

日出康城「神秘」第4期曝光

港鐵本季急推將軍澳第86區第4期項目，涉及1,600伙，為本財年最大規模的地皮。張偉民攝



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港鐵將軍澳日出康城發展規模龐大，雖然市民可以由「總綱發展藍圖」查得其具體發展計劃，但對於港鐵本財年計劃招標的「將軍澳第86區第4期」位置在哪，卻眾說紛紜。據接近

港鐵消息人士指，原來該地位在「領都」旁邊擬建中小學的毗鄰，日後估計興建4座46至55層高住宅，約1,600伙，至於區內居民期望的商場則未有包括在內。

港鐵本季急推將軍澳第86區第4期項目，涉及1,600伙，為本財年最大規模的地皮。最近有消息指港鐵最快本週內會推出項目招標意向書，港鐵發言人昨接受查詢時未正面回覆，只表示會盡快推出市場，問到第4期的具體位置及發展詳情，亦只表示要等待日後項目推出時再交代。

目前首3期均由長實投得發展權，涉及6,368伙，對上一次實地已為2007年，之後在2010年，政府就「政府、機構及社區」土地用途的修改提出意見，因與港鐵的藍圖不乎，令招標時間延長。按照目前的賣地進度，是否2020年所有地盤能夠推出受到質疑。

毗鄰「領都」涉1600伙

消息人士透露，原來第4期的位置與過去市場傳言的位置並不相同，早前市場一直認為第4期鄰近日出康城3期級藍天，又或位於日後商場部分的上蓋，但實際位置其實在日出康城第2期領都旁邊，毗鄰日後擬建的中小學，位置屬臨海地段。按照總綱發展藍圖顯示，該地皮規模與第3期相若，日後計劃興建4幢樓高46層至55層的住宅，提供約1,600伙。

至於區內居民一直期望的商場，第4期相信未有包括在內。翻查資料，雖然去年底港鐵曾經就商場發展項目之地基工程進行招標，但如何發展及何時發展一直成謎。據悉，商場部分將位於整個日出康城的中心位置，佔地逾40萬方呎至50萬方呎。

整個日出康城按規劃分9期至13期發展，發展期至2020年，全面落成後共有約50座大廈逾2萬個單位。

本月招意向 業界看淡

日出康城的發展可謂「命途多舛」，除連番傳出關於用料、單位設計及建築工人欠薪等負面消息，本月第4期推出招意向，又遇着官地流標，市況低迷，有測量師將補地價金額的估值調低至每呎預計僅2,500元，造價水平相等於屯門地，更加不排除項目有機會流標。

馬鞍山地價估值最高7200

另外，地價低迷，更有官地流標，市場仍有個別測量師看好本週五截標的馬鞍山白石望海景地皮造價，韋堅測量師行估值董事林晉超預測市價可達31億元，按總樓面430,560方呎計算，每呎樓面地價約7,200元，為目前市場預期的上限。同日截標坪洲教育路地皮，可建約14,063方呎，估值則約3,000萬元，樓面地價2,133元，亦為市場預期上限。

爾巒新貨收760票超10倍

COHO月內載樓書 丰滙料日內開價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地旗下元朗爾巒新一批65伙標準戶昨晚截票，共獲逾760票，超額登記10.7倍，比早前多批逾千個登記略為放緩。同時，新盤再次起動，長實與市建局合作的長沙灣丰滙將於日內開價，金朝陽於銅鑼灣書館街住宅項目命名為「COHO」，亦正趕及月內上載售樓書及開放示範單位。港島新盤昨日連錄9宗成交，消息指，有內地客買入MOUNT PARKER RESIDENCES的12樓B室。

至於新地於明早推售的元朗爾巒新一批65伙標準戶，昨晚8時截票，共獲逾760票，超額登記10.7倍，比早前多批逾千個登記略為放緩；太古地產於本週五推售的西灣臺MOUNT PARKER RESIDENCES次批29伙，於明日截票，消息指暫獲約10票。

為一個私人義名義最多入2票，聯名最多可入2票，換言之，一對夫婦可透過單名及聯名合共最多入6張票。丰滙由3座住宅大廈組成，共有402伙，80%為3房戶，其餘為1房戶，實用面積由362方呎至745方呎。

其他發展商方面，長實集團高級營業經理何家欣表示，長沙灣丰滙可望日內開價，及開放設於紅磡置富都會商場的示範單位予公眾人士參觀，首批100伙除3房戶外，亦會有少量1房戶，以配合收租客需要。至於會否提供稅務優惠，她只稱，集團仍然按一貫做法於項目首批單位會提供優惠。長實昨日開放711方呎及601方呎的3房戶帶裝修的示範單位予傳媒參觀。

金朝陽集團執行董事陳慧琴表示，旗下銅鑼灣書館街住宅項目命名為「COHO」，共提供46伙，當中44伙為標準單位，另外2伙為特色單位連平台花園。她表示，項目最快將於本月上載售樓書，現時示範單位及售樓書已接近完成階段。對於港島區近期多個新盤推出會否影響銷情，陳慧琴指，各個項目的定位不同，COHO於地理上有優勢，項目面向維園，因此不擔心銷情，項目料在2016年第一季取得入伙紙。



金朝陽執行董事陳慧琴主持銅鑼灣書館街住宅COHO命名儀式。梁悅琴攝

目，早前亦購入葵涌青山公路一項工業項目，以便作多元化發展。

百匯軒新樓書上載

一手住宅物業銷售資訊網亦顯示，恒地旗下旺角貨尾盤百匯軒昨上載樓書，料短期內推出。百匯軒於2008年落成，屬單幢物業，提供107伙，間隔2房至3房1套；特色單位則屬4房雙套設計。

另外，本港昨日一手盤售出至少14伙，港島區佔9宗，消息指，灣仔蘭濠2期連沽4伙；西灣臺MOUNT PARKER RESIDENCES售出2伙，其中12樓

B室由內地客買入，獲發展商送10.75% BSD稅，連同4.25%的特別優惠，至少有15%的折扣優惠。上述單位實用面積1,242方呎，售價3,146.4萬元，以15%折扣計，折實後售價約2,674.44萬元；北角DIVA、西半山高士台及筲箕灣樂融軒各售1伙。此外，馬鞍山迎海售2伙、觀塘觀月、樺峯、粉嶺逸峯、元朗尚悅各售1伙。

宏安集團宣布，旗下位於長沙灣的蒼悅合共84伙住宅單位及9個商舖，於開售約一個月內已全數售罄，套現逾4.7億元，物業預計於2015年6月底落成。

丰滙暫限私人登記

消息指，一如以往市建局的新盤，丰滙首批不接受公司名義登記，收票規定

金朝陽今年攻細地

她續指，現時併購舊樓比以往難，集團今年新方向為入標政府細規模地皮項

藍籌屋苑減價頻成交飆



中原地產表示，鯽魚涌太古城本月迄今屋苑錄27宗成交，為近9個月新高。資料圖片

座中高層02室連車位易手，實用面積1,525方呎，三房套房間隔，業主原索價3,300萬元，經多番議價後，終以2,850萬元成交，減幅逾13%，折合呎價18,689元。業主於1999年12月斥資808萬元購得單位，現今帳面大幅獲利2,042萬元離場。上址售出後，松柏新邨現尚餘8個單位放盤，三房細單位「起錶價」約3,000萬元。

北角雲峰大廈及青衣瀨景灣亦出現大手減價個案，世紀21北山地產嚴智賢表示，北角雲峰大廈高層B室，實用面積945方呎，業主原先叫價1,700萬元，終售價一成一以1,500萬元成交，呎價15,873元，低市價一成成交。另外，中原地產黃國強表示，青衣瀨景灣10座極高層F室，實用面積498方呎，兩房間隔，原先叫價650萬元，隨市況回落一直減價，最終減至550萬元沽出，折合平均實用呎價11,044元，低市價8%。上述兩位原業主於2007年7月及10月分別以875萬元及285萬元買入單位。

各區藍籌屋苑方面，中原地產張光耀表示，受惠鄰近新盤開售，刺激近日鯽魚涌太古城睇樓人流大增，本月迄今屋苑已錄27宗成交，為近9個月新高。最新個案來自明宮閣頂層連天台特色戶，單位實用面積582方呎，業主最初叫價950萬元，現減價至900萬元沽，折合實

用呎價15,464元。原業主於2006年購入上址，是次轉手賺578萬元。

此外，中原地產盧鏡豪表示，鴨洲海怡半島本月迄今暫錄12宗買賣，已超越上月全月9宗成交。市場於過去週末促成18座中層H室成交，單位實用面積871方呎，原業主最初以市價1,180萬元放盤，及後減至1,098萬元沽貨，減幅82萬元，折合呎價12,606元，低市價約7%。據了解，原業主於2009年以696.8萬元入市，升值58%。

在九龍區，利嘉閣地產邱少明指出，荔枝角美孚新邨蘭秀道42號中層C室新近易手，實用面積628方呎，業主原索價648萬元，最終雙方議價至588萬元達成交易，呎價9,363元。賣方於2008年10月以328萬元購得上址。

一城32宗成交超上月

中原地產黎宗文表示，沙田第一城本月暫錄約32宗買賣成交，已超出上月全月錄30宗成交。同時，受近日白石角流標影響，現時區內業主普遍願提供約5%至8%讓價空間。分行最新錄得17座中層A室成交，實用面積451方呎，以455萬元易手，實用平均呎價10,089元。原業主於2011年以340萬元購入單位。

上周十大活躍屋苑

排名	屋苑	買賣成交宗數		平均建築呎價(元)	
		上周	前周	上周	前周
1	嘉湖山莊	24	22	4,389	4,563
2	太古城	14	10	11,792	10,519
3	黃埔花園	10	8	9,844	9,051
3	麗港城	10	7	7,494	7,633
5	沙田第一城	9	10	8,227	8,085
6	珀麗灣	8	6	6,469	6,588
6	將軍澳中心	8	3	7,828	7,598
9	港灣豪庭	8	3	8,166	8,560
6	新都城	7	5	7,232	7,194
10	美孚新邨	6	7	6,632	6,920

資料提供：利嘉閣地產研究部

香港文匯報訊 減價潮持續蔓延，豪宅以至各區藍籌屋苑業主亦不能幸免，帶動成交加快，東半山松柏新邨有3房戶降價450萬元沽出單位，海怡半島、太古城及美孚新邨亦先後出現減價50萬元或以上的二手成交，刺激部分屋苑本月累計成交超越上月全月數字。

松柏新邨3房減450萬

利嘉閣地產馮典峰指出，該行錄得東半山松柏新邨E

50屋苑半月買賣增倍半

香港文匯報訊 辣招三讀通過，二手業主主動削價沽樓，購買力釋放，利嘉閣地產研究部最新資料指出，3月上半月全港50個指標屋苑錄395宗買賣個案，環比升1.56倍及48%，成交量創下去年6月以來新高。若以全港十大活躍成交屋苑上周(3月10日至16日)表現計算(見表)，買賣個案104宗，按周增加28%，表現較去年同期50指標屋苑成交增加25%更佳。

表現去年6月以來最佳

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，港島、九龍及新界三區二手交投均大幅報捷，其中細價樓集中地新界區交投尤其突出。數據顯示，該區21個指標屋苑上半月

累錄182宗買賣個案，較上月同期的63宗激增1.89倍，其中沙田第一城及嘉湖山莊情況最好，受惠上車客追捧關係，屋苑半月成交重見30宗及40宗水平。

港島區方面，該區8個指標屋苑半月累錄51宗買賣，較上月同期的20宗增加1.55倍。至於九龍區，21個指標屋苑累錄162宗買賣個案，較上月同期的71宗增加1.28倍。

周滿傑指出，辣招通過後，樓價下行趨勢越來越明顯，相信更多有意套現的業主將會加入減價行列，骨牌效應再加上價格分歧收窄下，二手承接可繼續增加，預計下半年二手交投將較上半年再增10%至20%，而且，年初「旺市」更有可能旺到下半年復活節過後才會完結。

港置：一手註冊暫跌逾7成



香港置業伍創業預期，全月一、二手住宅註冊有機會上升至約3,600宗。資料圖片

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業表示，反映本年2月份下旬至3月至今土地註冊處資料顯示，3月(截至17日)整體物業註冊錄1,648宗，相比上月同期下跌逾3成(即31.9%)，惟估計按月跌幅將逐步收窄，最終更有機會調頭回升，重上逾4,000宗水平。不過，住宅交投表現更為遜色，一、二手住宅註冊合共暫錄1,292宗，相比上月同期的2,068宗下跌逾4成(即37.5%)，跌幅較整體物業註冊為多。

伍創業表示，2月份下旬購買力開始釋放，一、二手交投同時有所增加，而該批交投將於本月下旬陸續註冊登記，故估計3月下旬住宅買賣登記較為活躍，預期全月一、二手住宅註冊有機會上升至約3,600宗，但仍然不足4,000宗，連續兩個月維持此水平。

全月註冊宗數料不足千

伍創業引述香港置業資料研究部指出，以一、二手劃分的話，本月至今一、二手註冊均暫錄跌幅，而一手註冊暫錄216宗，較上月同期大幅下跌逾7成。伍創業指出，即使發展商於上月下旬重拾推盤步伐，惟成交數字仍然不及早前，而該批交投將於本月下旬陸續註冊登記，故估計全月註冊將未能超越1,000宗，屆時將終止一手註冊連續4個月逾千宗之紀錄。

二手註冊方面，本月至今暫錄1,076宗，雖然相比上月同期數字同樣錄按月跌幅，因2月下旬部分業主開始擴闊議價空間，吸引部分準買家入市，二手交投轉活及該批交投將於本月下旬陸續註冊登記，故估計全月二手註冊將調頭回升，料約2,800宗。據最新資料顯示，本月至今二手註冊佔整體住宅註冊比率為83%，若全月數字維持約此水平的話，屆時二手註冊比率為去年8月後首次重上逾8成水平。

商廈車位買賣14宗跌33%

香港文匯報訊 中原地產研究部指出，2月商廈車位買賣合約登記錄得14宗，較1月的21宗下降33.3%。按大廈統計，錄得最多商廈車位登記宗數為九龍灣常悅道恩浩國際中心，錄得7宗，總值960萬元。筲箕灣耀興道東匯廣場及屯門海榮路屯門中央廣場各錄得2宗，分別總值150萬元及56萬元。

北海中心放盤呎價9000

香港文匯報訊 美聯商業助理營業董事陳叔仲表示，灣仔軒尼詩道優質乙廈北海中心一個中層單位現正放售，面積約956方呎，業主意向呎價9,000元，叫價約860萬元。按現時平均呎租約26元計算，回報率約3.5厘。此外，同區生和大廈一個高層全層單位現正放售，單位面積1,324呎，業主意向呎價約1.2萬元。大廈放盤甚少，一個中層單位叫價亦高於1.2萬元，故上址屬筍價放盤。



灣仔北海中心。資料圖片