

# 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，傍晚並公布新例後首批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，認為現時屬適當時間推盤。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天還清付款可分別獲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

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釘的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4.4037億元，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，

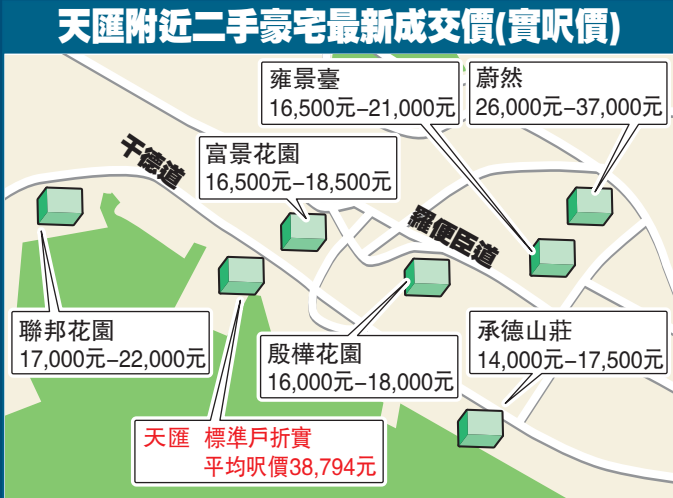
平均實呎價49,402元；4伙於40至45樓的特色戶平均實呎價91,250元，計入優惠後，港人最多獲21.5%折扣，折實標準戶及特色戶平均呎價分別為38,794元及71,631元。

### 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。



■天匯加入送稅及港人有折扣等優惠重推30伙。



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

## 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。

其中New World CLUB會員可就指明住宅物業獲得額外一次性3%售價折扣優惠；選擇180天即供付款可照售價減7%、270天付款減5%、360天付款減3%。另凡12月31日（包括當日）或之前簽約，可獲相當於樓價7.5%的「100%從價印花稅津貼」優惠。買家另獲贈5,000元的K11購物藝術館現金及10,000元的K11 Design Store現金。

新世界發展營業及市務總監楊文表示，首批單位售價參考同區樓盤售價，今日會開放於中環豐盛創建大廈的示範單位予公眾參觀。他認為，近期市場氣氛好好，由THE AUSTIN以至近期港島區新盤銷情都非常好，而EIGHT SOUTH LANE鄰近港鐵香港大學站，項目提供95伙，其中19伙為開放式住宅，實用面積為285及306方呎，76伙為1房戶，實用面積由304至323方呎，地下至1樓為商舖、25樓為會所，項目預計於2015年6月30日入伙。

### 轄匯次輪累收2000票

楊文又稱，集團今年以來的賣樓收入達138億元，創集團賣樓史上新高紀錄。至於系內昨日原價加推元朗漆林24伙，消息指，售出9伙。

至於今日下午3時截票由信置、合和及市建局合作的灣仔囍匯次輪220伙，昨累積收票約2,000票，超額登記8.1倍，據悉，當中約有20%為新客源，約400票，其餘為上一批轉入票源。

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日下午6時收票。

此外，沙田豪苑昨亦公布首張11伙價單，實用面積由744方呎至1342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，九龍站天璽亦以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號肆肆的特別現金回贈優惠，由原本補貼80%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%。

## 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。

高瓊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，他認為市場不應只着眼是否達標，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，中原測量師執行董

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，地價料26.41億元至35億元。

### 恒地南生園項目降住宅高度

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

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。即時引來全城嘩然，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。



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，將筲箕灣阿公岩村道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。