

大埔新盤不足一月沽900伙 套現63億

新地趁勢轉戰新界西 屯門項目下月出擊

新地（00016）上月底開始發功賣大埔University Hill，連昨日作最後一輪促銷在內，約不足1個月內累售約900個單位，套現逾63億元，發展商的攻勢會暫別此盤，轉戰新界大西北，下周開放屯門NOVO LAND示範單位，下月上旬賣樓。

大公報記者 林志光

新地在2019年斥近63.1億元投得大埔優景里住宅地皮，發展為一個提供1871個單位的大型樓盤，分兩期發展及推售。第2期Silicon Hill於去年中發售，University Hill是第2期，發展商因樓價在過去一年下調，上月底開始以低於第1期的價錢作促銷手段，遂成市場焦點。昨日是University Hill作最後一輪的促銷，以登記抽籤方式公開發售的222個單位，售出約190個，銷情約86%。

University Hill第三輪沽86%

新地副董事總經理雷霆表示，University Hill以登記抽籤及招標方式銷售，至今暫已累沽逾900伙，套現約63億元。連去年開售的Silicon Hill所累售的沽逾560伙、套現逾45億元在內，整個優景里住宅項目已累售逾1460伙，套現逾108億元。University Hill現尚有約300多個單位未曾公布售價，現將留待該盤於今年第4季獲批入伙紙後再度推售，且售價或上調5%至10%。

新地在大埔「收兵」後，隨即轉戰屯門。雷霆指出，屯門NOVO LAND第2A期的樓書資料昨日已上載於網頁，下周會公布首批不少於186個單位的售價，以及開放示範單位予公眾參觀，最快下月上旬賣樓。新地代

理總經理陳漢麟補充說，該期暫擬開放的兩個交樓標準示範單位分別是692方呎的3房單位，以及464方呎的2房單位。

NOVO LAND 2期下周開價

NOVO LAND是屯門最大型住宅樓盤，共分3期發展，提供逾4600個單位，新地於去年中及今年初分別推售第1期及第2B期。下月展開促銷攻勢的第2A期，共有929個開放式至3房單位，實用面積約由237至1528方呎不等。

除主力推銷上述兩個大型樓盤外，新地也見今年富豪較樂意入市買豪宅，昨日便將已開售多年的尖沙咀九龍站上蓋天璽20座第1區（天璽璽），其中75樓D室加價逾5%，並安排於周日（28日）發售。該單位實用面積1422方呎，於2018年11月時的定價為9849.1萬元，新價為1.03416億元。

天瀟周日標售120伙

此外，恒地（00012）等6家發展商合作發展的啟德天瀟，發展商昨日公布新銷售安排，於周日（28日）起以招標方式出售120個、實用面積由836至1942方呎的3至4房單位，包括低座Harbour Mansion的7個3房單位。

柏匯減至370萬沽 5年貶值近兩成

蝕讓離場

樓市成交淡靜，細價樓頻錄蝕讓，入伙約5年的西灣河單幢樓柏匯，有開放式單位剛以370萬賣出，較一手買入價貶值近兩成。

消息指，柏匯低層C室，實用面積209方呎，減價至370萬元易手，實用呎價17703元。資料顯示，原業主於2015年9月以455.94萬一手買入單位，持貨逾7年賣出，賬面貶值85.94萬元，蝕幅約18.8%，若連同釐印費等支出，估計實際虧損約103萬元。

荔枝角美孚新邨本月至少已錄6宗蝕讓，最新一宗來自3房單位。利嘉閣

地產高級聯席市務董事郭永峰表示，美孚新邨4期百老匯街87號中層C室，實用面積751方呎，採3房套間隔，以918萬元成交，實用呎價12224元。據了解，原業主於2017年2月以908萬元購入上址，持貨約6年，賬面只賺10萬元，計及使費料損手約42萬元。

中原地產分行經理林頌宣指，元朗GRAND YOHO第2座高層E室2房戶，實用面積520方呎，以880萬元沽出，實用呎價16923元。據資料，原業主於2020年初以840萬元二手買入上址，持貨3年賣出，賬面賺40萬元，但扣除使費料微蝕離場。



▲University Hill昨日第三輪銷售現場人頭湧湧。



▲屯門NOVO LAND第2A期單位面積由237呎至1528呎，圖為3房（692呎）示範單位客廳飯廳。



▲新地副董事總經理雷霆（左）表示，University Hill餘下300多個未賣出單位，計劃第四季推售，預告考慮加價5%至10%。

本月部分新盤成交

新盤	銷量（伙）
大埔University Hill	750
何文田瑜一各期	60
長沙灣維港匯	26
紅磡必嘉坊·迎匯	23
粉嶺One Innovale各期	22
啟德天瀟	15
藍田Koko Mare	10

大公報整理

太盟執董5.5億購薄扶林別墅

靚盤有價

擁百年歷史、屬三級歷史建築的薄扶林沙宣道50及52號愛蓮別墅，今年初由遺囑執行人教會機構委託代理招標，項目早前落實以5.5億元易手，每呎樓面地價約3.7萬元，新買家為太盟投資集團創始人、主管合夥人兼首席投資官高天樂。

資料顯示，愛蓮別墅上月以5.5億元易手，登記新買家為GRADEL, CHRISTOPHER MARCUS，即太盟投資集團創始人、主管合夥人兼首席投資官高天樂；而高氏今次入市支付樓價4.25%印花稅，意味以首置身份入市。

愛蓮別墅佔地約1.95萬方呎，按地積比0.75倍計，最高可重建樓面約14625方呎，折合每呎樓面地價約3.76萬元。據了解，原業主家族約1920至

1930年間自行發展上述物業，並一直作自住居所，其家族成員過身後，物業贈予天主教會，並由遺囑執行人教會機構今年初推出招標，當時市值約5.5億。

另外，西貢匡湖居一幢雙號屋，劈價380萬以3900萬元賣出，為促成交，代理更遠赴泰國簽約送訂。

匡湖居洋房劈至3900萬易手

中原地產高級分行經理劉國輝表示，上述成交是西貢匡湖居J段雙號屋，洋房實用面積1371方呎，採3房套間隔，擁花園及私人船位，最初開價4280萬元，現大幅降價380萬元，以3900萬元易手，實用呎價28446元。

劉國輝指出，買家為外區客，有見經濟復常，加上物業擁豪華裝修及私人船位，議價大半個月，終決定購



▲薄扶林沙宣道愛蓮別墅享開揚海景。

入作新居。因為原業主正身處泰國，為促成今次交易，代理特意遠赴泰國簽約送訂。據了解，原業主於2013年以約1900萬元購入上址，雖減價沽樓，但賬面仍大賺2000萬元，單位期內升值超過1倍。

港鐵逾千億擴網絡 小蠔灣地皮適時招標

【大公報訊】記者李信報道：受惠香港全面復常，外出乘車的人增加，港鐵（00066）主席歐陽伯權透露，目前香港鐵路客量持續增長，已恢復至疫情前九成，跨境鐵路客量則回升至疫前七成，有信心隨着香港經濟重返疫情前水平，鐵路業務亦會增長，且對全年業務感樂觀。他又說，將來港鐵會投入逾1000億元擴展網絡及開展新鐵路項目，包括東涌線及小蠔灣項目，又會適時再推小蠔灣項目。

歐陽伯權昨日出席股東周年大會前表示，暫時看到每個月客流量正在一直上升，雖然暫時未重返疫情前水平，但隨着香港經濟慢慢回到疫情前，港鐵所有業務，尤其是鐵路方面，應該有不錯的增長。

被問及小蠔灣發展項目流標後何時重

推，歐陽伯權指出，地產商將視乎經濟環境、樓市供求及利息變化等因素，再考慮對項目的興趣，而港鐵將就小蠔灣項目推出新方案。

港鐵行政總裁金澤培則說，現時市況下，地產商有不同考慮，且樓市在復常之初，復甦步伐不如預期快，但隨着經濟持續向好，樓市會更加興旺，港鐵將留意市況，適時重推小蠔灣項目。

採取漸進式股息政策

有小股東在股東大會上提問，會否考慮分拆物業管理業務上市。港鐵財務總監許亮華未有正面回應，僅表示港鐵多元化業務模式，令公司過去數年面對疫情挑戰時，仍可以保持財務穩健，未來將不定期檢討業務組合，以確保公司長遠可持續發

展。他又說，港鐵採取漸進式股息政策，希望可以每年穩步增加、或最少維持普通股股息，但一切要取決於財務表現、資本開支等需求。

對於長者2元乘車優惠被不符資格人士濫用的情況，以及有建議稱應上調至3元，歐陽伯權表示，長者乘車優惠對很多市民而言，均是非常好的舉措，鼓勵長者「出下街」，就社會關注濫用情況，港鐵有職員「查票」，亦有機制處罰濫用人士，而優惠價格由特區政府主導，港鐵則作出配合。

另外，車務總監李家潤提到，將因應營運需要，不時檢討人手需求，並關注前線職員表現，一直有為員工提供合適培訓和支援，亦有一套行之有效的評核制度，確保員工表現符合要求。

管理層言論



歐陽伯權



金澤培

- 現時本地鐵路客量已恢復至疫情前九成，跨境鐵路客量則回升至疫前七成，有信心隨着香港經濟重返疫情前水平，鐵路業務會增長，對全年業務感樂觀
- 將投入逾1000億元擴展網絡及開展新鐵路項目
- 將適時再推小蠔灣項目
- 將於1至2個月完成全面檢討資產管理，並向特區政府提交油蔴地站事故報告
- 早前兩個周末舉行感謝日，逾1700萬人次受惠，選擇將感謝日定於周末是為了鼓勵家庭出行
- 有股東希望港鐵興建跑馬地站，歐陽伯權笑稱：「我要申報，我都係跑馬地住，都希望有港鐵站」

- 會根據現有機制調整票價，過去15年的票價增幅都比通脹低
- 未來每年會投放平均100億元作維修保養現有鐵路

繳藍天業主抗議單位滲漏 港鐵：已轉予發展商跟進

【大公報訊】港鐵（00066）昨日舉行股東大會時，有將軍澳繳藍天的居民到股東大會抗議，不滿收樓多年以來，單位出現滲漏等問題，遲遲未獲解決，要求港鐵主席歐陽伯權及行政總裁金澤培等管理層正視問題。另有小股東亦在大會上，多次向管理層投訴類似問題，而歐陽伯權則要求居民留下聯絡方法，以便處理。

一位姓康的繳藍天業主聲稱，繳藍天由收樓以來，屋苑內公眾地方和私人單位

滲漏不斷，且蚊蟲滋生問題不斷，批評管理處未能合作管理屋苑，要求歐陽伯權盡快處理滲漏及蚊蟲問題，督導港鐵物業管理部的行政管理。

面對有關人士投訴，港鐵迅速發稿回應，指一直致力為旗下屋苑住戶提供優質的物業管理服務，就屋苑內需要由發展商執行的項目，客務處及物業工程部已積極協助有關單位業主轉達相關發展商跟進。港鐵表示，其中一個個案，在過去數

年，發展商已為有關單位進行3次全面執修，就有關單位不斷的額外要求，港鐵亦已協助跟進近30次。在過去1年期間，雙方已通過電話、電郵和信件回覆有關的查詢近600多次。另有一個案，發展商自2016年已為相關單位進行約20次的執修工程，惟業戶仍然不滿意。過往7年間，港鐵與發展商積極作出跟進，並一直透過電話、書信及會面，向業主匯報發展商的回覆及最新執修安排。



▲在港鐵昨日舉行股東大會之際，有將軍澳繳藍天的居民到股東大會抗議。

大公報記者林良堅攝

申請新酒牌公告

米籽

現特通告：鄧小紅其地址為新界將軍澳翠林路11號翠林邨翠林新城5樓129,130B,131B舖，現向酒牌局申請位於新界將軍澳翠林路11號翠林邨翠林新城5樓129,130B,131B舖米籽的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2023年5月25日