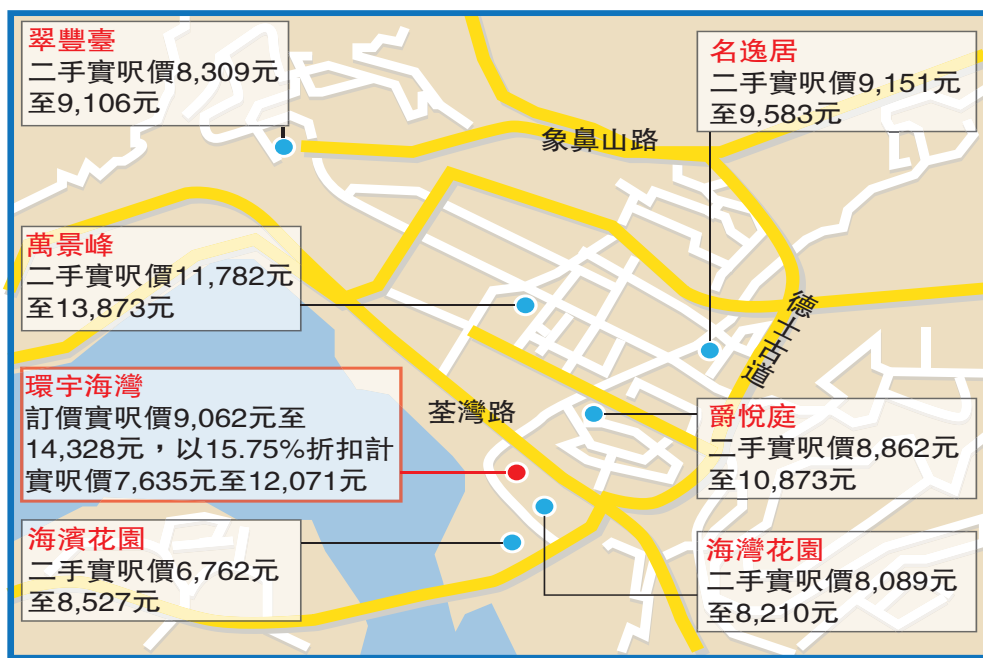


# 環宇海灣大平賣吸客

## 451萬入場 3房平同區一半

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對本港經濟放緩、新盤供應持續增加,明年息口有上升壓力。荃灣西鐵環宇海灣發展商長實及南豐昨公布以低於二手價28%至50%推出首批350伙價單,平均實呎價12,140元,發展商於即供付款方式連同送稅等提供最多15.75%折扣優惠,平均實呎價10,228元,令2房(483方呎)折實入場費約451萬元,低於鄰近萬景峰2房入場費28%;3房(694方呎)折實入場費約530萬元及4房(902方呎)入場費約900萬元,分別低於鄰近萬景峰及御凱的3房戶38%及50%;4房戶分別低約31%及40%。發展商於今日起開放示範單位予公眾參觀,下周公布銷售安排。業內人士指,由於新盤訂價吸引,相信短期內區內二手成交將會受壓。



### 協成行擬下季售筭筭灣遠晴



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)已有14年未有住宅新盤推售的協成行集團,計劃第三季以現樓形式推售筭灣東大街23號遠晴。協成行集團董事總經理方文雄昨表示,遠晴正申請入伙紙,售樓書正製作中,期望第三季推售。遠晴樓高29層,提供98伙,包括1房、2房及2伙特色戶,由西班牙設計團隊Lagranja Design設計。

問及一手住宅物業條例出以來,身為中小型發展商會否感到負擔比之前大,方文雄指社會有需求,消費者亦花了大筆積蓄來置業,認同發展商要小心理提供資料。發展商能夠適應附帶的負擔,但政府亦應該要於一段時間後作檢討,他覺得目前售樓書上資料太多,律師及普通市民可能有不同理解。

#### 無意參與投地

他指由於投地涉及資金大,對該公司而言並不適合,集團傾向重建內部原作收租的舊樓為主,如計劃明年推出的觀塘興業街商廈,原本是集團作收租用的工廈,總樓面12萬方呎至13萬方呎,現考慮重建作工廈或商廈,未來亦會考慮將旗下舊豪宅重建增值,目前集團於南灣、清水灣、山頂及東山臺均有豪宅收租項目。

他表示,政府放寬DSD換樓期限,對樓市的影響力度要觀望一下,相信未必會令樓市活躍程度有改善。並續稱美國未有即時加息壓力,近期市況主要受政治影響,如越南排華引發焚燒華人工廠,令市場有心理影響。然而,市場資金充裕,不少人觀望市況,不想換頂入市。目前香港樓市供應是一些地方供應多,有些供應少,以港島區而言,新供應相對少。他對樓市前景審慎樂觀。

### 天巒以南擬增洋房地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)規劃署向城規會建議,檢討古洞南一帶共8.47公頃康樂地帶的土地用途,日後可發展低密度住宅。據知土地位於新盤天巒以南,撇除曾經批准作綜合發展區的其中部分(30幢屋),以及改劃作鄉村式發展地帶的部分(54幢屋),餘下約5.92公頃部分主要改為「住宅(丁類)」用途,料可建114幢洋房。

#### 料可建114幢屋

該幅5.92公頃的土地,88%屬私人持有,12%為政府土地,現址上蓋大部分為空置的殘破建築物、露天倉庫、停車場、低密度住宅等。規劃署指,由於鄰近有住宅項目,住宅被視為該土地適合的發展用途,亦可淘汰現時的臨時建築物。業內人士指,今次改劃若通過,料為日後區內住宅發展申請「大開方便之門」。

規劃署建議,用地由「康樂」地帶修訂為「住宅(丁類)」,發展商日後需呈交多項評估報告,包括交通、排污、污水系統、環境方面,地積比率0.4倍,最高3層(9米),以此推算總可建樓面約25.49萬方呎,料可供應約114個單位,平均單位面積2,236方呎。另外,老牌建築商方利集團謝氏家族持有的地皮,可建30幢屋,2012年底曾獲批准改為「綜合發展區」,今次亦納入規劃以反映土地用途變化。

政府早前諮詢葵青區議會,建議區內5幅綠化或社區用地轉住宅地,合共提供2,120個單位,今日會到城規會審議。另外,新地旗下元朗東頭德業街地(526伙)、新地及相關人士持有的南生圍地盤(65幢屋),規劃署均未反對,估計今日將通過城規會。

### 荃灣區一二手屋苑入場費比較

屋苑	2房戶入場費(元)	3房戶入場費(元)	4房戶入場費(元)
環宇海灣	訂價: 535.2萬至712.7萬*	628.9萬至942.3萬*	1,067.9萬至1,309.6萬*
萬景峰	630萬	850萬	1,300萬
御凱	1,050萬	1,500萬	-
爵悅庭	440萬	620萬	-
綠楊新邨	400萬	480萬	-
愉景新城	430萬	520萬	-

\*售價範圍 \*\*以15.75%計  
資料來源:中原及長實

長實集團執行董事趙國雄形容,環宇海灣首批單位售價為升呢價,該盤共有1,717個單位,為去年4月29日一手住宅新例後市場推出及長實過去2年來推售的最大型新盤,今年銷售目標為800個單位。近期政府放寬DSD換樓期,期望可以幫助換樓客有多一些時間來賣掉手上物業,但未來新盤供應持續增加,對一手盤銷售影響不大,發展商亦無得益,合作夥伴亦沒有因而修訂價單,期望環宇海灣的推售可以幫到市民置業。他指由於荃灣已有6年至7年無大型新盤推售,近日區內二手成交實呎價達1.2萬元,集團一向開盤時首批單位均會有2%至3%折讓,目前環宇海灣首批價單計,已低於區內二手呎價逾10%。

他又稱,基於環宇海灣的項目是集團於2008年投得,建築費不如今天要4,000元一呎般貴,因此可以用吸引價格推售。集團下一個推售的新盤為大埔鳳園1期,計劃7月推售。

#### 未見港府有減辣空間

對於持首梁振英表明不會撤辣招,趙國雄指看不到港府有減辣空間,發展商亦無期望會有具體減辣舉動,由於未來一段時間香港按息仍處低水平,買家負擔較輕,應把握現時入市時機。

#### 最快下周出銷售安排

長實地產投資董事劉啟文表示,環宇海灣預計最快下周推售及公布銷售安排,項目首批價單共350伙,當中包括56伙4房、180伙3房及114伙2房。集團亦提供置業優惠,建築期及即供優惠最高分別可獲得14.75%及15.75%的優惠。項目單位實用呎

由9,062元至14,328元,經折扣後則為7,634元至9,975元。項目預計於明年3月入伙,按價單價格首批單位市價約28億元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,環宇海灣首批供應以3房或以上的大單位佔多,以區內屋苑凱御為例,現時二手成交實用面積平均呎價約1.3萬餘元至1.4萬餘元,環宇海灣首批價格明顯佔優,勢將吸納大量市場購買力。近日政府建議放寬DSD換樓年期,有助帶動買家入市意慾,尤其是一手樓花盤,料有更多換樓客對該項目有興趣。至於區內二手業主暫仍抱觀望心態,未見大幅撈價個案,惟荃灣區近日二手交投偏靜,在新盤催谷下,二手將陷入冰封狀態。

#### 荃灣二手短期料受壓

中原地產荃灣及麗城區高級營業董事梁寶玲表示,該行接獲大量客人查詢該盤資料,當中新界區客人佔50%,主要來自荃灣區,九龍及港島客則分別佔30%及20%。大部分潛在買家屬於上車客,比例約佔40%,換樓及投資客比例合共約佔60%。受新盤帶動,近月荃灣二手市場氣氛持續升溫,成交活躍,4月份全區錄約100宗二手買賣。環宇海灣開售步入直路,區內二手觀望氣氛轉濃,普遍買家及業主打算待新盤開價後再作買賣打算,導致二手成交減慢,至今全區錄約35宗成交。該盤開價後,區內二手業主暫未有即時反應,讓價幅度維持約2%至3%,相信短期內區內二手成交將會受壓。

## 新世界有意入標白石角啟德地

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)政府兩幅分別位於白石角及啟德住宅地皮,將於今午截標,新世界發展(0017)主席鄭家純坦承,集團對兩幅地均有興趣,但問到會以獨立或合資方式入標,則未有定案。

今日截標的大埔白石角科研路住宅地,毗鄰3月初流標的科進路用地,佔地208,822方呎,可建樓面730,876方呎。由於有「前科」,業界普遍對地皮不樂觀,預料樓面地價最低4,000元,估值僅約29.2億元。估值上限則約5,475元,估值約40億元。

#### 對港鐵大圍上蓋感興趣

至於同日截標的啟德第1H3號地盤,毗鄰去年6月中國海外投得的另外兩幅地皮,位置接近興建中的啟德站。佔地82,603方呎,可建總樓面約413,015方呎,限量最少建630個單位。由於早前保利高價以每呎樓面6,530元投得毗鄰1H3地盤,業界對今次1H3估值樂觀,預測樓面地價介乎5,500元至6,000元,估值約22.7億元至24.8億元。

另一方面,港鐵(0066)位於大圍站上蓋住宅地皮,自2012年流標收場後,有傳擬於第四季重推,鄭家純表示集團亦有興趣競投,但要視乎價錢。

港鐵在2012年批出大圍站上蓋地皮,成為單一港鐵項目補地價金額高價紀錄,每方呎樓面補地價近4,700元,地盤面積約52.1萬方呎,可興建8幢40層至52層住宅,提供2,900伙,發展總樓面為287.9萬方呎,項目總投資額達290億元,惟項目當年僅獲3間發展商參與投標,最終流標收場。

## 「的士招」碧瑤灣遺產4800萬易主

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)南區名廈成交延續,薄扶林碧瑤灣一個特色戶,以4,800萬元易主,並創下同類單位造價紀錄。市場消息指,物業乃號號「的士招」的已故隱形富豪招友全之遺產,今次成交乃招氏遺產案後,首個賣出的遺產物業。

#### 物業期內升值3倍

市場消息指,薄扶林碧瑤灣47座一個低層連平台單位,實用面積2,387方呎,作價4,800萬元成交,折合呎價20,109元,創下屋苑同類單位造價新高。原業主於1998年以約1,200萬元購入單位,今次沽貨,物業期內升值3倍。

據土地註冊處資料顯示,物業原登記於

CHIU YAU CHUEN,及至2005年物業錄得向遺產稅署署長申請的衡平法按揭,到2014年物業由招鍾群英(CHIU CHUNG KWAN YING)成為物業的執行人。

翻查資料,招友全於2004年逝世後,留有遺產高達10億元,招氏於1997年立了第一份遺囑,把遺產留給與元配所生的子女;及至2003年卻改立新遺囑,把遺產全留給二奶鍾群英,遂引發元配其中六名子女與二奶興訟爭產。

該屋苑另錄成交,美聯莫穩兒表示,碧瑤灣31座中層單位,實用面積約為2,119方呎,獲換樓客以2,880萬元連車位承接,折合呎價約為13,591元。原業主於2007年以約1,400萬元購入上述物業,持貨約7年,轉手

賬面賺約1,480萬元。

#### 迎海入伙首宗二手

另一邊廂,恒基旗下馬鞍山迎海入伙不足半年,便出現首宗二手成交。市場消息指,該屋苑2座中層A室新近以588萬元易手,單位實用面積497方呎,折合呎價11,831元。

原業主於2012年斥資約544萬元一手購入,今次轉手物業期內僅升值約8%,料扣除使費後僅微賺離場。

市場資料顯示,屋苑首宗成交出現於去年底仍處樓花時期,一單位以公司轉讓形式交易,並錄得虧損。上述為屋苑次宗二手成交,亦為年初入伙後首宗二手成交。

## 萬科對港樓市有信心

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)內地房企近年於香港購入多幅土地,其中以萬科態度最為積極,經常見到公司投標政府官地。萬科置業(1036)首席財務總監兼公司秘書陸治中昨表示,公司認為香港房地產市場前景不錯,故此兩年前就夥拍新世界合作發展西鐵荃灣西六區(TW6)項目,對公司發展業務有信心。

陸治中表示,TW6地盤正開展地基工程,項目提供約894個單位,預計2018年落成,但具體何時出售樓花,尚要與新世界方面商討。他強調,萬科置業目前專注香港房地產業務,與控股公司萬科集團的業務不同,各司其職,即使下月萬科集團以「B轉H」來港上市,亦只代表萬科在香港有兩個上市平台,兩者



萬科置業首席財務總監兼公司秘書陸治中。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)荃灣環宇海灣以低價開價後,加快其他新盤推售步伐,市場消息指,九龍建業於旺角麥花臣匯將於今日公布首批單位價單,並即時接受買家入票,一名代理可以最多為客人入2票;2名代理最多入6票。發展商早前表示,項目首批包括60伙,除去主打的1、2房間隔外,亦包括行政樓層。

麥花臣匯共有293伙,當中1房戶及2房戶佔90%,1房戶佔一半,實用面積367方呎至470方呎,2房戶實用面積555方呎至688方呎,2房半實用面積754方呎。

其他新盤成交方面,昨日一手共售出7伙,灣仔蘭匯2宗、北角DIVA、元朗漆柏、元朗爾巒、九龍城曉峯及跑馬地雲暉大廈各售出1伙。

## 傳麥花臣匯今開價

### 护照(公民身份)专家

#### 香港天翔移民顾问有限公司

负责人: 刘天均先生(原加拿大及香港律師), 畢業加拿大英屬哥倫比亞大學(UBC)法學院, 1987年起專攻各國移民及公民法, 為客戶申請移民及護照超過20年, 經驗豐富。

**申請歐盟國家公民身份及護照, 約3-4個月成功**

匈牙利(Hungary), 斯洛文尼亞(Slovenia), 斯洛伐克(Slovakia)等歐盟 + 申根公約成員國之公民身份及護照, 約3-4個月申請成功, 申請人親身到訪目標國家一次, 在政府部門接收公民身份證件及護照。

(各國皆僅有少量申請名額, 一旦达标, 停止接收新個案)

持有歐盟護照人士可免旅遊簽證到訪超過150個國家及地區(包括美國、加拿大、歐盟國家、澳洲、日本及香港等), 以及安居樂業就學任何歐盟成員國, 如英法德意大利等, 若干年後多數可獲居留護照。

**申請關鍵如下**

1. 不查資產來源, 無境外稅, 無居住要求, 唯須通過國際刑警(Interpol)審核
2. 申請人簽約付訂後, 收集及公證文件, 並須通過艾滋病毒(HIV)測試
3. 入遞文件到申請國家的政府部門後, 一星期左右收到政府回執函, 確認收妥文件及已經啟動審核程序
4. 約三個月後, 申請获批, 收到申請國家警察局邀請信, 到訪首都辦理打手指模及簽名等手續, 逗留6个工作日
5. 申請人在首都政府部門親自接收公民身份證件及護照, 付清天翔服務費

尚有南美洲大國委內瑞拉公民護照項目, 不查資產來源, 無須親身到訪, 無境外稅, 無居住要求, 約3個月成功, 免簽旅遊證國家及地區128個。

**歡迎諮詢**

地址: 香港銅鑼灣渣甸道463號銅鑼灣廣場二期2001室  
北京聯絡: 劉天梅小姐  
電話: (852) 3583 2841 / (86) 147 1563 5034  
地址: 北京市朝阳区光華路12號数码01大廈2302室  
電話: (86) 136 8111 6689  
電郵: enquiry@tcimmigration-hk.com  
地址: 北京市東城區德勝門外大街1號  
電話: (86) 136 8111 6689  
網址: www.tcimmigration-hk.com  
地址: 北京市東城區德勝門外大街1號  
電話: tienmay@immigration-hk.com