

天匯重推 最多劈價28%

首批30伙 標準戶折實呎價3.88萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）近期豪宅市道轉旺，一度是天價豪宅盤的西半山天匯為求去貨，亦加入送稅及港人、公司客有折扣等優惠變相劈價12%至28%重推30伙，折實標準戶及特色戶平均呎價分別為38,794元及71,631元，惟仍較區內普遍實呎價1.7萬至2萬元的二手樓為高（見附圖）。

恒地昨日突然開放位於現樓68B室的連裝修示範單位給傳媒參觀，傍晚即公布新例後首批30伙售價，今日開放示位供預約參觀。恒地營業部總理林達民表示，項目因為圖則較複雜，最近才完成樓書，剛好豪宅需求大，認為現時屬適當時機推盤。項目最快下周發售，他強調首推30個單位是為符合法例要求，單位不會全數出售，一些連租約單位會保留收租。

三成單位計劃保留收租

他又說，項目總數66伙，新例前已賣出12伙，現餘下約54個待售，當中約兩成已出租。54個單位中，只會出售70%，餘下30%會保留出租，但若市場需求強勁，會按市況決定銷售部署。被問到樓盤之前被負面消息困擾，他表示不擔心，因為樓盤「貨真價實」、「有質素」。

林達民指，首張價單的價錢，與新例前的價錢相若，但就與最近多個新盤一樣，提供稅務優惠，包括送贈從價印花稅8.5%，非本地居民及公司名義買家可獲送贈一半買家印花稅（BSD）約7.5%。另外，付款方法中亦提供樓價折扣，108天、188天、288天遲清付款可分別獲6%、5%、4%，12月底前簽約可再獲3%售價折扣優惠，香港永久性居民可再獲售價4%折扣優惠。

送一半買家稅吸外地客

林達民續表示，新例實施後買樓成本上升，市場需要過渡期，這段時間新盤有津貼可以理解，而不同型的單位都推出稅務優惠，是因為發展商希望能到一個市場可接受的平衡價錢。

被問及是否持續減稅措施至政府撤辣招，他指，樓盤目標客群為海外買家，相信市場有需求，是否要持續減稅措施要視乎市況，但對後市有信心，因為香港GDP表現好，失業率低，建築費上升。

重售天價68A 減15%實呎價仍達8萬



■天匯加入送稅及港人有折扣等優惠重推30伙。

天匯附近二手豪宅最新成交價(實呎價)



天匯標準戶折實平均呎價38,794元

天匯新推部分單位價單與2009年9月首度開售比較

| 單位 | 2009年9月售價 | 今次售價 | 港人最多獲21.5%折扣 | 變幅* | 公司人最多獲25%折扣 | 變幅* |
|---------|-----------|---------|--------------|---------|-------------|--------|
| 8樓A | 8,252萬 | 7,879萬 | 6,185萬 | -25% | 5,909.25萬 | -28% |
| 8樓B | 9,914萬 | 9,465萬 | 7,430萬 | -25% | 7,098.8萬 | -28.4% |
| 9樓A | 6,809萬 | 6,501萬 | 5,103.3萬 | -25% | 4,875.75萬 | -28.4% |
| 9樓B | 7,703萬 | 7,355萬 | 5,774萬 | -25% | 5,516.25萬 | -28.4% |
| 10樓A | 6,936萬 | 6,620萬 | 5,196.7萬 | -25% | 4,965萬 | -28.4% |
| 12樓A | 7,341萬 | 7,008萬 | 5,501.28萬 | -25% | 5,256萬 | -28.4% |
| 28樓A | 1.22億 | 1.2404億 | 9,737萬 | -20.2% | 9,303萬 | -23.7% |
| 29樓A | 1.23億 | 1.248億 | 9,797萬 | -20.4% | 9,360萬 | -24% |
| 32樓B | 1.36億 | 1.3757億 | 1.08億 | -20.6% | 1.032億 | -24.1% |
| 33樓A | 1.33億 | 1.4364億 | 1.275億 | -15.22% | 1.08億 | -19% |
| 33樓B | 1.38億 | 1.5083億 | 1.184億 | -14.2% | 1.131億 | -18% |
| 36樓B | 1.39億 | 1.406億 | 1.104億 | -20.6% | 1.0545億 | -24.1% |
| 45樓A** | 4.39億 | 4.7592億 | 3.74億 | -15% | 3.57億 | -19% |
| 45樓B*** | 3.97億 | 4.4037億 | 3.46億 | -12.8% | 3.30億 | -17% |

*與2009年9月售價比較，**前為68樓A，***前為68樓B

製表：梁悅琴



■林達文（右）稱，項目最快下周發售。
張偉民攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）根據天匯價單

顯示，昨公布30伙價單，分布於中、高、低層，當中一半為2009年9月首次開價重推單位，包括一度創天價但最終撻訂的45樓A，即以前「跳層」為68樓A的單位，實用面積4,664呎，其最新售價為4.7592億元，計入折扣後，港人折實價為3.74億元，實呎價8萬元，比2009年9月首度推售時實呎價9.41萬元大減15%；公司名義折實價為3.5694億元，實呎價76,530元，比首度推售時大減

18.7%。

港人最多獲21.5%折扣

至於貼鄰的45樓B連裝修示範單位，售價4,4037萬元，實用面積亦為4,664方呎，計入折扣後，港人折實價為3.46億元，比首度推售時大減13%；公司名義折實價為3.302億元，比首度推售時售價3.97億大減17%。

26伙標準單位的實用面積由2,192至2,476方呎，

平均實呎價49,402元；4伙於40至45樓的特色戶平均實呎價91,250元，計入優惠後，港人最多獲21.5%折扣，折實標準戶及特色戶平均呎價分別為38,794元及71,631元。

7折買車位 按期付款打折

另外，原價400萬元的車位，標準單位買家可獲7折購買一個，特色單位的買家可購2個車位。

平均實呎價49,402元；4伙於40至45樓的特色戶平均實呎價91,250元，計入優惠後，港人最多獲21.5%折扣，折實標準戶及特色戶平均呎價分別為38,794元及71,631元。

其他新盤方面，恒隆地產加推大角咀浪澄灣183伙，呎價由16,510元至42,394元，售價由583.34萬至939.4萬元，若選用60天付款獲16%折扣，折實呎價由13,868至35,611元，將於下周六先推售28伙，今日起至12月5日下6時收票。

此外，沙田萬苑昨亦公布首張11伙價單，實用面積由744方呎至1,342方呎，售價由517.1萬至940萬元，呎價由6,952元至7,146萬元。此批單位於下周三上午9時半以先到先得形式開售。

深9複式戶1.3億成交

消息指，嘉華等於香港仔深灣9號昨日以1.342億元售出第1座33及35樓複式A室，呎價5,19萬元，九龍站天匯亦以6,000多萬元售出1伙，恒基地產於北角維峯昨獲一組來自華南地區內地客斥資約1,250萬元買入23樓C及23樓D室，計劃作投資或自用。據悉，由於此名內地客以擁有香港身份證的太太名義買入，毋須交BSD稅款。曉珀、御豪門各售出1伙。太古地產削減西半山西摩道63號肆然的特別現金回贈優惠，由原本補貼50%的BSD稅，削減至44%，但不多於住宅物業之售價（不包車位）的12%削減至6.6%。

事張競達表示，觀塘商貿地設有拆售條款，轉手難度提高，有關風險將反映在地皮造價上，因此將地皮估值由原先的36.3-39.6億元調低至31.7億元，每呎樓面地價4,800元，調減幅度12.7至20%。

設拆售條款 觀塘商地估值降

張翹楚亦指，若地皮沒有拆售條款，估值可至4,500元每呎，現時則調低至4,000元，減幅約11.11%。據了解，地盤規模最大，佔地55,026方呎，提供非住宅樓面最多660,307方呎，市場估計每呎地價為4,000元至5,300元，地價26.41億元至35億元。

恒地南生圍項目降住宅高度

另一方面，恒地南生圍項目昨日呈交修訂建議。發展商為增加闡勝算調低住宅高度，由17層降至7至9層，

EIGHT SOUTH LANE折實呎價近二萬



■楊文（右二）表示，EIGHT SOUTH LANE首批單位售價參考同區樓盤售價。

張偉民攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤持續以送稅優惠吸客，新世界發展於西環南里EIGHT SOUTH LANE昨晚亦公布首推30伙，全部為1房戶，平均實呎價23,802元，計入最大折扣優惠17.5%後折實平均呎價19,636元，比同區新地的Imperial Kennedy呎價低15%，實用面積323方呎折實入場費600萬元。而毗鄰的寶翠園自9月份以來成交實呎價由16,687元至20,498元不等。

較Imperial Kennedy低15%

價單顯示，此批單位分布於2至19樓，實用面積由315至323方呎，折實售價由600萬至至640萬元。

市建局推蚊型地 增110伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市建局昨日卻突然公布深水埗順寧道住宅及商業發展項目，下周一起邀請意向，大出市場意料之外。不過，項目規模「蚊型」，總樓面約7.5萬方呎，當中住宅佔66,586方呎，預計可提供約110伙。有測量師估計，地皮預料每呎地價6,000元，估值約4.5億元。

深水埗地皮料每呎地價6千

根據市建局資料，順寧道地盤佔地約8,880方呎，位於深水埗順寧道，鄰近東京街，計劃一半數目的住宅單位的實用面積，每個不會超過46.5平米（即約500呎），

項目另有約8,300呎商業樓面。有意參與合作發展的發展商需在下月11日前遞意向書。

高瑋環球大中華區評值及諮詢部董事張翹楚表示，預計地價約每呎6,000元，估值約4.5億元，未來落成後預計每呎實用可達1.3萬元至1.4萬元。被問到項目對於政府2萬伙土地供應達標的影響，他認為市場不應只看是否達標，事實上政府已積極增加供應，積少成多。再者，市建局原本說沒有土地供應，但現在則推出土地，相信已加快推地時間表配合政府政策方向。

政府昨日還推出兩幅土地招標，其中位於觀塘恒業街、偉業街與觀塘道交界商業地，中原測量師行執行董事

近期多個豪宅盤，趁新盤熱銷重推，其中，於2009年一度成為「天價豪宅」的西半山天匯，曾是市場矚目焦點，亦是政府這數年來連番出招及改例的導火線。

天價成交掀升浪 引來辣招

位於港島半山干德道39號的天匯於2009年10月發售，其中一個68樓A（現為45樓A）單位以4.39億元售出，建築呎價為71,280元，實用呎價約8.8萬元，創全球分層呎價新高。即時引來全城轟然，皆因時任特首的曾蔭權曾表示，豪宅價升不影響民生，但天匯以天價成交後，樓價即拾級而上，市民怨聲漸大，曾蔭權決定出招對付，並為日後港府推出連串重稅「辣招」、恢復主動推地及實施一手樓銷售監管，埋下伏筆。

不合理跳層 政府修例杜絕

天匯另一詬病是只有33層的「天匯」被發現不合理跳層（如：第33層稱為第88層），令政府要屋宇署修例，新批則不准再有跳層情況，如今天匯新版樓書亦對樓層的闡釋，已刪除曾遭詬病的「跳層」，當中8至39樓標準樓層保持不變，惟39樓對上的5層，已更改成40至45樓（不設44樓），有別舊版樓標示的60至68樓；至於物業頂層，現時亦改為46樓而非過去的88樓。

最受市場關注的天匯事件，於2010年3月被傳媒揭發首批售出的25個單位中，只有一個完成交易。從同年3月中至7月初，政府就24個未完成交易之單位先後8次去信恒地，要求恒地澄清，而恒地則先後11次回信政府。

大半單位取消交易惹質疑

同年6月15日，恒地在交易限期前夕公布該24個單位中有20個取消交易，包括曾創全球分層呎價新高的單位。同年6月下旬，證監會和警方介入，進行初步調查。同年7月5日，上述大部分信件曝光。同年7月12日，立法會房屋事務委員會召開特別會議，政府表示將全部有關書信送交立法會。同年7月14日，警方商業罪案調查科大舉搜查恒地總部、羅文錦律師行和有關公司等，並帶走一些文件和邀請多人協助調查。暫未有人被捕。

北回

又保留現有蘆葦叢；但為維持整體分層單位數量640伙，住宅座數卻由5座增加至10座。值得一提的是，長實豐樂園早前獲城規會通過申請，被恒地用作參考案例。環保團體當初擔心豐樂園獲批發展開不良先例，成為現實。

長沙灣永義廣場申改建酒店

永義國際旗下長沙灣大南西街609號永義廣場，昨申請由工廈改裝興建1幢27層高酒店，提供191個房間。養和醫院申請，將箕箇灣阿公岩村道3號川匯集團大廈改變土地用途至「政府、機構或社區」，以興建「養和東區醫療中心」，樓高23層（包括4層地庫），樓面約16萬方呎，提供100床位。華懋集團薄扶林碧麗軒亦申請技術性放寬高限，以配合住宅發展申請，擬提供5幢屋宇及16個分層單位。