納出價最高的投標書，全權酌情決定接納或拒絕任何投標書，簡得說，並非價高者得。

投標者須為相關單位的登記業主，並與土地查冊紀錄相同，其他身份如信託人、遺產代理人等持有一律不接受。私家車車位業主投標時，需連同20萬元本票作臨時訂金、電單車車位則為3萬元。若標書獲接納，投標者將在11月13日之前收到要約的表格。

日之前收到要約的表格。

## 現時輪候租用 月租3600元

太古城最早的一期在1976年落成，至今長達44年，單位數目超過1.2萬伙。屋苑車位由太地持有管理，業主需輪候租用，現時停車場車位月租約3050元至約3600元，視乎位置及是否長期停泊指定位置。車位出售后，會繼續由太古城物業管理有限公司繼續營運。據了解，太古城合共有約4500個停車位作商業及住宅用途，而地契內註明，太古城內所有住宅用途的私家車車位只可由太古城的住戶或其訪客使用，但地契內並沒有車位轉售的限制。

參考鄰區同系西灣河鯉景灣，今年車位售價介乎115萬至202萬元不等；而同區康怡花園則約140萬至170萬元；同屬太古地產出品的MOUNT PARKER RESIDENCES，車位售價普遍逾200萬元。若比較太古的指引價300萬元，較上述屋苑高1.6倍至五成。

太地補充指出，推售計劃符合出售部分非核心資產，並將資金投資於新商機及公司核心項目的發展策略，至於會否推售其他期數的車位，仍在審視有關安排。

## 太古城第6期拆售車位細節

座數	第33座青松閣、第34座翠榕閣、第35座綠楊閣
出售對象	只限上述3座業主
車位總數	227個停車位、62個電單車車位
首階段拆售伙數	32個停車位、4個電單車車位
指引價	300萬及15萬元
出售方法	買家出價投標(非一定價高者得)
招標期	本月13日-11月2日下午3時

大公報記者梁穎賢製表



▲太古地產逾40年以來，首度拆售太古城車位

◀再有投資者沽出中環中心48樓全層，涉資9.8億元

## 中環中心48樓9.8億沽 兩年造價低一成

【大公報訊】最近已售出數個住宅單位的資深投資者陳秉志，剛又以約9.8億元，售出中環中心48樓，呎價只約3.8萬元，較2年前低約一成。

長實於2017年底以逾400億元，將所持中環中心75%業權售予包括陳秉志在內的一眾投資者，其中陳於過去2年多已售出個別樓層。迄今再以約9.8億元，將48樓全層售予內地發展商合生創展，以全層面積約2.57萬方呎計，呎價約3.81萬元，應是今年最大單甲廈成交個案。

據了解，合生創展於2018年便斥

約11.18億元購入該廈49樓全層，呎價約4.35萬元，現購入48樓，或會自製兩層複式寫字樓單位作自用，不過，今次成交呎價，較2年前便宜約逾12%。

陳秉志近月積極沽貨，其中今年8月便以約4.05億元售出中環中心42樓全層連車位的70%業權，呎價約2.7萬元；另又沽出跑馬地比華利山及又一村又一居共3個住宅單位；現放售北角柯達大廈第1期全幢，意向價逾15億元。

另據土地註冊處資料顯示，黃竹坑W50中層07室，面積約612方呎，上月

以760萬元售出，登記買家為振明有限公司(METRO ELITE LIMITED)，董事是騰訊音樂娛樂集團副總裁侯德洋(DENNIS)，原業主2014年以828.4萬元購入，現賬面蝕68.4萬元。

此外，中原工商舖董事黃偉基表示，上月錄得約449宗舖位租務成交，按月上升約13%，為16個月新高。涉及租用樓面約81萬方呎，按月更上升約45%。不過，該行統計的五大核心消費區，商舖空置率仍持續上升，按月升約0.05至0.38個百分點；中環空置率依然是五區之首，超過20%。

## 信置何文田超豪宅 頂層特色戶售2.38億

【大公報訊】豪宅新盤有價有市，信置(00083)旗下兩豪宅盤造價創新高。其中何文田嘉道理道超級豪宅ST. GEORGE'S MANSIONS，頂層連天台特色單位剛售2.38億元，呎價逾7.14萬元，雙創今年九龍分層豪宅新高。

## 同系西貢盤特色戶賣近4000萬

信置夥中電(00002)合作發展的加多利山嘉道理道超級豪宅項目ST. GEORGE'S MANSIONS，昨日以招標形式售出第1座23樓A單位頂層連天台特色戶，實用面積3330方呎，天台2933方呎，4房4套大宅間隔，盡覽加多利山翠綠及洋房群景觀，連3個車位成交價2.38億元，呎價71471元，紀錄雙破頂。單位設私人電梯大堂，私隱度極高。信置聯席董事田兆源表示，項目備受富豪家族及企業家追捧，是次買家鍾情加多利山矜罕地段，睇好豪宅承接力。

同系西貢豪宅1FINO，售出1座5樓

A單位頂層連天台特色戶，實用面積1239方呎，天台面積969方呎，成交價3968.7萬元，呎價32031元，4房2套連多用途房(連洗手間)間隔，創西貢市分層成交價及呎價新高。

## 跑馬地新盤843萬入場

遠中集團持有的跑馬地黃泥涌EIGHT KWAI FONG HAPPY VALLEY，昨日公布首批價單，涉及50伙，實用面積258至428方呎，全為開放式及1房戶，即供折實843.8萬至1612.6萬元，折實呎價25986至39871元，折實平均呎價31129元，較其今年6月中向新世界(00017)購入價平均每呎2.47萬元，4個月實貴25%，利潤可觀。

遠中集團香港區資產管理總經理黃今證表示，今日開放示範單位及收票，所有買家均可獲贈6個月管家服務。

項目最吸睛是提供長達1440日特長成交期先住後付計劃，買家先付5%申請費及每年3%許可費，可提前入住，有關申請費及許可費可在餘款扣減，而期間可將單位出租賺取租金回報。若然提前成交，買家可獲最多4%現金回贈。項目獨家代理中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，以往沒有新盤首推便有1440天成交期，形容為「無敵價、無敵Plan」。



▲ST. GEORGE'S MANSIONS特色戶模擬效果圖

## 柏傲莊 I 收1.5萬票 膺今年票王

【大公報訊】新世界(00017)大圍站上蓋柏傲莊 I 銳不可當，打風過後繼續排長龍。市場消息指，截至昨晚7時，5日暫錄逾1.5萬個認購登記，膺今年票王。

柏傲莊 I 首輪推出391伙周六起分兩日發售，加推單位折實平均呎價逾2萬元亦無阻買家熱情，示範單位於落波後又打蛇歸，入票人龍的龍尾長期停留在愉景新城1期。市場消息指，截至昨晚7時，5日暫錄逾1.5萬個認購登記，超越長實(01113)日出康城SEA TO SKY的1.28萬票紀錄，膺今年票王

，超額37倍，38人爭一伙。

柏傲莊 I 引爆新界大混戰，鷹君(00041)大埔白石角朗濤上載銷售安排，推出55伙本週六先到先得形式發售，連同恒大(03333)屯門恒大，珺璠灣、中冶屯門逸璟、龍灣、屯門御半山等，逾800伙周五起一連三日門搶。

另香港小輪(00050)夥帝國發展、恒地(00012)負責銷售的屯門帝御2期，今日展開軟銷加入戰團。而1期的帝御·金灣，昨日以612萬元沽出1伙花園特色戶，項目8月開售至今累沽585伙或96%，套現逾28.4億元。

## 辣招稅收按月飆95% 逾20億

【大公報訊】樓市上月交投雖未有大幅改善，不過，政府辣招稅收入卻按月急增近95%，超過20億元，為11個月新高，相信與恒隆地產(00101)上月購入南區屋地而要繳付近7.7億元巨額辣稅有關。

據印花稅署最新資料顯示，政府上月來自額外印花稅(SSD)、買家印花稅(BSD)、新住宅印花稅(NRSD)及雙倍印花稅(DSD)辣稅收入，錄近20.19億元，遠超8月份10.37億元約94.7%；涉及1928宗個案，按月上升約36%。

其中來自BSD的收入，更按月飆升約1.83倍，達6.57億元；來自NRSD的收入，上月達9.63億元，按月上升近一倍，上述兩者同為過去11個月的高位。

至於非住宅物業成交的DSD稅收入，上月錄約3.81億元，涉及1659宗個案，按月各升約26%，及約41.7%，宗數是16個月高位。反映二手住宅在3年內轉售成交情況的SSD收入，上月錄約1809.6萬元，按月跌約10.8%；涉及個案則按月多4宗，為34宗。

上月疫情開始緩和，一、二手樓市

交投緩慢復甦，新盤成交更按月下跌幅一成，但辣稅收入卻大升，業內人士相信主要是因恒隆於上月斥25.66億元，購入位於南區壽山村道37號美國領事館員工宿舍有莫大關係，交易需繳付合共樓價30%的BSD及NRSD，涉約7.7億元；如撇除此個案，政府上月的辣稅收入僅增20%。若將來恒隆決定拆卸重建物業，將可獲退回近86%稅款。

此外，因上月辣稅收入大增，今年第3季按季收入增加約60.5%，逾41.2億元。

## 新盤向隅客回流 十大屋苑八個價彈

### 十大屋苑10月上半月\*表現

屋苑名稱	買賣(宗)	按月變化	平均實用呎價(元)	按月變化
鯽魚涌太古城	14	-30.0%	19055	-0.46%
鯽魚涌康怡花園	15	+114.0%	17378	+0.64%
鴨洲洲海怡半島	4	-67.0%	17156	+3.60%
荔枝角美孚新邨	4	-67.0%	13615	+0.42%
觀塘麗港城	8	+14.3%	15112	+4.20%
紅磡黃埔花園	10	-9.0%	16301	+0.33%
將軍澳新都城	7	-46.0%	16549	+1.90%
沙田第一城	18	+29.0%	16606	-3.40%
天水圍嘉湖山莊	26	+100.0%	10744	+3.80%
東涌映灣園	10	無升跌	11216	+2.40%
上半月成交量	116	-4.1%	—	—

\*數字截至14日

大公報記者林惠芳製表

【大公報訊】記者林惠芳報道：新冠肺炎疫情緩和，隨着大批平價筍盤被消耗，踏入10月份樓價逐漸回穩。《大公報》統計，十大屋苑上半月共116宗買賣，與9月相若，多達8個屋苑呎價反彈，其中天水圍嘉湖山莊受惠新盤向隅客回流，本月成交量急彈一倍，平均實呎漲近4%至1.07萬元水平。

踏入10月份，儘管不少筍盤已被消化，大圍新盤更凍結大批購買力，但指標屋苑交投未有大跌，樓價更有回升跡象。本月截至14日，十大屋苑多達8個平均呎價上揚，升幅介乎0.33%至4.2%，有半數漲超過1%。

## 麗港城呎價月漲4.2% 冠同儕

中原副區域營業經理文家輝稱，隨着天水圍新盤銷售告一段落，向隅客相繼回歸二手市場，嘉湖山莊成交明顯加快，10月暫錄26宗成交，按月升1倍，平均實用呎價10744元，升約3.8%。文家輝說，一名租客睇樓2個月，見市況轉旺遂加快入市，剛以581萬元買入樂湖居1座高層D室3房，實用551方呎，實呎10544元，屬市價。

觀塘麗港城呎價按月急漲4.2%，升幅冠絕十大屋苑。中原分行經理余偉豪表示，換樓客見市況回穩，加快入市步伐，麗港城4座高層E室，實用687方呎，獲換樓客議價至966萬元購入，實

呎14061元。中原地產周德龍表示，紅磡黃埔花園本月暫錄10宗買賣，比9月同期微跌1宗，平均實呎16301元，按月升0.33%，最新成交為3期2座高層A室，實用755方呎，剛以1080萬元賣出，實呎14305元，買家為換樓客。

大圍站新盤柏傲莊認購反應踴躍，刺激入市信心，沙田第一城上半月錄18宗買賣，按月增4宗，因成交單位質素影響，個別屬凶宅同層，拖累平均呎價下跌3.4%至16606元。另一個均價錄得下跌的屋苑為鯽魚涌太古城，本月

暫錄14宗買賣，比9月同期少6宗，平均實呎按月微跌0.46%至19055元。中原地產高級分行經理莊劍嵐透露，促成太古城高安閣中層C室3房交易，實用701方呎，剛減至1338萬元易手，實呎19087元。

## 廖實珊家族買中半山輝煌頂層

另邊廂，據土地註冊處資料，中半山麥當勞道輝煌大廈頂層單位，實用1880方呎，以4188萬元登記沽出，實呎22277元，買家為廖錫鈞，是廖創興銀行創辦人廖實珊家族第三代成員。