# 峻瀅II三房折實580萬

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長和藉着將軍澳緻藍天上月熱賣氣勢，昨日公布同區峻瀅II首批182伙3房戶價單，售價由683.3萬元至960.4萬元，呎價9,160元至12,805元，扣除15%最高折扣，實用面積746方呎的3房戶折實入場費580.8萬元，呎價7,786元，折實呎價低於同區3房戶二手價20%（見表）。**

長和執行董事趙國雄形容峻瀅II期首批售價是「嗒糖價」，售價與緻藍天相若，希望吸引換樓客，上月緻藍天開價合理，不少人都覺得抵買，反應很好，反映價錢是市場所能接受。他坦言：「公司賺少了錢，但無必要下下賺盡！」所以，峻瀅II首批售價與緻藍天相若，但會看市場反應，暫時無打算加價，但不排除加價可能性，早前緻藍天登記人士今日會優先參觀示範單位及入票，明日正式開放予公眾參觀。

## 趙國雄：不排除加價可能

長實地產投資董事郭子威指出，此182伙按售價計市值近15億元。

峻瀅II首批182個單位分佈第1座A、1座D、2座B、3座A及C室，實用面積由746方呎至750方呎，包括即供及建築分期，其中即供分期可照售價獲5%折扣、從價印花稅津貼6%折扣、6月30日或之前入市獲2%折扣，及「置瀅購樓」獲額外2%折扣，總折扣高達15%。

根據日前郭子威表示，峻瀅II每批3房戶推出時會預留20%單位予緻藍天登記人士優先入票。

趙國雄認為，香港經濟向好，各類型單位都有需求，樓價可望繼續上升，下一個新盤料會推售紅磡「維港．星岸」。

**峻瀅II附近屋苑呎價**

| 屋苑 | 平均實呎價(元) |
|---|---|
| 峻瀅 | 9,516 |
| 日出康城1期 | 9,640 |
| 日出康城2期 | 9,100 |
| 都會駅 | 12,114 |
| 將軍澳中心 | 12,747 |
| 維景灣畔 | 12,903 |
| 將軍澳廣場 | 12,915 |
| 天晉 | 15,095 |

資料來源：中原地產
製表：記者 梁悅琴

■長和趙國雄形容峻瀅II首批182個單位售價是「嗒糖價」。 記者梁悅琴 攝

# 傲形一晚售25伙

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）**錄得295票登記的紅磡傲形昨晚推售首批連加推62伙，消息指，全晚售出25伙，頭籌買家呂先生購入中層B室作自用。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，恒基地產發展的傲形昨晚首度開售，主打細單位，樓價處500萬元以下，吸引用家及上車客。以中原首50籌客戶計，出席率約50%，買家中約80%用家，頭籌買家購入中層B室自用。他指出，昨日峻瀅II公布首批價單吸引，於一手項目相互競爭下，不排除有部分傲形客戶被峻瀅II售價吸引而缺席。

傲形首批50伙分布於3樓至28樓，實用面積由212方呎至282方呎，售價421.9萬元至597萬元，呎價19,577元至23,821元；扣除最多即供6%折扣及完成交易後獲4%印花稅回贈後，最平售價為3樓B室，面積212方呎，折實價約380萬元。其後加推12伙，分布於16樓至28樓A室，面積247方呎，售價由550.9萬元至599.8萬元，呎價由22,304元至24,283元，維持優惠不變，即扣除最多即供6%折扣及完成交易後獲4%印花稅回贈。

## 維峯雋琚或今上價單

消息指，同系於北角的維峯及銅鑼灣雋琚或會於今日上載價單，部分單位將加價2%至5%，下周二生效。

# 細戶盤尚築下月初推售

■百利保范統 記者蘇洪鏘 攝

**香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）**細碼單位備受追捧，發展商亦隨行就市回應需求。由百利保及富豪合作發展的元朗低密度住宅項目尚築，昨日上載樓書及啟用官方網頁，並率先開放2個示範單位予傳媒參觀。項目最快下周四開放示範位予公眾參觀，並料下周開價及下月初推出市場。

發展商昨日開放一個交樓標準及一個連裝修示範單位，以2樓2室為藍本，實用面積243方呎，屬開放式間隔，並備有22方呎露台。

百利保執行董事兼首席營運官范統指，項目最快料於下月初推出市場，全盤共提供134伙，實用面積介乎191方呎至459方呎，屆時將悉數推售，當中地下單位均附設約100方呎的私家花園。

## 134伙盡推 每人限入兩票

他強調早前傳媒提及的實用面積191方呎單位全盤僅得一伙，一房單位全盤亦僅得一伙，標準單位平均面積約244方呎。項目預計下周開價，定價將參考同區一手及二手物業等因素。范統透露，項目將提供優惠，並限制每客只可入2票。

范統又指，該盤是集團逾10年來首次推盤，強調今次會「好畀心機、好小心做」。而富豪海灣及系內元朗彩虹軒計劃年內重推，至於沙田九肚山項目則最快明年第4季才能推出。

# 雷霆：天鑄樓書趕製中

**香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)** 新鴻基地產旗下何文田項目第一期天鑄短期內推出，新地副董事總經理雷霆表示，項目正趕製樓書，期望數日內派發，維持最快本月底推售計劃。

他指出，配合此項目擁有維港景、校網、交通方便等優勢，集團斥資逾1億元選用德國Gaggenau家電配套，以此項目提供256個單位計，平均每戶的家電廚櫃價值40萬元，打破集團於住宅項目提供的家電量數紀錄。

## 棗梨雅道3號增優惠

另外，豐泰地產於何文田的棗梨雅道3號昨公布於周日起推出多種優惠，配合不同買家的需要，包括新推「建築期及最高七成按揭付款計劃」優惠，年期最高可達30年，按揭年利率為貸款機構公布之最優惠利率(P) 減2.9% 計算(P-2.9%)。同時亦推出「新名門望族優惠」，此加強版優惠將由買方及直系親屬分別購買一個指明住宅物業（8樓、9樓、10樓、18樓及19樓之A單位），擴展至同一名買方購買兩個指明住宅物業也可享受相等於額外2%售價折扣優惠，需在6月10日或之前同時簽署臨時買賣合約。

## 喜雅2特色戶招標售

至於房協私人住宅長沙灣喜雅昨日公布以招標出售最後2伙特色戶，包括第1座35及36樓D室(實用面積1,442方呎、連267方呎平台)及第2座36樓D室(實用面積1,066方呎)，截標日期為下周三(27日)。

# 市建局馬頭角收意向平紀錄

**香港文匯報訊（記者 顏倫樂）**發展商求地若渴，尤其市區地皮矜罕，每次推出都賣個滿堂紅。市建局馬頭角北帝街／新山道項目昨日截收意向書，發展商反應更顯雀躍，市建局埋單大收32份意向書，平11年前灣仔莊士敦道商住項目紀錄，同創市建局史上最多意向書項目。分析指，項目投資額小，未來又有沙中線效應，加上市區細單位非常受歡迎，更添項目發展潛力，故此受到多間大中小型發展商青睞。

昨日為馬頭角北帝街／新山道項目截收意向的最後一天，記者到截標現場了解情況，於「最後關頭」交意向的公司，包括英皇、宏安、百利保及富豪聯營、會德豐地產、遠東發展、寶聲、金朝陽等，為數僅約10間，但市建局公布收到32份意向書，意味此前有多達22間發展商一早已就項目遞交意向，對項目的信心可見一斑。

## 市區港鐵盤受青睞

據了解，新地、K&K Property、恒地、麗新、資本策略、泛海、越秀、新加坡鴻福集團及莊士中國等亦都有份投標。英皇國際高級物業主任施穎怡昨於投標後表示，項目位處市區，亦接近未來港鐵沙中線土瓜灣站，有發展潛力，故此公司有就項目遞意向。

遠東發展地產部總經理朱寶林指出，公司於鄰近地區近年曾開賣樓盤「寶御」，故對該區發展熟悉，今次截意向地盤位置理想，公司亦預期本港樓市需求仍在，雖然市場有加息憂慮，但預測未來樓市會平穩健康發展。他又透露，公司今年第3季將推出旗下黃大仙環鳳街68至86號地盤，可建樓面約10萬方呎。

翻查資料，市建局歷年接獲最多意向書的項目，為2004年3月招收發展意向的灣仔莊士敦道商住項目，共收32份意向書，此後最多亦只收到27份，為去年海壇街229A至G號蚊型地盤。今次北帝街／新山道項目再次大收32份，除創11年新高外，更平當年灣仔莊士敦道項目紀錄。

美聯測量師行董事林子彬稱，項目受惠沙中線概念，而且同區早前推售的新盤銷情理想，反映區內上車盤需求強勁。另外，項目基座的商舖投資價值亦不俗，在目前中小型住宅物業需求殷切的帶動下，加上投資額有限，自然深受發展商，尤其是中小型發展商歡迎。

## 高緯：商業樓面吸引

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示，項目尚在招意向階段，日後招標反應仍要視乎招標條款，但意向書數目眾多，反映地盤的發展潛力極大，估計最吸引發展商為項目的商舖部分，日後發展商或傾向保留出租。而項目的住宅及商業部分價格差距極大，每呎樓面地價分別約5,858元及13,000元，估值合共約7.42億元。

市建局資料顯示，北帝街／新山道項目地盤面積約11,700方呎，日後可建總樓面約105,304方呎，其中住宅樓面約87,748方呎，提供約160個單位，商業樓面約17,556方呎。測量師估計每呎樓面地價由5,000元至7,046元，估值由5.27億至7.42億元。

■宏安代表 記者顏倫樂 攝

■會德豐地產代表 記者顏倫樂 攝

按揭熱線 劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

# 債務如何影響置業?(一)

股市暢旺，市民希望藉着股市升浪為財富增值，投資股票的意欲增加，近日甚至有報道指，個別學生利用政府的學生貸款投資股票，藉此賺取快錢。筆者認為，能夠在股票市場獲利固然理想，但學生們不要忘記，畢業後需要向政府償還在學期間的貸款，一旦投資失利以致無力償還甚至拖欠貸款，將會留下不良的信貸紀錄，不但會影響個人將來樓宇按揭申請，而貸款擔保人亦有機會受到拖累。

在職家庭及學生資助事務處（學資處）的貸款計劃，原意是協助有意升學或進修但經濟上有困難的學生，透過提供低息貸款得以順利完成學業，理論上修畢相關課程後，便要開始定期還款，不過實際上出現不少拖欠貸款個案。申訴專員公署早前批評在職家庭及學生資助事務處（學資處）的免入息審查貸款計劃拖欠貸款個案持續高企，截至2013至14學年，累計已拖欠逾1.7億元，促當局考慮將嚴重欠款人資料交予信貸資料庫，務求增加阻嚇作用。

## 學生貸款不還可累全家

筆者不時提醒置業人士，良好的個人信貸紀錄是置業第一步，因為銀行審批按揭貸款會視乎申請人的財政狀況及紀錄，故學生絕對不能對拖欠貸款問題掉以輕心。雖然現時正面信貸資料庫尚未完整紀錄學生的貸款資料，不過學生拖欠貸款的紀錄定必紀錄在案。學生如在資料庫留下拖欠貸款的紀錄，未來置業需要借取高成數按揭貸款，香港按揭證券有限公司及銀行便可從信貸資料庫中得悉相關拖欠政府的債務紀錄，從而拒絕接受高成數按揭申請。

值得注意的是，學生在學資處貸款，一般需要由在職的父母或親友作擔保人簽署，因此學生無力償還貸款不但影響將來個人的置業問題，擔保人亦需要承擔相關風險。經絡以往曾經協助一位受影響的擔保人申請按揭，由於存在拖欠貸款紀錄而未能承造高成數按揭，擔保人置業時變相要較一般買家增加首期開支，又或者需要先還清貸款再重新審批。早前申訴專員公署建議將未能償還貸款人士的個人資料，交予有關信貸資料庫，如果建議通過，學生貸款紀錄將會在資料庫一目了然，置業之路將更艱辛。

# 甲廈缺新血 中環樓王頻生

**香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）本港作為國際金融中心，向來獲不少金融機構爭相進駐，然而核心商業區的商廈新供應，睽違多年仍然欠奉，造就日前誕生皇后大道中的「商廈王」呎價高達3.5萬元的成交。市場人士預料，未來10年中環核心區甲廈租金每年增長逾5%，成交價亦會穩步上升，新高呎價成交將持續。**

中環頂級商廈皇后大道中9號高層全層日前傳出以約4.8億元易手，以物業面積13,769方呎計算，折合呎價高達34,861元，刷新全港商廈紀錄，較今年初同樣由該廈創出的舊紀錄高出15%，至於全港呎價第3貴則為中環環球大廈的3.02萬元。

## 中資湧入谷起市場

業內人士認為，未來新高呎價成交持續，不少中環商廈由大業主或發展商持有，僅有租賃樓面供應。事實上，核心區如中環只有環球大廈及皇后大道中9號兩幢甲級商廈可供市場出售，在中資企業及上市公司持續到中環設立據點，成交呎價會穩步上升。

高力國際早前就指出，過去8年中環甲級寫字樓租金的平均每年升幅約2.2%，較銅鑼灣、港島東及九龍東等區的約6%為低，主要由於中環的基數較其他區為高。而未來十年，中環甲廈的年均租金增長料達5.7%，至於其他區分則有6.6%至7.3%的增長。隨着鐵路通車及各項基建落成，並且未見其他不利因素下，相信租金升勢會持續至2017年。

據差餉物業估價署最新公布的《香港物業報告2015》，及至2014年底甲級寫字樓的總存量為達7,600萬方呎，佔各級寫字樓總存量的64%。總存量中有52%位於港島，九龍及新界分別佔37%和11%。期內甲級寫字樓落成量約92.7萬方呎，較2013年減少11%。新的發展項目全部位於非核心地區，惟中環的新供應仍然欠奉。

## 觀塘九龍城供應多

報告預期2015年的落成量增加至184.5萬方呎，然後在2016年下降至160萬方呎。2015年的主要來源為觀塘和九龍城，提供約69%的預計供應量。未來區內不乏大型項目落成，包括觀塘成業街10號，涉及約24萬方呎樓面；以及One Bay East西座及東座，合計近百萬方呎樓面。

■皇后大道中9號是中環核心區少數可供市場出售的甲級商廈。 資料圖片

# 南洋中心相連戶索3531萬

■南洋中心新近有單位以呎價約1萬元成交。

**香港文匯報訊** 市場預期深港通將於年內開通，刺激本港商廈市場需求大增，有業主趁勢放售尖沙咀麼地道南洋中心2座4樓04至05室，總面積約3,363方呎，意向價3,531萬元。

中原(工商舖)李婉琪表示，物業面積約3,363方呎，單位正對電梯大堂，意向呎價約10,500元，涉資約3,531萬元，價錢屬市場水平，物業以罕有交吉形式出售，預期新買家可享約3.5厘至4厘回報。該行補充指，南洋中心1座低層單位，總面積8,916方呎，新近以呎價約1萬元成交，對今番叫價具支持作用。

## 金熊地廠51萬放租

另一方面，荃灣區近年新穎工商廈相繼落成，帶動整區工廈租務市場轉旺，萊斯物業譚小冰表示，接獲業主委託放租荃灣柴灣角街金熊工業中心地廠，面積約25,553呎，放租價約51萬元，平均呎租20元。

該廈為特大貨倉式地廠，樓底高達18呎10吋，適合物流行業。