

凱譽首張價單即日收回



凱譽昨日下午價單顯示，首批單位折實最平售價約1,185萬元。記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者梁悅琴) 不受一手住宅銷售條例規管的尖沙咀棉登徑凱譽昨日下午一度向地產代理發放首張80伙價單，隨即開賣，由於叫價高企，消息指，只售出2伙，分別為12樓H及22樓G室，實用面積分別為473方呎及689方呎，未計折扣前售價1,274.2萬及2,321.3萬元。然而，昨晚銷售代理恒基地產向地產代理收回凱譽已發放價單，表示另有安排，已簽約的2伙亦未能拆單。恒基地產發言人接受查詢時表示，未有派過官方價單。

1房呎價叫4.2萬 創新例後新高

根據銷售代理恒基地產昨日下午向地產代理發放的首批80伙價單顯示，首批單位分佈12樓至26樓合共8層，實用面積359方呎至689方呎，訂價1,274.2萬至2,368萬元，發展商提供多種付款方式，包括60天成交即供付款獲7%折扣，買家亦可獲樓價3.75%從價印花稅回贈，不計印花稅回贈，首批單位折實最平約1,185萬元。

價單中26樓E室1房戶，實用面積359方呎，訂價1,507.7萬元，呎價達41,997元，創出一手新例後全港1房戶新高呎價，若扣除60天成交即供付款獲7%折扣，及獲樓價3.75%印花稅回贈，折實價1,345.6萬元，折實呎價3.75萬元，與九龍站天璽1房戶呎價相若。

由李兆基持有的凱譽為已租出10年的服務式住宅，目前已交吉並正進行翻新，不受一手住宅銷售條例規管，合共提供262伙，包括1房至3房，實用面積359方呎至689方呎，最頂3層為6伙特色戶，實用面積1,990方呎至1,993方呎，部分連天台及平台。

灣仔囍匯昨售3伙

其他新盤方面，灣仔囍匯售出3伙、蔚林售出2伙、雲暉大廈、漆柏、昇御門、高士台各售出1伙。

康城4期收3標 流標風險急升

投資大選擇多 反應歷次最差

香港文匯報訊(記者顏倫樂) 樓市吹淡風，港鐵將軍澳日出康城4期昨日截標，只收3份標書，反應非常冷淡，為日出康城2004年推出以來反應最差的一個期數。入標財團除「大地主」長實外，其餘兩標書分別來自恒地及新地。測量師認為，該地一帶供應多，而且過往3期均由同一地產商發展，加上政府官地還有更多選擇，令其他財團入標意慾下降。由於入標反應差，令項目流標風險急升。



長實代表遞交港鐵將軍澳日出康城4期標書。記者顏倫樂攝

有業界人士認為，入標財團以長實最有優勢，主因其已奪得日出康城1至3期。資料圖片



港鐵將軍澳第86區招標紀錄

地點	總樓面	每呎補地價*	單位數量	截標時間	中標財團	落成項目	標書數目
夢幻之城1期	150.42萬呎	1,541元	2,096伙	12/2004	長實	首都	11
夢幻之城2期	333.36萬呎	2,418元	4,247伙	12/2005	長實	領都、領凱及領峯	5
日出康城3期	138.36萬呎	2,410元	1,648伙	11/2007	長實	緻藍天	5
日出康城4期	131.65萬呎	2,059元	約1,600伙	4/2014	/	/	3

*未計算入場費

製表：記者 顏倫樂

鐵上財年推出兩個旗下項目(不計算西鐵地盤)，年初天水圍天榮站項目流標後，3月底火速推出日出康城4期「補位」。不過，項目昨日截標只收3份標書。翻查紀錄，日出康城2004年底首期項目收11份標後，此後第2至3期都有5份標書，今次第4期的反應最差，項目最終能否「補位成功」仍然存有變數，若最終流標，肯定打擊政府推地威信。

長實新地恒地競逐

現場所見，入標全屬大型發展商，包括已發展日出康城第1至3期的長實，以及新地、恒地，除長實未有透露合資或獨資外，其餘兩個財團均為獨資。韋堅信測量師行估價部董事林晉超表示，由於日出康城過去一直由單一發展商興建，第4期截標時已預計標書數量不會多，但僅收3份標書，仍然較本來預期為差。

林晉超認為，日出康城未來尚有多個期數推出，加上政府過去數年不斷推出鄰近將軍澳一帶土地，該區供應量極多；再者，辣招影響下，發展商對前景並不樂觀，最近地價不斷下滑，大埔白石角地皮及天水圍天榮站項目更加流標收場，反映發展商出價已大不如前。根據今

次截標反應，他坦言項目最終有機會流標。此外，根據招標條款顯示，項目補地價約27.1億元，每呎補地價2,059元，較6年前同區日出康城3期下跌15%，另發展商需付約2.9億元前期建設費用。項目最終花落誰家，視乎發展商提出的分紅比例而定。

逾60億投資損意慾

林晉超指出，以項目地價成本約30億元，再連同建築費等，估計投資成本逾60億元，在政府年推1.88萬伙的目標下，這個投資金額有大把選擇，發展商自然「嘔吐」，亦令今次入標反應強人意。他分析，3個入標財團中，以長實最有優勢，因為集

團已「長駐」日出康城多年，再買入第4期，可收協同效應，建築費控制上亦較其餘兩個財團更有利。不過，長實近年賣樓速度減慢，加上早前多幅地皮亦未有中標，顯示出價低，投地意慾不高，而且建築費上升，發展商要平衡風險，分紅上可能會作出調整，最終項目亦可能會「跑出黑馬」。

據了解，日出康城第4期地勢臨海，佔地約139,964方呎，可建4幢約46層至55層高住宅，住宅樓面約1,316,459方呎，不包括商場，不設限呎條款，預料可提供1,600伙。中原測量師行執行董事張競達表示，計及地價連建築成本，估計項目落成後每呎實用售價約6,500元以上，與鄰近二手呎價相若。

駿景園97盤損手近150萬



火炭駿景園本月暫錄約8宗買賣成交。資料圖片

園本月暫錄約8宗買賣成交，市場最新錄9座高層B室易手，實用面積974方呎，屬套三房連工人房間隔，業主早前開價約980萬元，經議價後減價54萬元，以926萬元易手，呎價9,507元。

陳錦輝指，原業主於1997年7月以1,074.48萬元購入單位，持貨約17年賬面蝕讓約148.48萬元離場。

大興花園付14.4萬SSD

另一邊廂，中原地產伍遠帆表示，細價樓成交繼續活躍，屯門大興花園本月錄得10宗買賣成交，與3月宗數相若。當中，2期2座高層H室，實用面積419方呎，叫價300萬元放盤，最終減價12萬元，至288萬元沽出單位，平均呎價6,874元。原業主於2012年9月以235萬元購入單位收租，需付5%即14.4萬元額外印花稅，除稅後料賬面獲利38.6萬元。

城市花園3房作價1118萬

其他減價個案方面，利嘉閣地產陳少威指出，該行新錄北角城市花園一宗減價成交，涉及單位為5座低層

C室，實用面積884方呎，三房套房開則，業主原叫價1,198萬元，最終減價80萬元，至1,118萬元易手，折實實用面積呎價12,647元。

同屬港島區，中原地產周世康表示，分行剛促成香港仔南灣御園高層D室成交，單位實用面積513方呎，擁兩房間隔，望海景。原業主於2011年底開始放盤，一直叫價575萬元，新近見單位獲誠意買家查詢問價，終被軟化，減價33萬元，以542萬元沽貨，折實實用呎價10,565元。

帝華軒減50萬促成交易

在新界區，利嘉閣地產姚頌濤透露，深井帝華軒2座中低層C室連車位易手，單位實用面積1,055方呎，3月索價800萬元放售物業，最終減價至750萬元成交，折算呎價7,109元。另外，天水圍天盛苑有單位放盤不足一個月減價達26萬，祥益地產黃肇榮表示，成交涉及B座低層4室，實用面積539方呎，獲一名第二批「白居二」中籤者以204萬(居二市場價)購入上址作自住，以實用面積計算平均呎價為3,785元。

大中華地產60億建金麗灣2期

香港文匯報訊(記者陳楚倩) 大中華地產(0021)昨宣佈，集團位於深汕特別合作區的旅遊別墅發展項目一金麗灣度假村第一期別墅昨天正式奠基。集團未來計劃投資人民幣60億元建設金麗灣2期工程，其包括兩家五星級國際酒店、旅遊度假村及遊艇碼頭項目等多項旅遊娛樂設施。

金麗灣度假村位於廣東省汕尾市海豐縣門鎮百安半島，大中華地產全資擁有。金麗灣度假村總建築面積為427,000平方米，並預計分3期進行。第一期別墅面積約150,000平方米，預計建別墅20棟，小戶型公寓6棟及洋房2棟，預售時間為今年10月及預計完工時間為明年6月。

前海周邊寫字樓一位難求

香港文匯報訊(記者李昌鴻 深圳報道) 隨着前海快速開發和大量企業進駐，對寫字樓租賃市場需求增加，帶動整個深圳寫字樓租金繼續大幅上漲，周邊商業人氣趨旺。另一方面，前海周邊房價在經過去年熱炒而大幅上漲之後，目前已趨於理性。

前海區內暫缺供應

前海智創金融公司總經理朱建明最近在為尋找辦公場所而焦慮。自公司2月在前海註冊以來，他一直尋找不到合適的辦公場所。距離前海合作區較近的地方沒有太多寫字樓可供選擇，而遠一些的區域不方便則辦公，而且租金也一路猛漲，「一天一個價」。美聯物業置業經理張先生透露，寫字樓市場「一位難求」，主要由前海入區企業帶旺。因為前海合作區內暫時還沒有可租用的辦公樓，福田和南山的寫字樓租賃市場隨之水漲船高。

中原地產寫字樓部董事總經理范進佳最近表示，公司將近期的租客來源劃分，發現約七成來自前海新註冊公司，金融行業佔到一半。高力國際深圳代理部董事簡家宏則表示，在前海註冊企業中，信息、專業、公共服務類增長趨勢也很顯著，對福田及南山小體量寫字樓的需求同樣爆發。

第一太平戴維斯統計數據顯示，福田區和南山區寫字樓空置率有所下降，其中福田區下降0.4個百分點到9.9%，南山區下降3.6個百分點到13.7%。仲量聯行華南區研究部高級經理曾麗蓮預計，到2020年，前海這片15平方公里的土地上將出現總寫字樓面積達370萬平方米的辦公樓群。因此在未來很長一段時間內，前海將持續推高周邊寫字樓市場的成交。

筍盤欠奉 二手一周少9%

香港文匯報訊 利嘉閣地產董事陳大偉指出，隨着業主減價賣樓，二手市場連月來消耗不少筍盤，部分屋苑盤源補給不足下更趨短缺，選擇減少下用家入市意慾稍見減退，令致二手成交步伐減慢。綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港50個指標屋苑在過去一周(21/4-27/4)僅錄185宗買賣個案，較前周(14/4-20/4)的204宗減少19宗或9.3%，惟按成交量仍屬今年第三高。

新盤攻五一吸注意力

陳大偉指出，「五一」黃金周將至，預期多個新盤將展開攻勢搶截客源，相信短期內用家的注意力將集中於一手市場。況且，二手成交急衝一輪後筍盤供應較少，用家選擇不多料會影響交投，因此預期短期內50指標屋苑成交量將回落至150宗水平徘徊。按地區劃分，港九新界二手交投走勢各自

發展。數據顯示，港島區8個指標屋苑上周共錄33宗買賣，較前周的29宗增加14%，其中杏花邨上一周口氣連錄9宗成交，按周增加50%；康怡花園自月中打破「齋鉢」以來，上周共錄6宗買賣，按周增加1倍。

九龍區21個指標屋苑上周共錄76宗買賣，按周增加4%，其中新都城、將軍澳中心、柏景灣及宇晴軒成交量按周激增2至5倍，漲幅顯著；淘大花園、麗港城及泓景臺成交量亦按周增加14%及25%；至於美孚新邨上周共錄10宗買賣，以宗數計排名第一。

反觀，新界區二手交投則見放緩，因荃灣區將有大型新盤登場，凍結購買力所影響，該區21個指標屋苑上周僅錄76宗買賣，按周減少25%。嘉湖山莊及沙田第一城則因賣盤消耗後缺乏補充，上周分別僅錄15宗及16宗成交，按周大減44%及24%。

MegaBox料五一遊客增3成

香港文匯報訊(記者蘇洪鏘) 嘉里旗下九龍灣MegaBox總監文靜芝說，復活節期間，該商場的人流及生意額普遍均上升約兩成，以家庭客為主，主要有賴與本地主題公園合作，以合家歡題材成功吸納家庭客。為迎接「五一」黃金周，文靜芝說，公司正與約5000個來自內地的旅行團商討，將MegaBox加入在行程當中，估計黃金周期間內地訪客人次將較平時大增3成。

同時，本港今年將舉辦大型冰球賽事，參賽隊伍包括多支內地城市如北京、天津、上海。為吸引這些地區旅客，文氏指商場特意為此配合，向商戶爭取為特定旅客提供消費優惠。文氏又稱，隨着啟德遊輪碼頭啟用，鄰近碼頭不遠的MegaBox因而受惠，料未來商場人流量每年有雙位數增長。



MegaBox總監文靜芝及合和實業董事總經理胡文新等。記者蘇洪鏘攝