

天璽收2000票超額32倍 優惠奏效同行照跟 曉珀首推30伙 送稅變相9折

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）九龍站天璽劈價送稅賣貨尾，吸引大批捧場客。該盤6日累收約2,000票，以首推60伙計，超額登記32.3倍，創今年4月底一手住宅新例後紀錄新高，媲美1997年樓市高峰時瘋狂之勢，同時亦令其他九龍區新盤加快推售爭客。恒基地產於長沙灣曉珀昨晚公布首推30伙，亦以送3%印花稅招徠，加上即供獲最多7%折扣計，變相9折賣樓，折實後平均即供呎價17,375元，折實後入場費788.5萬元，仍比區內同系的曉尚售價高出20%，下周四晚推售。另外會德豐地產、新世界及港鐵合作的柯士甸站上蓋「The Austin」計劃下周上載售樓書，隨即開價，2周內開售首批單位。

新地副董事總經理雷霆表示，天璽第6期昨晚8時截票，累收約2,000票，當中四分之一（約500票）為公司票及內地客。對於市傳昨日再有大手客一口氣入300票，雷霆稱最大手入票者一共入了20票，亦有家庭客入3票，首推60伙於今早以抽籤形式推售。昨日天璽第6期地下大堂所見，仍有不少市民到場參觀，此批單位扣除折扣優惠平均實呎價2.5萬元，未計送稅前的86折折實價由1,000萬元至2,600多萬元不等。

下周四晚開售 先到先得

恒基地產業部總經理林達民指出，長沙灣界限街曉珀首批推出30伙，集中於1房及2房戶，下周四晚7時以先到先得形式開售，示範單位昨日下午5時起開放予恒地會會員參觀，今早11時起開放予公眾參觀。

根據曉珀價單顯示，首推的30伙分布于11樓至27樓，實用面積由475方呎至793方呎，扣除3%印花稅及即供獲最多7%折扣計，變相9折賣樓，折實後售價由788.5萬元至1,427.9萬元，發展商提供



■林達民（左）指出，曉珀下周四晚7時以先到先得形式開售。 張偉民 攝

60天即供付款（照訂價減7%）、180天即供付款（照訂價減6%）、最高樓價30%二按（照訂價減6%）、首2年二按免息免供（照訂價減4%）及建築期付款（照訂價）。若買方於14天內付清樓價，可獲賣方送贈相等於正式買賣合約價的3%作為印花稅現金回贈，恒地會會員如直接由恒基地產代理買入價單內住宅物業，於入伙後可獲贈首24個月管理費。

應付需求 先推1房2房戶

林達民指出，先推曉珀1房及2房戶，主要因為現時市場需求大，加上位處市中心，隱藏不少購買力。對於近月來同系亦推出新界區細價盤，他指出其他區樓盤未必有此盤優勢，擁有2.15公頃的綠化公園，又位於九龍區市中心，附近又有超級豪宅，應有不少家長買樓予子女，或有分支家庭買入。

比天璽平一半 無懼競爭

對於新地九龍站天璽今早揀樓，曉珀同期開售

會否有競爭，他認為天璽有自己特色，單位總價比曉珀大好多，呎價亦有幾大距離，屬另一組群，不存在競爭；曉珀的綠化充裕，不會有繁囂商場令屋苑變雜，應會受歡迎。林達民表示，曉珀周邊無類似規劃項目，恒地開價一向貼市，希望短時間內可賣出大比例單位。至於同系區內姊妹新盤曉珀，御最快下月開售，單位面積比曉珀大。

業內人士指，由於天璽於未計送稅前的86折折實價由1,000萬元至2,600多萬元不等，曉珀以高於市價推售，一方面因為曉珀的位置及景觀比同系曉尚佳，可以抬價，二來其售價比天璽平一半或以上，希望可以趁勢吸引買不到天璽的客戶流到曉珀，令曉珀毋須大劈價。

至於新世界於元朗漆柏新加推單位昨晚截票，共收逾60票，今早會先推124伙，平均呎價9,087元，其中開放式單位加價2%，該盤昨日亦沽出1伙。

其他新盤方面，嘉里於跑馬地紀雲峰昨日上載全新售樓書，準備重推。



■4婦人手持一袋袋名牌戰利品參觀示範單位。 梁悅琴 攝

天璽劈價賣貨尾亦吸引到「凶宅大王」伍冠流到場。昨日下午於天璽第6期地下大堂，伍冠流在代理陪同下到場參觀示範單位。他參觀後指天璽價格「okay」，減了不少，有水位，對1,000方呎細單位感興趣，但要跟家人商量才決定會否入票，若入票買，自住及投資均會考慮。

昨日到場參觀者不乏內地豪客，有4名操普通話女士於天璽基座商場圓方掃入一袋袋名牌貨後，有地產代理邊觀自幫忙手挽一袋袋名牌貨，邊帶她們到天璽參觀現樓示範單位，並講解境外人士於香港買樓要多付15%的BSD稅。

■香港文匯報記者 梁悅琴



■伍冠流對天璽細單位感興趣。 梁悅琴 攝

「凶宅大王」參觀天璽



增地積比縮細單位 啟德地伙數大增

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港中短期土地供應不足，為了以最快速度填補缺口，政府最近不斷透過放寬發展限制增加住宅單位供應。最新目標瞄向啟德用地，昨日向城規會申請將4幅啟德住宅地皮全面提高地積比率、高度限制及縮小單位面積，令可建單位數量由原來的2,242伙大幅上升逾45%至3,260伙，增加中小型單位合共1,018伙。

3私宅地增888伙逾52%

房委會及土木工程拓展署昨日分別呈交兩份規劃許可申請，涉及4塊啟德用地，其中3幅位於1H1、1H2、1H3，已納入賣地，並安排本季內主動推出招標。測量師稱，以3地額外增加的30萬呎樓面計算，總價值將提高約15億元。另一幅1G1(B)，將會發展居屋。由於額外增加單位已計算入本季3,300伙供應內，固季度供應未變。

根據資料，3幅啟德私人住宅地皮原計劃只提供1,692伙，放寬後大增888伙至2,580伙，增幅達52.48%。其中，地積比率由4.5倍提升至5.5倍，總樓面增加22.2%至166.95萬方呎，高限由100米增至120米（主水平基準以

上，下同）。值得注意的是，政府今次「落重藥」，將平均單位面積由807方呎縮少至646方呎，令「眼面」增加更多單位供應，實屬罕見。

密度增單位細估值跌

同時放寬限制的還有一幅居屋地1G1(B)，單位供應由550伙增加至680伙，增幅24%。高緯環球測量師張翹楚表示，3幅私宅地皮發展密度增加，加上單位面積縮少，日後市場價值大降，對地價肯定有負面影響，但因為同時放寬高限20米，單位景觀更開揚，彌補負面因素，故目前只微做下調估值，每呎地價由5,200減至5,000元，減幅3.8%。

事實上，今屆政府為滿足市場需要，積極放寬發展限制以增加土地供應，除啟德外，最近亦提出放寬長沙灣臨時高爾夫球場的發展，增加公屋單位1,500伙至3,800伙。另外，本季內計劃推出的兩幅屯門限置地亦於本周申請放寬，增加單位供應約170伙至706伙。業界相信，此類放寬發展限制的連串行動仍未完結，未來陸續有來，將有效填補中短期土地供應不足的問題。

啟德住宅地放寬發展限制

位置	地積比率 (倍)	高度限制* (米)	可建樓面 (方呎)	平均單位面積 (方呎)	單位 數量
舊方案					
1H1	4.5	100	426,254	807	528
1H2	4.5	100	450,473	807	558
1H3	4.5	100	489,224	807	606
1G1(B)	5	80	307,312	538	550
新方案					
1H1	5.5	120	520,978	646	805
1H2	5.5	120	550,579	646	850
1H3	5.5	120	597,940	646	925
1G1(B)	6	100	368,775	538	680

*主水平基準以上

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

屯門沙頭角兩地收15標書

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府繼續加推土地，昨日兩幅限量住宅地皮截標，屯門湖安街及沙頭角兩地分別收到10份及5份標書。測量師指，湖安街地盤因為規模細，投資金額不多，故能吸引更多地產商入標競投。沙頭角地盤則因地理位置所限，入標反應相對較遜。

湖安街地皮估值逾3億

綜合市場資訊，入標屯門湖安街地皮的10個財團包括新地、長實、信置、嘉華國際、英皇、宏安、香港興業、百利保及富豪酒店等地產商，大部分選擇擇資。嘉華國際（香港地產）發展總經理尹紫薇遞交標書後表示，集團獨資競投屯門地，預料發展中小型單位，該區亦以該類單位供應為主，未入標沙頭角用地是認為該區市場有限。

屯門湖安街地盤佔地24,014方呎，總樓面逾12萬方呎，中標者須興建長者日間護理中心及其有關的車位和路旁停車場，並可設置商業舖位；住宅與非住宅樓面的比例再從中釐訂，限建不少於220伙，料興建中小型單位，迎合用家需求。市場對地皮估值由3.1億元至3.8億元不等，樓面地價約2,200元至2,500元。

美聯測量師行董事林子彬指，湖安街項目鄰近屯門碼頭，料部分單位能望海景，惟位



■屯門湖安街地皮。 張偉民 攝

置較偏僻西鐵站，而且須包括政府要求興建的長者日間護理中心，增加發展成本。

沙頭角地偏遠入標審慎

同日截標的另一幅沙頭角住宅用地僅收到5份標書，包括遠東發展、信置、宏安等。遠東發展中國地產部總經理朱寶林代表公司入標後稱，入標是看好物業地盤發展潛力，部分單位望海景，對市場有信心，日後銷售目標為該區人士及往來香港和內地的商人。林子彬表示，項目坐落於禁區範圍內，加上位置較偏遠，公共交通配套較少，故發展商入標態度相對審慎，收到5份標書已算不錯。根據資料，地盤位於順隆街與順昌街交界，地盤面積為35,995方呎，可建總樓面約129,577方呎，建築物最高可建6層，限建不少於240個伙。

二手續回軟 樓價創7周新低

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）9月初長實劈價推售荃灣昇柏山，搶去二手購買力，二手樓價持續回軟。反映本港二手樓價走勢的CCL及CCL Mass按周跌幅明顯收窄，分別跌0.15%及0.34%，顯示新盤減價的打擊暫時放緩。新盤減價推售4周以來，CCL累跌1.73%，CCL Mass累跌1.94%，CCL反覆回軟，但未跌破上次DSD引發的118.51點低位，下跌缺口尚未形成。不過，近日新地劈價賣天璽，令二手豪宅掀減價風，九龍塘畢架山一號3房戶劈價16%即385萬元，以2,015萬元易手。

中原城市領先指數CCL最新報119.83點，創7周新低，按周下跌0.15%；中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報118.97點，創8周新低，按周下跌0.34%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，兩大樓價指數按周跌幅明顯收窄，本周CCL跌0.15%，CCL Mass跌0.34%，而上周CCL跌0.89%，CCL Mass跌1.03%，顯示新盤減價的打擊暫時放緩。

大型屋苑價 九龍區獨升

四區大型屋苑樓價指數方面，新界東區指數報119.18點創8周新低，按周跌1.51%，跌幅8周最大。新界西區指數報100.63點創20周新低，按周跌

0.34%，連跌4周共2.35%。港島區指數報129.28點創7周新低，按周跌0.22%，連跌4周共3.75%。但九龍區指數報118.64點創7周新高，按周升0.07%，連升3周共1.85%。

豪宅市淡靜 業主大劈價

豪宅新盤減價效應，連帶豪宅業主劈價幅度愈來愈大。美聯彭文翎表示，畢架山一號第11座低層B室，實用面積約1,133方呎，由於業主睇淡後市，遂由原先開價2,400萬元，減至成交價約2,015萬元，大幅劈減約385萬元，減幅16%，實用面積呎價約17,785元。

中原梁惠卿表示，大坑尚巒C座極高層單位，實用面積801方呎，業主原先開價2,100萬元，見近日豪宅市場交投淡靜，遂減價190萬元，減幅9%，將單位連車位以1,910萬元易手，實用面積呎價23,845元，買家為本地用家。

另外東涌水藍，天岸1座高層C及D相連戶，實用面積1,350方呎，業主最終以1,570萬元沽出，累減80萬元。天水圍嘉湖山莊麗湖居3座頂層複式，實用面積986方呎，累減72萬元至638萬元成交；原業主1997年5月以618萬元購入，微利20萬元，蝕手續費約24萬離場。

張炳良：政府不宜評論樓盤減價

香港文匯報訊（記者 羅鑑盛）運輸及房屋局局長張炳良指，政府一直密切注視樓市，在去年10月和今年初推出穩定樓市措施，以穩定樓市和壓抑當時市場的非理性亢奮，並減低資產泡沫的風險和若在大波動時可將衝擊減至最低，以免10多年前銀行所受衝擊的情況再次發生。不同發展商、售樓和置業人士在市場上有不同考慮和行為，包括一手樓盤的定價或優惠，均是正常營銷策略，政府不適宜作出評論。

地建會：洪水橋應減公營房屋比例

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）將於下周二結束第二階段諮詢的洪水橋新發展區研究，地產建設商會昨天送交書面意見予發展局，認同政府要開拓土地，且採用現時應用於新東北發展的發展模式，即容許私人土地業權人有機會參與其中。另外，該會認為洪水橋可作為西北區以至珠三角的一個商業重鎮，實應拓大其發展面積及善用土地，減少公營房屋的比例。

觀塘工廈狠劈四成沽

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）曾經為「炒家樂園」的觀塘工廈航天科技中心，自政府推出辣招後「風光不再」，剛剛更錄得每呎3,631元近年新低價，與出招前「連炒四轉」的光景大相逕庭。消息指，該低價成交來自3樓全層，年初開價仍達6,000元，短短半年劈價四成，區內代理稱今次成交價對當區影響甚大，更可能成為工廈劈價浪的開始。

年初呎價高達6801元

翻查記錄，航天科技中心5樓去年8月至12月中4個月內曾轉售達4次，成交價由4,138萬元飆升至5,600萬元，期內升35.3%，每宗交易由賺3.4%至19.4%。年初成交15樓全層更以每呎約6,801元創該廈呎價新高。

然而，出招後工廈交投冷卻，最新成交的3樓全層15,562方呎，只以每呎3,631元成交，成交價約5,650萬元。消息人士指，該單位的業主年初放盤時叫價每呎6,000元，8月份調低至5,460元，近日受到市場負面消息影響，加上有豪宅新盤減價重推，最終劈價四成低價沽貨，套現離場。