

# 財仔高息難頂 業主付辣稅走

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）新盤連推售下，各代理行周末指標屋苑預約睇樓量未見大波動。惟另一邊廂，近日陸續收樓的荃灣昇柏山剛錄首宗二手成交，該業主選擇向財務公司借貸上會，最終因難以負擔高息，毅然選擇支付逾56萬元的辣稅離場，情況令人關注。

## 昇柏山一收樓即沽

美聯陳業輝表示，該行剛促成昇柏山低層RE室易手，業主由於未能於銀行上會，故找財務公司貸款以完成合約，惟利息較高，恐難以負擔，毅然決定支付10%額外印花稅（SSD），折合56萬元稅款提早出貨，單位成交價約560萬元。資料顯示，單位面積520方呎，兩房間隔，按成交價計，呎價10,769元。原業主於2013年9月以480.2萬元購入物業。

回顧二手市場，新近成交冰火二重天，灣仔富園大廈出現新高成交，中原李志豪表示，該廈頂樓連天台特色戶，實用面積226方呎，連約103方呎天台，開放式間隔。業主放盤僅2日，即以360萬元將單位交吉易手，較銀行估價300萬元高出兩成，折合呎價15,929元，創同類單位新高成交。原業主於2004年以87萬元買入單位，持貨11年，賬面獲利273萬元，單位升值3.1倍。

與此同時，東涌映灣園則錄低市價成交，中原范偉康表示，6座高層E室，實用面積542方呎，屬兩房間隔，以468萬元易手，折合呎價8,635元。早前同類型單位錄得高價成交，造價530餘萬元，是次成交價低約一成。原業主於2008年以200萬元買入單位，賬面獲

利268萬元離場。

## 海怡3房累減70萬元

另外，中原盧鏡豪表示，鴨洲洲海怡半島本月至今錄得5宗成交，平均呎價13,510元。該行新促成25座低層G室成交，實用面積743方呎，3房套間隔連多用途房，業主原叫價950萬元，較市價低30萬元，後急於套現，最終累減70萬元以880萬元將單位易手，折合平均實用呎價11,844元。

據了解，買家屬於區內資深投資者，在海怡半島持有2至3個物業。該單位目前市值租金22,000元，租金回報約3厘。原業主於1996年以396萬元買入單位，單位升值122%。

據美聯物業統計，今明兩天（18日及19日）15個指

標屋苑預約睇樓量錄約819組，較上周末續升約4.9%。另一代理行利嘉閣地產，其研究部數據估算，全港50個指標屋苑錄約1,410組客戶於本周末預約睇樓，較上周末的1,390組微升1.4%，連續兩個星期回升。至於中原地產十大屋苑本周末則錄得471組睇樓預約，回落8.2%。

## 睇樓量未見大活躍

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，股市氣氛向好，刺激套股換動力，而且在新盤掛山倒海地推售，並且銷情理想，反映樓市剛性需求強勁。在一手市場引發購買力釋放，部分買家亦在二手市場物業單位，故帶動睇樓活動，惟短期內一手市場預期仍然活躍，二手則仍會受制於同區一手供應及業主叫價。

# 房協標出2636萬樓王

## 樂融軒兩破頂 傳少爺占購入

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）新盤銷情暢旺，市場傳出城中名人入市消息，房協旗下筲箕灣樂融軒最後一個單位高層B室，昨日作價2,635.9萬元成功招標售出，成為房協歷來賣出的最貴單位。市傳買家為商業電台DJ「少爺占」甄子康。此外，會德豐油塘新盤Peninsula East昨晚進行第二輪推售，市場消息指，截至昨夜9時半已沽出106伙，全部售罄，套現逾8.3億元。



市傳DJ「少爺占」甄子康買下樂融軒最後一個單位。

據了解，上述房協樂融軒高層B室單位，實用面積1,226方呎，按成交價2,635.9萬元計，折合呎價約2.15萬元，造價及呎價均創下該廈新高，亦是房協樓盤歷來最貴單位，至此全盤沽清。

## 油塘新盤售106伙

其他發展商，會德豐旗下油塘新盤Peninsula East繼日前開紅盤，昨日傍晚將餘下106伙進行第二輪推售，市場消息指，截至昨夜9時半已全部售罄。全盤256伙合計為公司套現逾19億元。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，項目反應熱烈，旗下客戶昨夜在首300籌碼階段，出席率約八成。由於近期一手銷情持續暢旺，預期本月一手買賣成交有機會創出近年單月新高。客戶入市意向方面，布少明續指，約75%傾向購買2房戶，另3房或以上佔比約25%。近期股票市場

狂熱，旗下亦有部分客戶將買樓意向調高，由原來計劃入市兩房單位轉為三房單位。

## 天匯近3億再沽1伙

億億貴價盤同樣有成交。恒基西半山天匯再錄成交，據成交紀錄冊顯示，43樓B室實用面積3,918方呎，成交價約2.97億元，呎價逾7.58萬元。

其他新盤方面，元朗濠林、元朗尚悅、大埔逸瓏灣、大埔富盈門及東涌昇蒼等在昨日亦各錄至少1宗成交。

## 濠林洋房1875萬易手

另外，受惠新界北區低密度地價創新高，新世界元朗濠林昨日再錄大額成交。據代理透露，D2花園洋房，實用面積1,902平方呎連雙車位，成交金額為1,875.4萬元。

目前，項目共沽出8幢洋房，並錄得4間洋房承租；D戶型洋房已全數沽出或承租。濠林自開售以來，累積售215伙，佔可售單位約九成半，套現逾13億元。



樂融軒創出房協屋苑造價及呎價新高。



長實營業經理楊桂玲指，股市氣氛良好，令部分買家更爽快下決定置業。



英皇國際張炳強（右）邀請藝人鍾舒漫為樓盤宣傳。

## 悅目最後8伙提價加推

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）一手購買力持續下，發展商乘勢發售餘貨，長和旗下紅磡悅目最後8伙提價1.5%至2%推出，下周二（21日）生效。至於英皇國際旗下西營盤維港峰更實行「以車吸客」，買家購買指定單位即可獲贈一部電動房車。

長和旗下紅磡悅目昨日公布新價單，項目最後8伙將提價1.5%至2%推出，並於下周二（21日）生效。長實營業經理楊桂玲指，近日股市氣氛良好，令近期部分買家更爽快下決定。

楊桂玲昨日說，悅目開售至今已沽出208伙，套現逾14億元，佔全盤216伙的96%。餘貨8個單位當中，3伙為位於29樓頂層連天台的特色戶，單位實用面積由423方呎至430方呎，天台面積由137方呎至216方呎，特色戶最平的折實價低見約775萬元；其他單位為中高層的標準戶。

至於系內大埔嵐山，一、二期合共累售1,258伙，同樣佔全盤可售單位約96%，為發展商套現約72億元。日前促成多宗成交創下全盤紀錄，一

個連天台特色戶，實用面積1,694方呎，附有面積約770方呎天台，作價約1,655萬元成交，創下全盤造價最高的成交；至於5座26樓B室，則以呎價約1.25萬元成交，成為全盤呎價最高的單位。嵐山將於明天（19日）上午以先到先得形式，發售5伙特色單位及1套「1+1」組合。

## 中海外下周一售2洋房

中海外旗下洋房項目赤柱環徑2號亦公布最新銷售安排，項目的3號及5號屋，將於下周一（20日）以先到先得形式發售。兩間獨立屋實用面積同為4,198方呎，售價分別為3.08億元及2.99億元。

## 維港峰送電動車吸客

另一邊廂，英皇國際旗下西營盤維港峰再推出新優惠，實行「以車吸客」。英皇國際執行董事張炳強表示，該盤由本月20日至下月4日，首3名選購項目27樓或以上的A或B單位之買家，可獲贈電動房車一部，價值接近62萬元。

# 11年新高 首兩個月動工量逾3000伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）屋宇署昨日公布2月落成量與施工量，其中2月全港共有6個私人住宅項目動工（按屋宇署接獲上蓋建築工程動工通知為準），涉及單位共563伙，雖較1月的2,589伙減少78%，但仍較去年2月的246伙大增逾1.2倍；而今年首兩個月累積動工量達3,152伙，更創下過去11年同期新高。

## 去年全年五成水平

利嘉閣地產研究部表示，政府近年積極賣地增加住宅供應，促使私宅動工量進度漸見加快，其中今年首兩個月動工量已達去年全年6,257伙的50.4%。由於政府以及港鐵近年頻密推出土地及項目招標，而且屢獲市場承接，料可於今年任何時間施工；再加上發展商利用自身土儲開展的中小型項目，估計今年私宅動工量有望增加至逾一萬伙水平。

數據顯示，2月動工項目中，較大規模包括土瓜灣馬頭角道50號，涉及單位數量275伙；其次，錦田沙埔填土1期（地盤III）及灣仔莊士敦道130至142號雙號項目，亦於上月開展上蓋建築工程，涉及單位分別164伙及118伙。其他同月動工項目包括九龍塘喇沙利道25號「喇沙匯」（4伙）、九龍塘森麻實道1號（1伙）及長洲小型項目（CCIL11）（1伙）。連同上述項目，今年首兩個月全港共有12個私宅項目正式動工，單位總數達3,152伙。當中九龍區共有6個項目動工，單位數量2,412伙，佔整體比率達76.5%。港島區方面共有4個項目，合共575個單位開



全港今年首兩個月共有12個私宅項目正式動工。

始施工，佔整體比例18.2%。至於新界區，暫時則只有2個項目已經動工，單位數量涉165伙。

## 2月落成量125伙下跌

至於2月因未有大型項目竣工，導致落成量只有125伙，比起首月233伙按月跌約46.4%。不過，美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，隨著今年內將有大項項目落成，估計包括灣仔龍匯第二期、大埔逸瓏灣I及逸瓏灣II、馬鞍山迎海、星灣御及東涌昇蒼等等，屆時落成量偏低的情況或會有所改善。

劉嘉輝表示，差餉物業估價署預測今年私人住宅落成量仍達13,290伙，雖然較去年減少約15%，但較過去5年平均每年約11,400伙依然高約17%，而明年的落成量更預測逾20,000伙，未來落成量走勢呈趨升。

## 商場值錢 屯門地估值14億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）屯門第16區海榮路與恆富街交界地昨日正式招標，地皮可建總樓面將達354,566方呎，其中最低三層，最高149,706方呎樓面可作商業發展用途。理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，由於商業部分值錢，預測每呎樓面地價約4,000元，估值達14.2億元，為目前市場估值上限。

張聖典表示，項目地皮面積約52,001方呎，以約最高6.82倍地積比發展，最高可建總樓面將達354,566方呎，其中會有2倍多的地積比率會用作商業用途，參考同區中央廣場現時呎價，加上近年不少投資者轉購民生舖等，相信地皮的商舖有價值，預期住宅落成後每平方呎售價約為10,000元。

地皮昨日同時公布賣地章程。據文件顯示，地皮鄰近輕鐵站，受惠於前方土地不得構建高於香港主水平基準35米，預期項目可望海景。

## 發展商需自資鋪行人路

不過，賣地條款列明項目中間部分被劃作不可構設建築物地段，項目將被分作兩部分，加上高度限制不得高於香港主水平基準100米，發展自由度減低，此外，中標發展商需自資鋪設附近的行人道路及行人過路系統設施，發展時亦需採取措施避免影響鄰近的輕鐵路軌設備等，相信亦將反映於造價上。

## 新界西樓價指數止跌

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價上週升至歷史新高後，上週出現輕微回軟。反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)，最新報141.60點，按周下跌0.54%。值得注意的是，要為上車盤的新界西CCL\_Mass 止跌回升，最新報125.49點，按周上升0.61%，結束2周連跌。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，居屋攪珠公佈後，不少申請者落空，部分買家轉向二手市場，刺激新界西樓價上升。個人預測未來樓價走勢繼續反覆向上，CCL升勢未盡。

## CCL破頂後回跌

黃良昇指出，上週公佈CCL七個指數創歷史新高後，本周樓價稍為回軟，但繼續於高位企穩。四個地區樓價指數中，除新界西上升外，其餘三區樓價指數出現回落。其中新界東CCL\_Mass報144.67點，按周下跌0.99%；九龍CCL\_Mass報142.11點，按周下跌0.37%；結束3周連升；港島CCL\_Mass報151.49點，按周下跌1.40%。

另外，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報143.12點，按周下跌0.54%。而CCL(中小型單位)報141.06點，按周下跌0.49%；CCL(大型單位)報140.50點，按周下跌0.86%，結束5周連升。

## 港置：二手累計註冊增近5成

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業昨日表示，據土地註冊處最新資料顯示，本月整體二手註冊量暫錄（截至16日）1,363宗，相比上月同期下跌逾4成（約42%），估計本月將錄不足3,500宗，屆時將連跌3個月。不過，以首4個月至今之二手註冊數字來看，本年至今二手註冊量暫錄14,907宗，比去年同期僅錄9,971宗上升近5成。

伍創業指出，由於去年初整體物業交投表現遜色，去年首4個月之每月二手註冊量持續錄得不足4,000宗，即使本年至今之二手註冊比率按年大幅上升，但仍屬低水平。此外，金管局於2月下旬推出新一輪收緊按揭成數措施，對象為700萬元或以下之中細價樓，預料該措施將對700萬元或以下之二手買賣有明顯影響，其向隅客有機會被吸引至新盤市場。

## 700萬元或以下註冊佔8成

另外，伍創業引述該行資料研究部指出，本年至今700萬元或以下之二手註冊量暫錄12,014宗，佔整體二手註冊量的14,907宗約81%；而700萬元以上註冊僅暫錄2,893宗，佔約19%。若以港九新界劃分700萬元或以下個案，新界區暫錄最多個案，共6,975宗，佔近6成，九龍區及港島區分別暫錄3,209宗及1,830宗，佔約27%及約15%。事實上，10大活躍屋苑有8個均位於新界區，包括嘉湖山莊、沙田第一城、荃灣中心、愉景灣、珀麗灣、新都城、映灣園及新港城。餘下之兩個屋苑為九龍區的美孚新村及淘大花園。

## 樓市速遞

### 楊超成拆售車場賺4千萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）英皇集團主席楊受成胞弟楊超成持有的北角秀明中心停車場69個車位，昨日正式開售。香港置業至尊旺舖董事陳偉材表示，該批車位昨日已於1個小時內沽清，套現約1億元。據了解，上述停車場位於靚靚街9至23號1至4樓，楊超成於去年12月以6,080萬元購入，意味短短數月已獲利近4,000萬元。

### 力寶中心呎價2.4萬放售

香港文匯報訊 美聯商業高級區域營業董事李鎮龍表示，金鐘力寶中心1座2007室現時交吉放售，單位面積約1,860方呎，單位坐擁全海景，亦配備裝修，意向售價為4,000餘萬元，意向呎價約24,000元。該行指力寶中心買賣放盤稀少，今年僅錄得少量成交。由於物業承租力強勁，預計租金可達每月10萬元，平均呎租約53元。



力寶中心資料圖片

### 億京全層35萬元放租

香港文匯報訊 美聯商業助理營業董事彭潔儀表示，該行正代理九龍灣宏光道億京中心中層全層放租事宜，單位面積12,590方呎，意向呎租28元，折合月租約35.2萬元。

九龍灣