

柏瓏沽 1350 伙不足 1 月套逾 123 億

逾七成為年輕客 黃永光：市民剛需強勁

冠疫情緩和，市民置業意欲復熾。元朗錦上路站柏瓏II昨日推售288伙，市場消息指，經已有251伙被揀選，佔開售量約87%。柏瓏開售不足4周，沽出1,350伙，套現逾123億元，成為今年最熱紅盤，發展商之一信和副主席黃永光昨表示，逾七成為年輕客，反映市民剛需強勁。其他新盤趁熱加入搶客，元朗站The YOHO Hub宣布加推5號價單涉103伙，折實約736萬元入場，並於下周二(31日)以價單及招標形式推售共211伙。

◆香港文匯報記者 黎梓田



▲柏瓏II次輪銷售288伙，前後累沽642伙，佔已推出單位近90%。圖為售樓處現場。 ▲信和副主席黃永光(左四)現身柏瓏II售樓處打氣，並指買家中不乏年輕首置客。

柏瓏由信和置業、嘉華、中國海外及港鐵合作發展，昨盡推4號及5號價單，共涉288伙。到售樓處現場打氣的信和副主席黃永光表示，樂見市場有健康及正面的支持。柏瓏前三輪銷售客源逾七成為年輕買家，其中不乏首置客。他們選擇項目上車，反映市場對住屋存有剛性需求，為樓市打下強心針。又指，參考項目一些示範單位準買家的反應，主要欣賞項目享便利鐵路配套及政府「北部都會區」的發展藍圖。

柏瓏II沽641伙套逾56億

另一方面，黃永光希望經濟能從第五波疫情低位反彈，認為市民於先前數月未能隨意外出，對經濟造成打擊，樂見近日餐飲市道復甦，社會氣氛向好。發展商亦補充，柏瓏I及II開售三周多連沽1,350伙，佔已推出單位(1,431伙)近95%，合共套現逾123億元，成為今年最熱紅盤。當

中，柏瓏II沽642伙，套現逾56億元，佔已推出單位(716伙)近90%。

該盤昨日次輪銷售的288伙，涵蓋1至4房戶型，面積352至974方呎。扣除最高16%折扣後，折實價651.67萬至1,846.82萬元，折實呎價17,132元至20,463元。第4號及5號兩張價單折實均價分別為18,533元及18,798元。入場單位為1座1樓B5室，面積351方呎，屬1房開放式廚房設計，折實價651.67萬元，折實呎價18,566元。

下月一手成交料見2千宗

中原地產屯門、天水圍、元朗區高級資深營業董事方啟明表示，項目今輪銷售市區及外區客非常多，佔逾6成，與之前新界客佔多的情況有轉變。該行昨錄兩組客人欲購2伙2房單位，各涉資約1,800萬元。其中一組買家打算2伙均作自用，另一組買

家擬1伙自用，1伙作投資用途。眼見新盤銷情理想下，美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明睇好6月一手成交可進一步增至2,000宗。

YOHO Hub下周推售211伙

另外，由新地及港鐵合作發展的元朗The YOHO Hub(The YOHO Hub發展項目第B期)，趁勢加推應市，剛加推5號價單涉103伙，面積326至1,036方呎，定價836.6萬至2,464.9萬元，維持提供最高12%折扣，折實價736.2萬至2,169.11萬元，折實呎價由19,008元至24,115元。入場單位屬1座7樓J室，面積326方呎，折實價約736萬元，折實呎價22,583元。

發展商亦同時上載銷售安排第3號，將於5月31日以價單及招標形式推售共211伙單位，當中有109伙屬首次推售單位，藉此增加適當貨源滿足市場的需求。

高爾夫·御苑周日推售

香港文匯報訊 一手市場搶客戰持續，恒基代理營業(二)部總經理韓家輝表示，上水高爾夫·御苑昨日上載銷售安排，涉7伙3房單位，折實價1,394.9萬元起，落實周日(29日)推售。全盤累售466伙，佔可發售單位逾95%，共套現逾63億元。項目5月至今已售7伙，套現逾1.24億元。

映岸樓書價單料下周推

至於由香港小輪及市區重建局發展的長沙灣映岸快將登場，樓書及價單將於下周同步上載；示範單位正於籌備階段當中，短期內會開放予公眾參觀。恒基代理營業(一)部總經理林達民表示，映岸短期內會上載售樓說明書及價單，首批單位售價將參考姊妹項目映樂。

KOKO HILLS下月再出擊

新盤市場進入小陽春，發展商陸續公布賣樓大計。會德豐地產發展鄰近藍田港鐵站的KO-



◆恒基達民(右一)表示，長沙灣映岸首批單位售價將參考姊妹項目映樂。

KO HILLS第3期最快下月底出擊。該公司總經理(市務)陳惠慈表示，項目設4座，分2期推售，將先推3A期，涉逾390伙，主打一房至兩房戶，定價會參考該盤第1、2期，預料吸引首置人士及家庭客。集團旗下住宅項目今年迄今累計沽出約416伙，套現約64億元。

港鐵千億建鐵路起物業

◆港鐵主席歐陽伯權(左)及行政總裁金澤培(右)出席股東周年大會。港鐵指暫停服務的直通車，有改動時會作適時公布。
香港文匯報記者 攝



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港鐵昨日舉行股東周年大會，主席歐陽伯權會前接受傳媒訪問，港鐵已為未來鐵路和小蟻灣物業發展的1,000億元投資做好準備，亦預留100億元作資產更新和提升。被問及會否停運城際鐵路，港鐵指直通車在前年疫情爆發開始暫停服務至今，部分職員已調配到其他部門，有改動時作適時公布。他

亦提到疫情前高鐵可直達內地58個站點，相信未來西九龍高鐵站重開後，站點會繼續增加，令網絡更完善。

未來5年創新科技投逾10億

歐陽伯權指，未來將投放過千億元發展新鐵路項目及小蟻灣站上蓋物業，未來5年亦會投放超過10億元，推動與鐵路營運、興建及維修相關的

創新科技，透過智慧維修，提升效率和流程，為乘客提供更個人化和方便的智慧出行體驗，並配合本港發展成智慧城市的目標。

鐵路加物業發展行之有效

問及加息和樓市對物業發展時間表的影響，他回應指，公司會在適當時間推出適當樓盤。管理層亦提到，內地及海外業務為公司支柱業務之一，並且穩定增長，集團現正在深圳建設地鐵13號線，將來還會物色新的鐵路及物業發展項目。股東周年大會上，有股東問到港鐵會否考慮將非鐵路項目的非核心業務分拆上市，港鐵指鐵路加物業的模式一直行之有效，而多元化業務亦可以保持競爭力，未來將不定時檢視業務組合，確保集團長遠可持續發展。

港鐵行政總裁金澤培指，東鐵線過海段通車後，車務運作大致暢順，亦

發揮到分流作用。對於坊間有建議取消東鐵線列車的頭等車廂，以應付過海段通車後增加的客流量，港鐵指頭等服務歷史悠久，且有很大需求，認為要兼顧不同乘客的需要。

東鐵線過海段日前發生通車以來，首宗影響列車服務的事故，港鐵回應指，該宗東鐵線金鐘站發生的事故，是由於一列列車有監控系統錯誤著燈，列車經初步檢查及重啟有關設備後，已可正常操作，重申新系統或設施投入服務初期需要磨合。

票價機制檢討料下季諮詢

港鐵票價調整機制的檢討下半年展開，第三季會做公眾諮詢，預計明年上半年完成。歐陽伯權表示，現時機制透明度已很高，實際上過去3年港鐵亦無加價，反映機制順應市場脈搏。至於細節上有何改善空間會用心聆聽意見後再與政府研究。

會德豐黃竹坑強拍工廈

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、黎梓田)土地審裁處昨日再收到2宗強制拍賣申請，涉及黃竹坑合隆工業大廈及觀塘振業工業大廈，估值共逾12.37億元。另一邊廂，宗教團體省善真堂持有的九龍城獅子石道單幢樓，上月底以1.8億元沽出。

兩宗強拍申請中，黃竹坑道52號合隆工業大廈現為一幢13層高舊工廈，落成於1971年，樓齡已51年，地盤面積約7,830方呎，申請人會德豐地產或有關人士持有物業約85%業權，整幢物業估值逾6.9億元。地盤現位於「其他指定用途(商貿(1))」上，若按地積比率15倍發展，可建樓面約8.42萬方呎。

另一宗強拍申請來自觀塘勵業街5號振業工廠大廈，由晶苑國際提出。項目佔地約11,054方呎，現時工廈樓高12層，同樣於1971年落成，申請人已集合物業約80.769%權益，估值逾5.47億元。該廈去年曾向城規會申請放寬地積比率及建築物高度限制，今年2月則獲全幢重建作商廈發展，地積比率放寬兩成至14.4倍，並將高度限制由主水平基準以上100米放寬至125.9米，總樓面面積約15.9萬方呎，將重建為一幢28層高商廈。

蓬瀛仙館1.8億購單幢樓

另外，市場錄得全幢物業交投。土地註冊處資料顯示，省善真堂持有的九龍城獅子石道29號至31號單幢樓金倫樓，在上月底以1.8億元沽出，買家為另一道教團體蓬瀛仙館。省善真堂在2008年以2,040萬元購入地盤，之後重建並於2013年7月落成，現為21層高單幢樓，提供21伙住宅單位，平均面積400多方呎，基座為零售用途。以成交價計算，省善真堂賬面獲利約1.6億元或8倍，但不包括重建費用。

4月店舖買賣彈升40%

香港文匯報訊 利嘉閣(工商舖)鄭得明表示，預料五六月可維持穩步上升的勢頭。據土地註冊處最新資料顯示，4月全港共錄98宗店舖買賣登記(數字主要反映2至4星期前的實際市況)，較3月的70宗回升40%，結束兩連跌創近3個月最多。不過，4月店舖買賣登記金額逆市下跌48%，錄得17.12億元，為近17個月次低水平，主要是前月有一宗逾16億元的商場登記抽高基數所致。

鄭得明指，截至本月23日，店舖買賣登記已達80宗，全月有力挑戰120宗水平，創近4個月新高。

測量師學會撐降強拍門檻

香港文匯報訊(記者 黎梓田)為加快城市更新的進程以及加強公眾及業主對強拍條例的了解，香港測量師學會最新就「強拍條例」分享有關降低強拍門檻政策進度報告，指降低強拍門檻修例應建基於7大基本原則。同時，該學會支持降低現時八成強拍門檻，惟幅度未有定案，計劃6月下旬向發展局提交意見書。

擬6月下旬提交意見書

香港測量師學會會長趙錦權表示，行政長官在2021年施政報告提出研究降低強拍門檻的意見，學會在今年1月組成工作小組展開檢討及諮詢工作，小組認為降低強拍門檻修例應建基於7個基本原則，包括：1) 須平衡

小業主和大業主的利益，不應妨礙地段整合或強拍申請；2) 確保小業主能有公平合理的補償及獲得適當的保障；3) 不應令受影響業主的居住環境惡化或令其無家可歸；4) 應考慮到部分小業主有意變賣老舊單位而強拍是能提升其居住質素的方法之一；5) 應清晰明確，避免因釐清法律觀點而延長強拍申請進程；6) 應推動全面發展及地段整合以加大市區重建規模，以及7) 應讓重建能提供適當商業誘因，以加快市區重建。

香港測量師學會產業測量組主席陳致馨指，學會支持降低現時八成強拍門檻，而現階段未有降低幅度的定案，幅度須交由政府決定，強調必須平衡小業主權益、樓宇狀況等。該會將以研究成

果整合意見書，預計於6月下旬向發展局提交，以完善政策修訂。

陳致馨指出，2011年至2021年10年間土地審裁處接獲304個強拍申請，該處更鼓勵有關各方在強制售賣土地案件上進行調解。透過調解，各方毋須把爭議訴諸法庭，既節省時間和金錢，也不用公開部分敏感資料，而和解協議的條款亦可保密。當事人因而可早日達成和解，避免不必要的額外訟費支出。

更新概覽方便市民理解

另外，該會表示，今個月發布的「強拍條例」概覽第三版，利用顯淺的方式及示例介紹條例的重點及對業主的影響，包括「併合收購」和「聯

合出售」的一些常見問題。內容亦涵括以往十年案例而引伸的規範及變更，包括強制售賣土地案件調解指示、訴訟費賠償原則以及從價印花稅及額外印花稅對小業主的影響。市民可於學會辦公室索取印刷版或從學會網頁下載概覽及摘要。



◆香港測量師學會會長趙錦權(左四)等發表學會報告。記者黎梓田 攝