

恒地逾36億奪屯門地王

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）再有龍頭發展商以高價吸納土儲。地政總署昨日公布，上周截標的屯門管翠路地皮由恒基地產以逾36億元投得，創下歷來屯門地皮單一地價最高個案，折合樓面呎價約4,621元，較毗鄰地皮兩年前的樓面呎價高出兩成半。

李家誠：總投資額80億

地政總署昨晚公布，位於新界屯門第56區管翠路住宅用地以36.289億元批予恒地，批租期為五十年。恒地副主席李家誠表示，項目將由恒地獨資發展，預計

總投資額達80億元，以興建優質住宅。他又指，地皮地點優越，享有海景，亦鄰近國際學校，中標價屬合理水平。

中原測量師行執行董事張競達表示，是次出價屬合理水平，地皮位於掃管笏，環境清幽，毗鄰為區內最新落成的屋苑星堤，亦鄰近國際學校，區內物業獲不少外區客青睞。至於高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事及主管張翹楚稱，預計項目落成後實用呎價將達1.3萬元至1.5萬元，洋房部分的呎價則由2萬元起跳。

據地政總署資料，該地皮佔地261,952方呎，可以3倍地積比率發展，最高可建樓面面積785,341方呎，以成交價計算樓面呎價達4,621元。不過，發展商需負擔額外工程成本，項目面對斜坡問題，而且因位置鄰近屯門公路，亦要遞交噪音評估及建隔音屏障，增加建築成本。

較同區地皮2年貴兩成半

翻查市場資料，今次標出地皮的東面，為會德豐於兩年前投得的地皮，以當時地價約13.88億元、每呎樓面約3,683元比較，今次的管翠路樓面呎價較此高出25%。



■恒地副主席李家誠表示，項目享有海景，鄰近國際學校，中標價合理。
資料圖片

豪宅肉搏戰 首日打平手

天鑄連錄逾億元買賣 何文田山畔加價加推

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）以貴絕何文田區價格推售首批38伙的天鑄與僅一街之隔但減價12%重推15伙的紅磡何文田山畔昨日展開「埋身肉搏戰」，彼此均售出逾一半單位。天鑄全日售出26伙，市傳迦南幼稚園榮譽校監林薇斥逾億買2伙，發展商昨晚將未售出的其中6伙面積1,500多方呎單位加價約1%，今日會公布加推安排。至於何文田山畔全日售出8伙，發展商昨午加推18伙，平均折實呎價21,700元，最快周日推售。

由新地發展的何文田天鑄昨日上午先讓大手客抽籤揀樓，記者上午10時於九龍站環球貿易廣場3樓大堂所見，約有20名地產代理及準買家到場等候報到，市傳到場已登記的準買家有6組，最終只有3組買家落實買入2伙指定單位，合共6伙。市傳投資移民專家關景鴻到場登記抽籤後，因揀不到心水單位決定放棄。

傅林薇逾億購天鑄2伙

上述3組買家中，消息指，抽中頭籌的迦南幼稚園榮譽校監林薇斥資逾1.2億（未計折扣）買入第7座21樓C（實用面積1,581方呎）及21樓D室（實用面積1,576方呎），另一組本地客亦斥資1.27億元（未計折扣）買入第6座20樓A室（實用面積2,018方呎）及第8座20樓B室（實用面積902方呎）。至於最後一組為內地客，斥資逾1.25億元買入第6座6樓A室及7樓A室，兩伙的實用面積均為2,018方呎。其中已售出的第6座20樓A室為首批價單中最貴單位。

該盤昨午2時15分讓其他已登記者進行抽籤揀樓，準買家可買1伙或2伙，但若買第8座B室（實用面積902方呎），必須同時買第6座A室（實用面積2,018方呎）。消息指，昨午再售出20伙，全部買家只買1伙。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，該公司於天鑄A組買家出席率約70%，首半小時已有兩位買

家成功入市，為港島客及九龍客，分別斥資逾億元入市2伙作半自用半投資用途，可見豪宅買家對後市有信心。他表示，今年全港首兩季（截至6月16日）2,000萬元以上成交達557宗，比上年同期升70%；今年首兩季1億元以上成交有23宗，比上年同期升15%，可見市場資金充裕，豪宅市場交投活躍。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，近期豪宅價格及交投熾熱，相信與早前股市大升產生財富效應有關，及追落後有關，預期下半年樓價仍會升10%。

何文田山畔首小時售8伙

至於減價12%重推15伙、由永泰及南豐合作的紅磡何文田山畔，昨早11時開售後，首小時已售出8伙。永泰地產發展執行董事兼營業及市務總監陳玉成昨表示，昨日的銷情與預期一樣，此8伙的買家都是香港人，全部以私人名義買樓，套現約1.7億元，成交呎價由21,586元至24,538元，由於市場對A室及C室單位需求大，因此昨午決定加推18伙，個別單位有微調向上，折實平均呎價21,700元，與上一批平均折實呎價21,600元相若。何文田山畔昨日加推的18伙分佈於第1及2座，實用面積由760方呎至1,255方呎，售價由2,101.1萬元至3,756.4萬元，折扣維持不變，最多可獲24.205%折扣，最快周日推售。



■永泰地產發展執行董事兼營業及市務總監陳玉成(左)表示，何文田山畔新加推18伙，個別單位有向上微調。
記者梁悅琴 攝



帝景灣收票超19倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤推售一浪接一浪，信置及嘉華合作發展將軍澳南帝景灣首批連加推388伙昨日截票，消息指，累收逾8,000票，超額登記19.6倍。此批單位已於昨晚抽籤安排揀樓次序，今早推售。今早推售的帝景灣首批連加推388伙，售價由548.7萬元至1,990.4萬元。

瀚然加推15伙

此外，太古地產昨亦公布加推西半山西摩道瀚然共15伙價單，此批單位的實用面積由871方呎至1,314方呎，售價由2,400萬元至5,060萬元，比預售時加價

1%至3%，於下周一以先到先得方式出售。

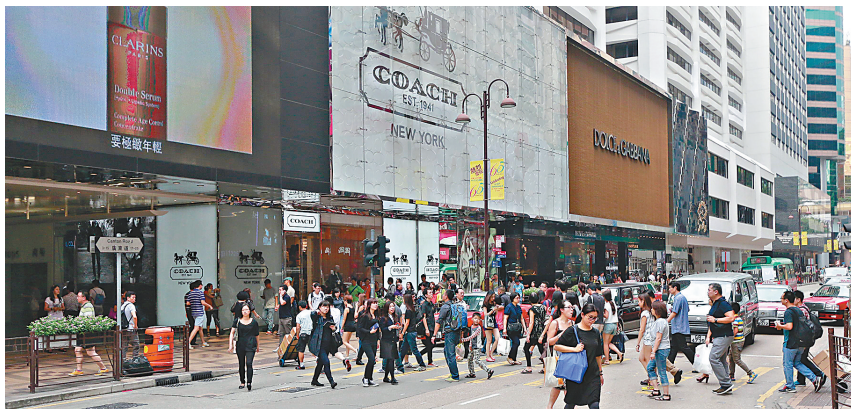
至於百利保旗下元朗唐人新村的彩虹軒昨日上載售樓書，準備推售，此盤的實用面積由1,264方呎至1,571方呎。

傳俞琿買玖瓏山

新盤成交方面，除天鑄及何文田山畔外，市傳傳媒界名人俞琿以約1,484萬元買入沙田玖瓏山天龍閣第1座2樓B室，實用面積986方呎，呎價15,053元。

消息又指，恒基地產於西半山的天匯12樓A室以6,237.1萬元售出，實用面積2,123方呎，呎價29,379元。

美銀美林：政改無礙樓價上升



■美銀美林認為，零售市道萎縮下，核心商場舖租預料有一成減幅。
香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）政改方案表決在即，市場人士關注結果對後市的影響。美銀美林昨日表示，無論方案通過與否，短期樓價影響不大，又預計下半年

產研究主管魏志鴻說，樓價走勢主要看供求，以及政府長遠能否有效增加土地供應，故認為政改通過與否短期對樓價影響不大。

由於預期今年加息幅度不大，加上供過於求，低息環境令租金回報高於按揭利率，加上通脹率維持在2%至3%的較低水平，故今年香港樓價升幅仍會達10%，而上半年累計升幅已達6%至7%。

該行預期美國會在9月至10月開始加息，加息周期會在2016年出現。至於明年樓價料受加息影響，但由於新供應仍未滿足需求，樓價仍有得升，相信屆時加息屬正面訊息。

甲廈租金看好 商舖睇淡

他又指，相信美國加息幅度要達到

0.6厘，才足以遏抑樓市上升動力。

至於商業方面，美銀美林董事蔡崇嘉說，中環商廈受惠於來港設分部的內地公司增加，料核心寫字樓租金可升5%至10%。受到零售業吹淡風影響，高端商場租金料跌5%至10%。

法巴預料豪宅跑贏大市

另外，法巴指出，受股市的潛在財富效應支撐，未來12個月至18個月內，香港的豪宅售價增幅應該會超過整體樓市。

該行補充，今年下半年可能加息，但不太可能會影響到豪宅市場，但整體住宅樓市或許面臨政策風險。法巴預計，今年香港住宅樓價將上升10%，2016年上升5%至10%。

二手樓按揭遜預期



■天晉為5月樓花按揭登記量較多的屋苑之一。
資料圖片

香港文匯報訊 中原地产研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，受到金管局第7次收緊樓按影響，二手樓市買賣明顯減少。

5月登記私人住宅現樓按揭5,779宗，扣除入伙項目承造按揭及一手現樓新盤，如環宇海灣及嵐山一期等，估計二手私人住宅現樓按揭有4,000宗，跟上月估計的5,200宗明顯下跌。數字是2014年6月（3,900宗）以後的11個月新低之餘，該行又預期下月

數字繼續下跌，跌近三千宗的水平。

中銀承辦按揭最多

5月登記私人住宅樓花按揭594宗。登記量較多的項目有玖瓏山、天晉IIIB及昇薈等。至於5月登記樓宇按揭（不包括樓花）有7,114宗。中銀承辦的合約有1,442宗，佔20.3%；匯豐1,289宗，佔18.1%；恒生1,266宗，佔17.8%；渣打993宗，佔14.0%。

南灣御園3房雙破頂

香港文匯報訊 中原地產吳敬彰透露，香港仔多個物業樓價年初至今的升幅已超過10%，令新成交都幾乎是創新高。該行促成南灣御園中高層B室成交，實用面積684方呎，3房套間隔，坐享全海景。業主以910萬元將單位易手，折合呎價13,304元，創屋苑樓價及呎價新高。買家屬於用家。原業主持貨6年，帳面獲利206萬元或29%。

帝柏海灣有得減即沽

香港文匯報訊 利嘉閣地產蔡詠詩表示，該行錄得大角咀帝柏海灣1座高層G室成交，實用面積478方呎，2房間隔，坐擁海景。原業主開價880萬元，由於單位現有租客居住，買家在未有睇樓的情況下，議價30萬元後，即以850萬元承接，呎價折合17,782元。據悉，原業主於2011年3月以627萬元購入上述物業，賺價約36%。



■帝柏海灣
資料圖片

樂悠居一房戶賣452萬

香港文匯報訊 美聯物業吳暉英表示，荃灣樂悠居中層單位6室，實用面積約為312呎，一房間隔，最新以452萬元成交，折合呎價為14,487元。買家為一名外區上車客，見荃灣區潛力優厚，上址價格符合預算，故拍板入市作結婚之用。原業主於2012年3月以約268萬元購入物業，物業升值約69%。