

低息助燃 帝景灣1日沽384伙

發展商添食加推 127伙下周一售

香港文匯報訊（記者梁悅琴）美國聯儲局表明暫未加息，本港樓市繼續暢旺。近年已有多個新盤推售的將軍澳，縱然市場已吸納約4,000伙至5,000伙，但買家熱情未減，主打中小型住宅的將軍澳南帝景灣首批連加推388伙昨早開售，至昨晚7時售出384伙，接近沽清，信置營業部聯席董事田兆源表示，套現約33億元。發展商信置及嘉華昨晚隨即加推127伙，於下周一公開發售。

錄得逾8,000票的帝景灣首批連加推388伙，昨早8時45分按抽籤次序報到揀樓，約上午10時半開始揀樓，為令秩序及流程順暢，發展商安排每半小時處理100個籌號，同時又對售樓處鄰近兩間酒樓包場作為準買家報到處。信和置業執行董事黃永光與兩名弟弟信置主席行政助理黃永龍及信置項目助理黃永耀亦親自到場。昨日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，最高折扣率為14.5%，折實售價由約469萬至約1,702萬元。而昨晚加推的127伙，實用面積由540方呎至1,215方呎，售價由818.4萬至2,812.9萬，最高折扣維持14.5%。

傳買家5705萬掃4伙

消息指，昨日有一買家斥資約5,705萬元連掃4伙，亦有12名買家買入2伙。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，透過該行認購帝景灣的準買家出席率約60%至70%，出席率不算太高，相信是因為一客可以入最多6張票，部分是重疊票，用家及投資者比



帝景灣開售情況。記者梁悅琴攝

例是八二之比。他稱，今次有逾一半客戶欲購買項目3房向海大戶，相信是繳藍天向隅客。他認為，美國聯儲局表明暫未加息，對本港樓市正面，近月來豪宅交投暢旺亦因股市好及預期美國未加息有關，料未來一段時間豪宅會持續暢旺。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，以將軍澳新盤帝景灣首500號籌計，集團客戶出席率約80%，當

中65%來自九龍區，以用家為主，並有約6組至7組人士有意購2伙單位，涉資額1,500萬元，預計收租回報率約4伙。

美聯：客戶以用家為主

布少明指，帝景灣收票期同區二手成交未受影響，共有31宗二手成交屬正常水平。

律師爺為孫付首期

香港文匯報記者（記者梁悅琴）主打中小型住宅單位的將軍澳帝景灣昨日亦有不少父母買樓予子女的個案，包括有準爺爺為即將出世的孫兒資助百萬予兒子置業。

女兒要結婚 父母付400萬

抽中前號籌的買家伍女士表示，動用400多萬元買了一個細單位予女兒作結婚自用，覺得此盤質素好。另一位買家張先生亦稱，買了一個2房單位予子女住，他坦言如今樓價貴，年青人無法子「上車」。

同一場合，買家鄭先生表示，由於「快抱孫」，兒子要買樓，幫兒子付出100多萬元作首期，買了一個1房單位。他直言，香港樓價高，年青人「上車」好困難，自己做小生意都覺得租售價都貴。

記者環顧現場，雖然不少年青人上車要「成功靠父幹」，但亦有年青人「男兒當自強」。現住觀塘的王先生表示，今次以800多萬元買了一個單位作自住，並動用了其工作多年的積蓄300多萬元作首期買樓。

至於現住北角城市花園、已退休的王先生指出，抽中48號籌並斥資1,400萬元買入一個3房戶，預算付一半樓價作首期，計劃與太太居住，入伙後會將城市花園「老巢」出租。



帝景灣買家鄭先生記者張偉民攝

天鑄加推 4房賣3600萬



新地副董事總經理雷霆(左)表示，天鑄會視乎未來數天收票情況，盡快公布銷售安排。

記者梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者梁悅琴）豪宅新盤旺銷，新地昨亦以原價加推何文田項目第1期天鑄32伙，價單平均呎價約3.53萬元，與首張價單平均呎價約3.66萬元相若，包括首度推出實用面積約1,270方呎4房單位，折實入場費約3,600萬元。新地副董事總經理雷霆昨表示，會視乎未來數天收票情況，盡快公布銷售安排。

新地代理助理總經理胡致遠表示，天鑄新加推的32伙，市值逾14億元，2房單位仍傾向先售予買大單位

買家。至於會否與價單1號未售出單位一併再推售，會視乎反應而定，亦會考慮將未售出的2房戶獨立再推售。

2房戶或獨立再推售

他稱，今次加推的32伙，主要是4房及2房戶，實用面積902方呎至2,018方呎，售價由3,108萬至9,625萬元，呎價33,101至47,699元，折扣優惠不變，當中首度推出實用面積約1,270方呎4房入門版，折實入場費約3,600萬元。

雷霆指出，天鑄前日開售首批38伙，於短短半天沽出26伙，套現逾14億元，平均每戶成交價逾5,000萬元，料創每伙豪宅新盤平均售價新紀錄，最貴成交單位為第6座20樓A室，成交價9,410萬元，呎價46,631元。他指出，隨股市暢旺，近期新盤市況非常理想，加上半年利息仍維持低水平，今年豪宅表現料會繼續突出。

至於嘉里建設於九龍喇沙利道8號「傲名」昨為餘下兩房單位提供最新優惠，所有兩房單位買家均可獲贈價值15萬元之全屋傢俬配置，配送之傢俬以現樓16樓C單位為標準。傲名共有56個住宅單位，已售出41戶，尚餘15伙標準單位，實用面積由約600方呎至1,020方呎，當中2伙為三房連套房平台特色單位。

VIVA或下周盡推75伙

香港文匯報訊（記者梁悅琴）上車盤火熱，發展商加快推盤。長實高級營業經理封海倫昨表示，旗下紅磡馬頭圍道VIVA首批38伙於昨日起收票，每人2票，計劃日內以原價加推餘下37伙，及公布銷售安排，有機會下周推售全數75伙。她估計，全數75伙的市值逾4億元。消息指，該盤已累收47票。

經絡推低息H按揭

封海倫指出，此盤主打1房及2房戶，首批38伙中有至少一半(約20伙)的樓價低於600萬元，相信會吸引上車客及投資客。為此，項目夥拍經絡按揭轉介提供按揭計劃，全期按息可低至H+1.7%，實際按息少於2%，鎖息上限為P-3.1%(P為5.25%)，兼享高息存款掛鈎優惠，上述計劃最高可達八成按揭，即首期低至20%，還款期最長可達30年。

她又稱，VIVA有3伙連平台單位，取名VIVA STAR，於首批價單中已包括2伙，分別為3樓B室2房戶，實用面積約487方呎，平台面積約377方呎，價單售價853.6萬元，扣除最高13%折扣後，折實售價742.6萬元；3樓C室1房戶，實用面積323方呎，平台面積約614方呎，價單售價726.6萬元，折實售價632.1萬元。

代理：政改否決未礙樓市

香港文匯報訊（記者蘇洪鏞）政改方案昨日被否決，代理業界普遍認為結果對樓市影響未必顯見，加上美國並未加息部署，預計樓市未受政治因素動搖，更有業界預計下半年樓價仍會再升一成。

布少明料投資者觀望

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，政改方案雖被否決，預料事件對樓市造成短期心理壓力，增添觀望情緒，對投資者影響相對明顯，短期新盤買家中，投資者比率或由三成回落至兩成，但基於剛性需求仍在，對本港樓市實質影響有限。與此同時，美國聯儲局經過兩日議息後，決定維持息率不變，對樓市氣氛帶來正面作用，或有助沖淡政改被否決之影響。

另一方面，布少明續指，方案被否決亦預料不會令發展商減慢推盤步伐，推盤速度將維持穩定，熱銷情況亦料持續。綜合市場消息，撇除昨天開售的將軍澳帝景灣，本月迄今一手銷售數目已超過830伙，佔5月全月達八成，涉及金額超越90億元。

港置高級執行董事伍劍業則表示，預料立法會表決結果對樓市影響不大，而且近期多個大型新盤銷情均錄得佳績，可見市場對後市信心高企，故預期樓價下跌機會不大，下半年樓價料上升逾10%。

他又舉例過往本港曾發生多宗大型政治事件，整體而言樓市均無急轉直下，如去年9月發生「佔中」期間，一手私樓及二手住宅成交量和平均實用呎價均錄得升幅。據資料顯示，去年9月的平均實用面積呎價約9,550元，及至去年12月則錄得約9,984元，升幅約4.54%。

融創孫宏斌：佳兆業等被收購

香港文匯報訊（記者顏倫樂北京報道）融創中國(1918)2月初擬斥45億元收購郭英成家族所持有的49%佳兆業(1638)股權，但最後未能成功，昨日公司董事長孫宏斌再被問到相關問題時，繼續其敢言作風：「就佳兆業的收購，放棄很正常，我當時就說機會是50%，大家都不信，不要把我看很那麼傻嘛。」他更豪氣地說：「佳兆業只有一條路可以走，就是被融創收購，不被收購就無路可走。」

融創中國昨日於北京舉行「北京壹號院」發布會，會上孫宏斌再被問到收購佳兆業告吹一事。他回應說，併購是很複雜的，全世界併購的成功率都很低，強調這只是一筆很正常的生意，就好像給了保證金買一塊地，最後讓別人買了，但保證金退回來，外界應該用平常心去看待。「不是所有努力都能達到目標，沒有後悔。」

收購符戰略 失敗不後悔

他又豪邁地說：「昨天有個朋友問我手上有佳兆業的貨，問我怎麼辦？如果復牌的話買還是賣？第一，復牌的話馬上賣掉，一分不剩，第二，我估計他復不了牌。」

他承認，當初因為不了解而展開收購，併購佳兆業所涉及的利益方面比較多，涉及到政府、監管，強調從頭到尾沒有犯錯誤，花那麼多時間收購是因為報表需要研究，雖然收購未能成功，但公司於深圳的知名度上升，有不少項目也找他們去談。

對佳兆業主席郭英成的重新返回公司，孫氏淡淡說：「他是股東，他想幹嘛就幹嘛。」對於融創接連收購綠城與佳兆業未能成功，他只是指收購符合戰略，強調不是為了併購而併購，沒有成功失敗之說。

提到綠城(3900)，他指融創亦是受益者，因為增加在上海的市佔率，和綠城各取所需。

他又指融創較綠城優勝的地方，主要是集中發展一綫城市，而綠城很多時優質項目都在較偏遠地方，賺不了錢。他相信併購的機會越來越多。

內地樓股「現在是個賭場」

展望內地樓市，他並不看好，指當一個經濟下滑的壓力很大的時候，樓市與股市要特別好是不可能的，「現在是個賭場」，個人一直不看好房地產市場，因為樓市不可能一枝獨秀，短期內上漲很多只是一時的，但一綫城市沒問題，包括北京、上海、深圳及香港，主因供需問題，例如北京及上海人口一直漲，這樣的市場都好看。

他又預期，北京不會放鬆限購，因為供應上不上來，而購買力充足，故亦睇好北京樓市。其次山東濟南，也看好當地樓市，因為當地樓市一直相對穩定。

今年的銷售目標是660億元，公司有信心達到，只要超過去年就沒問題。不過，公司下半年拿地會非常小心謹慎，因為土地市場偏熱，北京、上海短期內地價下滑的可能不大，加上公司在北京、上海都有大量土儲，未來兩年、三年供應沒問題。「發展商其實向街邊買股票的大媽一樣，貴的時候都買，賠的時候就不買。手上有錢希望還點債，把負債降一點，或者放債。」

北京豪宅每米或賣40萬

融創中國即將重點銷售項目為北京壹號院，項目位於二環，開發兩年，暫計劃今年9月至10月發售，由於項目位置接近北京CBD，出售價格為每平米約15萬元（人民幣，下同）至20萬元，臨湖單位更有機會要價40萬元，估計將刷新北京樓房新高價。而另外一個即將開賣的項目為使館壹號院，亦將於第3季開賣。



融創孫宏斌(右)指，收購佳兆業雖然未成功，但令公司於深圳的知名度上升。記者顏倫樂攝

向九倉道歉「不丟人」

香港文匯報訊（記者顏倫樂）九倉(0004)之前因融創平台股權的問題發生糾紛，融創中國董事長孫宏斌曾因言論過火而向九倉作出道歉。他昨日被問及與九倉的關係，他指彼此一直是非常好的合作夥伴，雙方在上海有合作項目，甚至還有計劃聯合私有化綠城，坦言九倉有權利提出反對。他笑說：「自己不應該這麼說話，但改了也不是我，就是「別惹我」，沒有人從來都是對的，錯了這個道歉不丟人。」

九倉最近邀參觀聶歌信山

他說，最近曾獲九倉邀請到香港參觀九倉與南豐的山頂聶歌信山項目的產品發布會，未來有興趣去香港發展，但覺得太貴。他又指，在香港發展肯定需要有一個合作夥伴，因為對香港發展了解多一點。

對於孫氏來說，香港可以說是一個學習對象。孫氏說，2009年曾經來香港看豪宅，把香港的豪宅都看一遍，總結一下，香港的豪宅就是好位置，除裝修跟內地的保障房也沒甚麼區別。最後孫氏得出結論，豪宅看位置，不是甚麼地方都能做頂級豪宅。

嘉隆苑788萬 全港第3貴居屋

香港文匯報訊（記者蘇洪鏞）居屋市場再錄「7球」癲價成交，中原周世康指，香港仔嘉隆苑D座高層2室，實用面積645方呎，新近在自由市場以788萬元成交，折合呎價12,217元，創屋苑樓價及呎價新高，造價料登上全港居屋登記金額第3寶。原業主於2009年以300萬元綠表買入單位，持貨6年，賬面大幅獲利離場。

目前全港居屋由紅磡家維軒數月前以800萬元的登記金額穩踞，緊隨其後的是柴灣樂翠臺790萬元的成交。

港島東亦出現破頂新高，世紀21滄榮地產林曉怡表示，筲箕灣愛蝶灣3座高層G室，實用面積592方呎，獲綠表客以560萬元承接，折合呎價9,459元，創下該屋苑居二市場成交價歷史新高。

原業主於2007年一手買入該單位，當時作價為201.4萬元（未補地價），持貨至今轉手物業期內升值1.7倍。

珀麗灣錄蝕讓

不過，私人屋苑錄蝕讓個案，中原溫明峯表示，馬灣珀麗灣31座高層A室，實用面積476方呎，獲以488萬元承接，折合呎價10,252元。原業主於2013年以445萬元買入單位，持貨約2年單位升值近一成，惟業主需付樓價10%的額外印花稅，扣除使費後料蝕至少6萬元離場。

粉嶺中心破500萬

北區的粉嶺中心創新高價成交，中原陳傑佳表示，涉及單位為F座高層06室，實用面積535方呎，以512萬元沽出，折合呎價9,570元。原業主於2010年以222萬元購入上址，物業期內升值約1.3倍。