

# 華懋投地落空感失望



華懋售樓部總經理吳崇武曾力爭波老道地王。香港文匯報記者曾慶攝

香港文匯報訊(記者周穎)雖然山頂波老道地皮昨日以低於市場下限成交，但業界均認為，今次地皮成交價合理，發展商仍然看好後市。

## 信置嘉華看好後市

信置主席黃志祥及嘉華執行董事呂耀華均認為，地皮成交價合理，對後市反映好。嘉里發展朱榮培認為，因地皮大，並非起獨立洋房，故成交價合理，會研究旗下樓盤是否加價。

華懋售樓部總經理吳崇武表示，波老道地皮成交價合理，不過集團預算的價錢「到頂」，對未能投得地皮感少許失望。波老道地皮以市場預期下限成交，旗下銷售項目暫未打算加價。

## 恒地目前主力收購舊樓

恒基地產執行董事黃浩明指出，集團沒有積極投地，因為集團收購舊樓項目多一些。強調不擔心波老道地皮成交會影響後市，只要「有人投就OK」。

對於在拍賣會上中途放棄競投的原因，南豐集團董事總經理蔡宏興於賣地後表示，是策略問題。是次土地拍賣價不算太貴，屬合理價錢，不認為樓市會摸頂，旗下項目會研究是否加價。

美聯集團副主席黃錦康認為，拍賣的元朗屏葵路地皮，每呎地價約4,587元，已超出現時區內豪宅均價，落成後估計銷售呎價將達7,000至8,000元水平，大約等於區內97年高峰時的價格。不過由於目前市區樓價已經超越97年，而新界區樓價有空間追落後。他估計，新界區未來2至3年價格的升幅會跑贏市區，每年升幅超過20%，而現時市區豪宅價格進入穩定期，將緩慢上升，升幅約10%。

## 中原：元朗樓價趨向高端

中原地產亞太區董事總經理(住宅)陳永傑指出，波老道地皮雖然成交價貼近下限，但已屬靚價，這個投資金額對大財團來說亦屬大投資。現時樓價近高位，故發展商小心行事。估計項目落成後，平均呎價逾4萬元。

至於元朗屏葵路地皮競投激烈，他認為，成交價是反映發展商看好元朗區兩年後的樓價。他估計，未來一手及二手樓會分路發展，一手樓會趨向高端，二手樓趨向多元化。

# 賣地效應 長實兩盤下周加價

## 恒地名家匯則減價2%推貨尾

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、周穎)賣地成績理想，但發展商賣樓策略則各異。其中長實計劃於下周起把大圍譽·名城及元朗洪水橋尚城加價，然而，恒地昨日減價2%推售沙田名家匯第2座8伙A單位，面積約2,200呎，平均呎價約11,000元，發展商亦送贈釐印費及價值70萬元車位一個，相當於樓價5%。

長實地產投資董事郭子威昨表示，計劃下周起把大圍譽·名城尚餘約100伙加價8%，平均呎價由現時的8,600元升至9,200至9,500元，連同本周削減提早還款現金回贈由7%減至2%，變相加價5%後，合計加幅達13%。

## 名城尚城加價3-8%

至於同系的元朗洪水橋尚城亦會於下周削減傢具電器優惠，變相加價5%，及加價3%至5%，即合共加價8%至10%，平均呎價由現時4,900元升至5,500元。

他指出，洪水橋尚城的銷量已直逼700伙，套現25億元，現時尚城只餘下少於100伙，包括3房及4房戶，至於37幢洋房，至今已售出逾10幢，並會因應需求加推。

南豐發展董事總經理蔡宏興表示，賣地價錢合理，會把旗下新盤加價，隨市況調節。

## 嘉御山複式戶乘勢提價

嘉華國際營業及市場策略董事陳玉成表示，沙田嘉御山尚有2伙複式戶會加價，其中示範單位叫價為1億元，另1間複式戶的叫價為9,500萬元。至於司徒拔道的嘉御山尚有21伙待售，本周末會開放現樓示範單位，並計劃於7月初重推。

此外，嘉里於黃大仙的現崇山前日以原價加推第3座合共30伙西南內圍兩房戶，單位建築面積為676及685平方呎，平均呎價10,590元，即供平均呎價10,061元，最快於本週六推售。嘉里物業代理事務總經理吳美珊表示，今次加推的最後一批西南內圍兩房單位。

## 瓏璽最快下周開盤

新地代理執行董事雷霆表示，大角咀的瓏璽可於日內獲得預售樓花同意



長實地產投資董事郭子威(右)及長實營業經理曹皎明表示，譽·名城首周已售出逾200伙，將調升售價。

書，最快下周開售。新地早前表示，瓏璽1座頂樓連泳池大宅叫價1.2億元，意向呎價4.5萬元。新地亦為17個特色單位引進Armani/Dada系列廚櫃，連電器計每單位廚房設計成本達350萬元，合計投資達6,000萬元，為該集團歷來樓盤廚房投資成本新高價。涉及單位包括10個天際屋，單位面積約2,600至3,600平方呎，其中4個設私人泳池；及7個天際大宅，單位面積約2,000至2,500呎，其中2個設私人

泳池。新世界與培新合作的港島渣甸春暉8號計劃於9月中以現樓形式開售，整體平均呎價介乎2.8萬至3萬元，單位入場費逾4,000萬元，4個頂層複式單位意向呎價4萬元，項目總市值30億元。新世界地產代理執行董事何伍燕估計，內地買家比例達30%。春暉8號提供66伙，當中62個標準單位，面積2,100呎，4個頂層複式單位，面積4,200呎，七房三套設計。

# 拍賣官急口令 天花爆燈

【賣地花絮】中半山波老道地皮拍賣前被市場人士一致「熱捧」，不過最終以市場預期下限成交，未能成功問鼎地王新貴，令打算親身見證百億地王誕生的一眾傳媒眼鏡跌碎一地。

## 承價1億打室競投意慾

波老道地皮底價已經「預吃」，不過每口叫價加價1億元，即時「打室」發展商競投意慾，開始只有南豐及嘉里承價，拍賣官見勢不對，馬上調

整叫價大降一半，至5,000萬，競投氣氛馬上好轉，最終以歷來賣地成交價第二高，呎價26,763元成交，成為歷來賣地成交呎價第三高地。

元朗屏葵路地皮由於細細粒容易食，加上每口叫價僅加200萬，調整後更加只是100萬元，競爭激烈，節奏明顯又快又急，令拍賣官幾乎招架不住，報價猶如急口令，競投牌氣熱氣熱之際，突然傳出「砰」一聲，全場頓時肅然，原來是場內天花吊燈「爆燈」！

## 拍賣場吸引示威訴求

最近每有土地拍賣，總會吸引不同組織的示威人士到場表達不同聲音。元朗三圍六村村代表於灣仔仔館賣地現場，抗議屏葵路2192地段建樓過高，並指破壞元朗屏山文物徑，當地無做好環境評估報告，有破壞風水之嫌。另外，自由黨亦自製30呎紙皮「天價黃金屋」到場，以昨日樓市的市價計已值100萬元，抗議政府高價賣地，令本地市民難以負擔高樓價。同時又以美孚居民最激，於波老道地皮成交時，在會場內抗議，最後要保安勸阻離場。

香港文匯報記者 周穎



港島豪宅 Hong Kong Island

www.statelyhome.com.hk

## 山頂南區 - 詩禮花園 顯赫府邸·坐擁醉人美景



位於淺水灣道的詩禮花園，屬區內豪宅，每戶景觀以連綿優美山景為主，可眺望海洋公園，亦可望深水灣迷人景緻，景色怡人，私隱度高，讓每一戶都可擁有充足的私人空間，是享受恬閒生活的好選擇。



詩禮花園屬單幢式物業，樓高20層，採用1層3伙設計，共提供約60伙，單位呎數由2,363至2,375平方呎不等，每個單位有3至4房連套房，間隔方正，實用性高。而且屋苑提供各式各樣的設施包括泳池、壁球場、兒童遊樂場、健身房及燒烤場等，令住客可忙裡偷閒，享受生活。

詩禮花園雖遠離煩囂，環境恬靜，但交通便捷，住客往返中環及銅鑼灣只需十五分鐘車程。



山頂南區				東半山·跑馬地				中半山								
<b>貝沙大宅</b> 3,980呎 限量供應 潛力極佳 8,600萬 2523 3363	<b>淺水灣豪屋</b> 3,100呎+4,800呎花園 四房觀海 特色罕有 2,1億 2803 1738	<b>罕有淺灣名廈</b> 2,259呎 四房露台 歐陸小島風情 歐陸7,000萬(家) 2511 2611	<b>嘉崙台</b> 2,141呎 煙花海景 典雅豪華 4,980萬 2808 2606	<b>禮頓山</b> 1,207呎 接近頂層 新地樓皇 (獨) 3,000萬(吉) 2838 6338	<b>名門</b> 2,048呎 四房山景 必賣推介 (獨) 2,900萬(家) 2892 1215	<b>堅尼地道LOWRISE</b> 3,300呎 香港公園景 罕有靚裝 5,700萬 2834 3298	<b>地利根德閣</b> 3,790呎 複式全海 四房連車 (獨) 9,380萬(家) 2511 3003	<b>寶雲山莊</b> 1,744呎 維港海景 氣派大堂 3,450萬 2511 3033	<b>寶雲道</b> 3,833呎 罕有放盤 維海雙車 9,800萬 2511 3039	<b>麥當奴道</b> 2,313呎 罕有新屋 獨立全層 3,800萬 2537 6228	<b>會景閣</b> 1,272呎 名牌豪宅 呎價極低 1,500萬 2858 1083	<b>世紀大廈</b> 3,638呎 高層海景 成交不斷 9,300萬 2520 2118				
<b>淺水灣別墅</b> 5,080呎 私家電梯泳池 特高樓底豪華 (三) 1億3千萬(車) 2810 6608	<b>南灣花園</b> 1,542呎 三房靚則 露台車庫 2,400萬 2812 1080	<b>深灣全海景</b> 2,500呎 四房大露台 全新裝修 53M/100K 2,525 3889	<b>南區獨立地</b> 佔地11,330呎 獨一無二 2億5千萬 2580 8885	<b>東半山</b> 2,325呎 百萬豪華 四房雙車 (獨) 3,880萬(台) 2838 3365	<b>雲地利台</b> 1,560呎 跑地名廈 有匙即看 2,100萬 2838 3365	<b>欣景台</b> 2,500呎 四房巨廳 豪宅地段 (起) 5,200萬(車) 2893 8399	<b>上林</b> 1,032呎 潛力極高 三房開揚 (連) 1,650萬(車) 2893 8399	<b>寶雲道</b> 3,833呎 罕有放盤 維海雙車 9,800萬 2511 3039	<b>快樂大廈</b> 1,200呎 露台開揚 尊貴地段 1,980萬 2869 9003	<b>輝煌大廈</b> 2,200呎 實用露台 靚裝超荷 3,050萬 2522 8032	<b>富士屋</b> 1,600呎 罕有lowrise 方便實用 2,380萬 2834 3298	<b>蔚皇居</b> 1,373呎 優質超荷 尊貴連車 2,500萬 2511 3003				
<b>形品</b> 961呎+車位 高山海景 1,280萬 2566 0113	<b>慧雅閣</b> 2,145呎+天台 罕有四房 3,338萬 2566 0113	<b>海天峰</b> 1,439呎 煙花全海 2,080萬 2566 0113	<b>薄扶林道</b> 1,450呎 背山面海 靚裝清靜 1,500萬(車位) 2522 0830	<b>聯邦花園</b> 1,350呎 露台 正南山景 會所泳池 1,600萬(車位) 2522 0830	<b>柏道複式</b> 1,250呎 天台 樓置樓梯 維港海景 1,800萬(車位) 2522 0830	<b>Bel-Air貝沙灣六期</b> 1,045呎 還價即可 投資保值 1,450萬 2554 4832	<b>BAGUIO VILLA碧瑤灣</b> 1,135呎 稀有兩房 單邊全海 1,350萬 2550 0966	<b>LARVOTTO南灣</b> 2,363呎 市場低水 4,400萬 2551 8998	<b>瓊峰園</b> 1,450呎 高層全海 2,300萬 2571 0066	<b>雲峰大廈</b> 1,850呎 高層全海 2,480萬 2887 7055	<b>雲景台</b> 1,198呎 極高海景 1,580萬 2811 8838	<b>雅景台</b> 1,277呎 豪華觀海 1,490萬 2566 0662	<b>公務員樓</b> 1,000呎 罕有放盤 1,000萬 2512 2213	<b>威景台</b> 795呎 罕有高山 830萬 2887 3080	<b>珊瑚閣</b> 1,382呎+天台 半山罕有 2,060萬 2578 3208	<b>豐林閣</b> 1,596呎 翠綠園林 1,596萬 2571 1303
<b>SOHO 38</b> 708呎 潮人至愛 1,360萬 2522 0830	<b>豫園</b> 929呎 海景連約 910萬 2858 2008	<b>殷榮閣</b> 1,218呎 三房工人房 實用抵住 1,680萬 2219 6333	<b>恆柏園</b> 1,089呎 極罕四房複式 614呎 3,500萬(車) 2810 0433	<b>嘉兆臺</b> 1,052呎 會所村巴 名校網絡 1,150萬 2818 6886	<b>貝沙灣四期</b> 1,697呎 壯闊三房 用家至愛 2,688萬 2554 4832	<b>貝沙灣六期</b> 1,469呎 名師設計 滄海連珠 2,180萬 2550 0966	<b>貝沙灣四期</b> 895呎 東南兩房 勿失良機 1,200萬 2551 8998	<b>貝沙灣四期</b> 3,980呎 空中花園 市場罕有 8,800萬 2551 8998	<b>碧瑤灣</b> 2,332呎 海景四房 罕有實用 (連) 2,600萬(車) 2554 4832	<b>碧瑤灣</b> 1,135呎 靚則實用 靚盤罕有 (連) 880萬(車) 2550 0966	<b>南灣LARVOTTO TOWER 10</b> 591呎 入場首選 770萬	<b>南灣LARVOTTO TOWER 6</b> 990呎 三房則王 1,498萬				