天匯癲價重現 呎價高叫11萬

內地客優惠25%抵過港人 售6.4648億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘）新盤熱升溫，豪宅再刷新高價。恒基地產昨晚突公布加推西半山干德道豪宅天匯24伙價單，當中46樓A（前稱88樓A）連天台特色大宅，價單售價6.4648億元，實用呎價112,784元，發展商向港人提供最多21.5%折扣，公司或內地客獲最大折扣優惠約25%。若能成功售出，將打破山頂傲璇（OPUS HONG KONG）9樓8.6萬元的成交呎價紀錄，重奪「亞洲一哥」地位。

■恒地天匯呎價高叫11萬元。圖為集團主席李兆基。 資料圖片

根據天匯最新價單顯示，加推24個單位，分布於10樓至46樓，實用面積由2,123方呎至5,732方呎，平均呎價約61,230元。當中頂層46樓A室實用面積5,732方呎，售價6.4648億元，呎價112,784元；B室實用面積4,971方呎，售價5.57億元，呎價108,157元。

46樓A售5.6億呎價9.8萬

發展商設即供付款減6%折扣優惠，香港永久居民買家可再獲樓價4%折扣，及樓價3%折扣優惠。同時，為減輕買家繳重稅負擔，發展商亦以回贈方式，向有關買家送贈成交價8.5%印花稅優惠，及成交價7.5%作買家印花稅（BSD）優惠。換言之，港人可獲最大折扣優惠為21.5%，公司或內地客可獲最大折扣優惠約25%。未計稅務優惠前港人即供最多獲13%折扣後，46樓A室的售價為5.624億元，呎價9.8萬元。

另外，政府放寬DSD限期，亦令二手交投慢慢升溫，個別屋苑更創高價成交。市場消息指，天水圍嘉湖山莊麗湖居5座中層B室，實用面積630方呎，作價415萬元沽，創下屋苑標準戶成交價新高紀錄，折合呎價6,587元。原業主於2012年以235萬元買入，今次轉手賬面獲利180萬元。

藍田公屋呎價6433創新高

至於藍田公屋出現新高成交，據土地註冊處資料顯示，興田邨彩田樓中層11室，實用面積443方呎，以白表價285萬元成交，折合呎價6,433元。原業主於2012年以198萬元買入，今次轉手物業賬面升值44%。

中原蕭頌崴表示，元朗YOHO Midtown一個分層標準戶創下新高紀錄，涉及8座高層C室，實用面積988方呎，以1,000萬元成交，折合價10,121元，樓價創屋苑分層標準單位新高。原業主於2011年以914萬元一手購入上址，持貨3年，賬面獲利86萬元，料扣除使費後接近平手離場。

內地客低市價12%沽海逸

另一方面，市場續錄內地客沽貨成交，港置歐淼林表示，紅磡海逸豪園18座高層C、D室雙連單位，實用面積共2,196方呎，以4,380萬元成交，較市價低約12%，折合呎價約19,945元。原業主於2010年以約3,920萬元購入單位，是次轉售賬面獲利約460萬元，升值近12%。

■恒基地產加推西半山干德道豪宅天匯。資料圖片

新盤鬥多票 G.A.收3000贏馬鼻

■GRAND AUSTIN示範單位開放參觀。 梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府微調「雙倍印花稅」條款，加快換樓客入市決定。明天四個新盤共642伙齊開賣，其中會德豐地產及新世界合作柯士甸站GRAND AUSTIN（G.A.）首批連加推209伙昨晚截票，消息指共收近3,000票，有公司客一次過大手入20票；荃灣西站環宇海灣175伙亦於昨日截票，消息指累收約600票；今晚截票的大埔逸瓏灣I期首批連加推220伙，消息指累收逾1,900票。

公司客大手20票入G.A.

由會德豐、新世界及港鐵合作發展的柯士甸站GRAND AUSTIN首輪209伙昨晚截收買家登記，市場消息指，該批單位累收約3,000票，超額13.4倍。現場消息指，昨日為入票最後1天，尖沙咀港威大廈參觀氣氛仍熱烈；有公司客一次過大手入20票，以每張本票30萬元計，涉及本票金額600萬元。根據銷售安排，每個公司登記只可交一份認購意向登記及認購最多1個單位，至於每個私人名義可交2份認購意向登記，每份認購意向登記最多可買2伙，即一個私人名義（或聯名）最多可買4伙。

價單顯示，GRAND AUSTIN已推出209伙，實用面積580方呎至1,771方呎，平均呎價26,733元，售價由1,258.6萬元至4,103.7萬元，其中2房最大折扣優惠18.5%、入場1,025.8萬元，3房最大折扣優惠19.5%，折實平均呎價則為21,579元。

荃灣環宇海灣收600票

同於昨日截票的荃灣西站環宇海灣第四輪175伙，消息指共收約600票，超額登記3.4倍。此批單位當中，8伙為「環宇至尊」，實用面積由1,123方呎至1,609方呎，天台面積由910方呎至1,366方呎，售價由1,958萬元至3,046萬元，計入最高折扣15.75%後，售價由1,649.6萬元至2,566.25萬元。其他167伙標準戶，當中第1座6樓B室，實用面積854方呎，以最大折扣15.75%計，折實售價771.1萬元，呎價9,029元，為區內售價最便宜的4房戶，當中亦包括推出最後一批2房戶，以最大15.75%折扣計，2房折實入場558.2萬元。

逸瓏灣I期累收1900票

今晚截票的大埔逸瓏灣I期首批連加推共220伙，消息指至昨晚累收逾1,900票，超額登記7.6倍。此批單位實用面積620方呎至2,003方呎，售價由757.8萬元至4,578萬元，最大折扣優惠為19.25%。

其他一手成交方面，消息指溱柏、環宇海灣、yoo Residence及尚悅各售出1伙。

法巴昨發表報告表示，近來港府放寬「雙倍印花稅」條款，有利發展商於今年下半年推售新盤，該行上調一手樓銷量預測10%至1.43萬個單位，料受惠換樓客的需求，該行料樓價於今年下半年至2015年保持穩固。

二手轉售獲利宗數5個月新高

走勢向上

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，今年5月已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登記錄得3,034宗，當中錄得賬面獲利的有2,980宗，獲利宗數比例為98.2%，較4月的97.6%上升0.6個百分點。5月的獲利比例重返去年12月的98.2%水平，創5個月新高。二手樓價持續在高位企穩，以致賬面獲利宗數比率長期在九成八上下橫行。今年5月期間政府微調DSD，刺激二手私人住宅成交明顯增多，用家積極置業及換樓，料會推動樓價反覆向升，預期二手轉售獲利比例走勢將上揚。

獲利五成以上佔最多

在6個獲利幅度的類別中，今年5月賬面獲利一兩成的二手買賣佔5.0%，按月上升1.3個百分點。賬面獲利一成或以下及五成以上的買賣分別佔3.2%及65.2%，按月增加0.2及0.1個百分點。相反，賬面獲利兩三成、四五成及三四成的買賣錄得跌幅，5月分別佔7.1%、8.7%及10.7%，按月下跌1.1、0.4及0.1個百分點。

■八鄉維修中心用地的總綱發展藍圖。

西鐵八鄉項目料建6060伙

規模龐大

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）規劃署近日再向元朗區議會呈交有關錦田南一帶的發展細節，首度披露發展區內兩幅西鐵地盤的總綱發展藍圖。其中八鄉車廠地盤規模極為龐大，可建43幢不超過26層高住宅大廈，提供6,060個單位，屬近5年鐵路項目中最大型。

港鐵網上資料顯示，八鄉車廠地盤約23.56公頃，若以規劃署建議的3倍地積比率發展，總樓面預計達760.8萬方呎，當中有32,292方呎屬於零售樓面，並會有一些學校等的社區設施。預料日後可建6,060伙。

或拆細兩地盤提高競爭

按規劃署初步藍圖，八鄉車廠將以八鄉路為界，分成東面及西面部分，業內人士估計，由於地盤規模太大，市場有能力發展的地產商寥寥可數，預料日後至少拆細成兩個地盤，以提高市場競爭。

另一地盤錦上路站，佔地達9.37公頃，同樣建議3倍地積比率，總樓面約302.58萬方呎，可建24幢不超過17層高住宅大廈，提供2,692伙。地盤以錦上路站作為分界，分成南北兩個部分，估計亦有機會拆細推出市場。上述兩個鐵路項目合共可建8,752個單位，預計入住人口約2.14萬人。

馬鞍山地今截標 出價料保守

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）馬鞍山馬錦街地盤今日截標，由於最近地價走下坡，測量師對地皮預測偏保守，早前已分別調低估值，最新預測每呎樓面地價僅2,997元至4,500元，估值介乎6億元至9億元。不過，由於地皮投資總額不高，投資風險相對較低，加上位置及配套齊備，發展商對地皮仍有一定興趣。

中標須交噪音影響評估

馬鞍山馬錦街地，地盤面積為33,272方呎，地積比率為6倍，可建樓面200,210方呎，帶有限量條件。發展商必須興建不少於310個住宅單位，以此計算，平均每個單位建築面積約為645平方呎，屬中小型住宅單位項目，中標財團並須向地政總署提交有關噪音影響評估報告及其有關執行和落實的措施。

同日並有兩幅土地推出市場招標，包括新界荃灣楊屋道地及馬鞍山恆光街地，截標日期為8月8日。其中楊屋道地皮面積約152,418方呎，可建1,066,928方呎，不超過643,203方呎可作非工業用途，不超過423,725方呎可作住宅用途，限建單位不少於790個，市場對地皮估值約37.1億元至53.35億元，每呎樓面地價3,477元至5,000元。

另一幅恆光街地盤，地盤面積33,368方呎，可建115,088方呎，限建不少於180個，市場估值3.8億元至5.18億元，每呎樓面地價約3,300元至4,500元。

愉景新城中層585萬易手

香港文匯報訊 美聯物業荃灣愉景新城分行高級區域經理徐偉業表示，區內新盤開售一段時間，部分向隅客逐漸回流二手，惟現時荃灣區二手盤源短缺，拖累交投。該行剛促成一宗荃灣愉景新城三房套房戶成交，換樓客以約585萬元承接。

剛成交的愉景新城為2座中層H室單位，實用面積約682呎，以約585萬元易手，折合實用呎價約為8,578元。買家為一名外區換樓客，多次於新盤入票皆失望而回，故回流至二手睇樓，見上址間隔企理，價格合適，故拍板入市。原業主於2011年4月份以約465萬元購入上述物業，是次轉售賬面賺約120萬元，升值約26%。

安東任魏理仕資本市場中國區執董

香港文匯報訊 世邦魏理仕昨宣布委任安東（Anton Eilers）為全球資本市場中國區執行董事，以增強公司在資本市場的實力。憑藉世邦魏理仕全球資本市場的平台，全球資本市場團隊將致力為投資者和機構在全球尋求投資機遇方面提供建議，並為他們提供平台和資源，以及有效地進行跨境交易。