# 結低開便撼

折實均呎平9.2% 最高可八成一按







■趙國雄(右)指,世宙與峻巒1A兩個新盤不是同區競 爭,只是「各有各做」

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)元朗新盤掀搶客大戰。新地於元朗錦田北峻 戀發展項目第 1A 期昨公佈首批 128 伙價單,實用面積由 488 方呎至 733 方 呎,折實即供平均呎價10,851元,比長實於元朗朗屏的世宙首批即供折實平 均呎價 11,950 元低 9.2%,新地旗下財務公司更首度提供備用 80%一按。消 息指,峻巒1A至昨晚8時已收10票,而世宙累收逾7,000票,超額登記11.5 倍。華懋於屯門青發街琨崙及新地於西營盤明德山最快於今日開價。

**大**地代理業務部總經理張卓秀敏 10.5%至11%%即供總折扣優惠, 昨形容,元朗的峻巒1A首批 532方呎折實即供入場482.9萬元, 128伙價錢屬絕對吸引價,貼近同區 爾巒二手市價,會於短期內公佈銷 售安排,短期內推售。即日起收 票,分A組及B組,A組買家可買2 伙以上,無限購及上限,B組則認購 少於兩伙。新地旗下財務公司提供 最高80%一按,按息首兩年P減2.25 厘,其後P減1厘。她表示,集團投 資過百億元的元朗峻巒,期望今次 開價會對市場帶起動作用,強調有 加價空間。

## 強調存在加價空間

張卓秀敏稱,此批單位包括58個 2房、38個3房、20個3房連工人套 房、11個平台戶及1個頂層特色 戶,價單售價介乎539.6萬元至 1,400 萬元, 呎價由 10,143 元至 19,100 元。買家可享最多售價

形

成

若買家選用從價印花税70%現金回 贈優惠,即供入場480.74萬元,若 為境外客或公司客用BSD付款優 惠,折實入場461.92萬元。以價單 價計,此128伙市值約9.4億元。此 盤亦有為新地員工提供付款優惠, 即供折扣最高11.5%至12%,並有 最高10%現金回贈及備用25%淨樓 價二按。

## 戶型多元有利銷情

對於長實於同區世宙開售,峻戀 低開是否搶客,她指峻戀是次開價 無考慮同區有其他新盤開售,按自 己步伐推售,屬貼市價推盤;又稱 兩個新盤位置及環境不同。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表 示,元朗峻戀1A首批128伙單位訂 價以「極具吸引力」作號召,扣除折

## 峻巒1A及世宙首推對比

峻戀1A	VS	世宙
128伙	首批推出	238伙
488至733	實呎	425至646
539.6萬至1,400萬	售價(元)	483.1萬至922.3萬
10.5%至11%	即供折扣*	最高12%
482.9萬至1,246萬	即供售價(元)	425.1萬至811.6萬
*不用印花税現金回贈計 製表:香港文匯報記者 梁悦琴		



■雷霆(左) 指,西營盤 明德山最快 今日開價。 梁悅琴 攝

二手交投。 新世界於旺角 SKYPARK 昨晚加 推44伙,售價由588.2萬元至1.273 萬元,推出全新120天即供付款,開 放式售價最高折扣19%,1房及2房 單位最高折扣23.5%,同時推出 85%一按,首3年按息P-3%,其後

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)對於峻巒推售,長實執行 董事趙國雄回應指,兩個新盤不是同區競爭,難以比較,像

他又指,周日推售世宙全部2房戶的單位售價平過峻巒 1A期的2房戶售價,3房單位中則逾半為主人房連儲物房, 峻巒1A期的3房戶無此類型供應。根據價單資料顯示,由 於世宙今次推售的單位面積比峻巒IA細,令其售價亦相對

### 同區娉廷明年推出

趙國雄稱,元朗世宙已公佈價單的560伙會於周日銷售, 本周六晚上7時截票,料年底前不會再推單位,系內同區屏 山項目娉廷將於明年推出。若世宙全數560伙沽清,今年集 團將售出近3,600伙,套現金額高達300億元,遠超年初目 標,為近年套現新高。

長實地產高級營業經理何家欣表示,至今有意購買2伙或 以上A組入票頗多,高於同系其他樓盤過去的數字。

## 明德山最快今開價

新地副董事總經理雷霆昨表示,西營盤明德山最快今日開 價,該盤的2房戶則為同區獨步圖則,料日後租金可高同區 30%。新地代理助理總經理陳漢麟表示,將於日內公佈公眾 參觀示範單位安排。 恒基地產於土瓜灣迎豐前晚原價加推38伙,折實售價由 284.76萬元至505.53萬元,折實平均呎價15,645元,其中28

伙於本周六推售。該盤已累售53伙,消息指套現約2億元。 華人置業於西半山干德道的璈珀昨日上載售樓書,該盤共

有35伙,包括3房户、4房户、特色平台户及頂層複式戶, 實用面積由1,588方呎至頂層複式4,710方呎,最快於12月推

#### 香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)卓能集團(0131) 昨舉 行股東會,集團主席趙世曾在會後表示,對於近期有市場 人士預期樓價會下挫兩三成,他直言「不可能」,因為本 地住屋需求仍然強勁。同時低息環境持續,即使短期內加 息亦不會加太多,故預期樓價短期內仍會橫行。

## 投資重心移海外

不過,趙世曾坦言對香港樓市不太看好,除了建築 成本高企,找工人也很難,批則慢,利潤亦不多。海外 市場較香港為大,集團目前在深圳、杭州、吉隆坡等地 均有項目,故集團近年陸續將投資重心從香港移向海

集團早前以逾7億元售出位於灣仔的卓能廣場,趙世 曾指項目符合初時逾7億元的目標,故成交套現。旗下 在港的其他物業「樣樣都可以賣」,除了在售中的荃灣 現樓壹號九龍山頂,亦包括位於山頂、長洲、梅窩等地 的物業。他續指,壹號九龍山頂已累沽十多伙,套現逾

近月內地房地產後市不明朗,在深圳和杭州有投資 的趙世曾卻對記者稱:「中國(內地)樓市非常好,銷 售搶得好快,我哋一日賣幾百間。」他又透露來年1月 將推售旗下深圳項目。公司股價昨天收報6.24元,升

## 觀塘工廈7樓全層7日售罄

香港文匯報訊 本港愈來愈多年輕人創業,由於需要承 租工作室作展覽及營銷之用,對九龍東細碼工廈的需求有 所增加。個別業主看好細碼工廈的前景,把工廈單位改裝 1.1 為多用途工作間,以應創業人士需求。觀塘新怡生工業大 厦7樓全層項目「K One」上周起推出市場,短短7日已 獲買家悉數承接逾百個單位,為業主套現約1.1億元,當中有買 家大手吸納5個單位,涉資近800萬元。

## 父母購單位助子女創業

中原(工商舖)工商部副區域營業董事劉重興表示,項目 「K One」上周正式展開銷售工作,首推20個單位迅即沽出 後,連日來不斷加推單位應市。項目103個單位於短短7日間全 數售罄,平均呎價約6,000元,套現約1.1億元,當中有買家大 手買入5個單位,涉資近800萬元。在成交買家中,多為九龍東 居民,如麗港城、匯景花園;有部分則為父母購入供子女作工 作室創業之用。位於觀塘成業街18號新怡生工業大廈7樓全 層,項目共提供103個工作室及儲物室,面積由41方呎至467 方呎不等,部分工作室設有獨立洗手間,呎價由約5,400元起, 入場費由25.8萬元至290餘萬元。

# 康城9」招標 補地價月跌10%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港鐵將軍澳日出 康城第9期昨日正式推出招標,下月28日截標。消 息指,項目補地價28.52億元,每方呎補地價2,545 元,較10月批出的第8期下跌逾一成。測量師解 釋,補地價下跌,主要因為項目的景觀及位置均較 遜色,但由於最近樓市氣氛轉差,更有地皮流標, 預料發展商出價將趨審慎。另外,政府賣地再受阻 撓,有環團就明日截標的大埔荔枝山住宅地申請臨 時禁制令,阻止政府公佈投標結果,逼使政府將招 標期延至明年2月。

扣優惠後入場費僅約480萬餘元起,

呎價貼近同區二手價格,加上首張價

單戶型多元,可迎合市場不同客戶需

要,將有利銷情,並料掀搶購熱潮。

發展商採取貨如輪轉策略,將會繼續

對二手市場帶來壓力,新界西北區的

一手盤戰場展開,將會成為短期內的

市場焦點所在,元朗新盤戰凍結區內

## 可建1780伙 補價28.52億

港鐵發言人宣佈,昨日推出日康城第9期招標, 下月28日截標。第9期地盤面積約138,479方呎, 毗鄰今年初南豐買入的日出康城第6期,涉及3座 物業,住宅樓面約1,120,630方呎,提供不超過 1,780伙,平均單位面積約630方呎,預料日後主 打換樓客。第9期估計2022年3月底竣工。

項目內會有一所幼稚園或幼稚園暨幼兒中心,其 樓面上限約8,719方呎,由中標財團興建後再交還 政府。消息指,今次補地價涉及28.52億元,每方 呎2,545元。翻查資料,年初時第6期的補地價約 每方呎2,269元,第9期位置毗鄰,但每方呎補地 價則高出12.16%;與對上一幅由長實今年10月投 得的第8期2.830元相比,則下跌逾10%。

## 位置景觀遜 地價打折扣

測量師解釋,之前第8期位置臨海,亦接近港鐵

站等,因此其補地價會較貴,反觀第9期3 幢物業中,有兩幢縮入內園,只得1幢臨 海,加上該幢臨海單位更有部分會被其他 期數所遮擋,令地價大打折扣。不過,第9 期至少仍然有1幢物業望海,因此與年初賣 出的第6期相比,補地價水平會有所上升。

日出康城過去的周一截收19份意向 書,數量強差人意。中原測量師行執行 董事張競達表示,近日大市交投氣氛持 續觀望,加息步伐未明,本月初青衣商 住地皮流標收場亦對賣地後市有影響, 種種因素影響下,預料發展商出價態度 將變得審慎。不過,第9期補地價雖稍低 於8期,但仍然在合理水平,相信對發展 商仍有吸引力。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩 文表示,連補地價計算,項目的總投資料約65億 元至75億元,落成後每呎售價約由11,000元起。 其他招標條款,包括項目設置分紅比例門檻最少 15%, 並免去前期建設費用(俗稱入場費),但設 置一項額外條款,容許發展商於補地價以外,額外 出價予港鐵競投。

## 政府延司法覆核地招標期

此外,政府賣地再次被阻撓,有環團向法庭申請 臨時禁制令,限制地政總署公佈明日截標的大埔荔 枝山山塘路地皮的投標結果,以待法庭就司法覆核 作出裁決。政府衡量風險後,昨日就該地皮發出

日出康城9期位置圖 日出康城第3期(緻藍天) (長實、南豐投得) 峻澄 日出康城第5期 (會德豐去年11月投得) 日出康城第1期(首都) (長實、南豐投得) 處理廠 日出康城第7期住宅連商場 (會德豐今年6月投得) 日出康城第2期 日出康城 (長官、南普投得) 領都 日出康城第8期 長實今年10月投得) 日出康城第6期 日出康城第4期 (南豐今年1月投得) (新地去年4月投得)

> 「補充資料説明」,延長招標期兩個多月至明年2 月5日,並指延長招標期可讓準買家有更多時間 因應事件的最新發展考慮投標事宜。業界料本季其 餘3幅地皮或同樣命運,4地共涉及2,850伙。

> 翻查資料,城規會今年2月通過將大埔5幅綠化 地改劃,但遭香港教育學院學生入稟高院申請司法 覆核,指決策未經諮詢公眾,發展局代表有角色衝 突卻未有避席,要求推翻決定。環保團體指,該大 埔地皮已進入司法覆核,並已取得法庭許可,但地 皮仍然招標,擔心發展商一旦中標會對綠化地造成 不可逆轉的破壞,故此申請禁制令阻止發展商動

## 施永青出山重掌中原

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中原集團早前宣 佈啟動上市,並進行連番人事調動為上市鋪路,包 括邀請中原地產創辦人兼大股東王文彥重返中原集 團。昨日公司再公佈新的人事調動,中原集團創辦 人施永青卸任集團主席4年多後,重新擔任這個重 要職位,下月1日起出任中原集團主席。黎明楷則 由公司主席轉任中原地產中國大陸區主席。

中原集團昨日發出內部通告,向公司員工公佈新 的人事任命。通告指出,為配合集團發展及競爭新 形勢,下月1日將重組人事架構。其中最重大的變 動為施永青重新執掌中原集團,返回幕前,負責集 團整體管理工作。

## 料增明星效應助上市

翻查資料,施永青2011年1月宣佈退任中原集團 主席,由當時的副主席黎明楷接捧,施永青則退居 幕後,協助制定經營戰略,不再參與日常管理工 作。不過由於施永青個人名氣盛,雖退任,仍不時 以中原集團創辦人的身份亮相講座以及許多公開場 合等。業內人士估計,今次施永青重新執掌中原

「帥印」,可為增加明星效應,有助公司上市招股 時吸引更多投資者。集團其他人事調動方面,除了 原來的公司主席黎明楷轉任中原地產中國大陸區主 席之外,中原集團顧問張奕威則轉任中原集團IT執 行董事;劉天賜擔任中原地產「中國大陸區」副總 裁兼上海中原總經理。另外,賴國強擔任中原地產 中國大陸區總裁;陸成擔任中原地產中國大陸區副 總裁兼華東區總裁;李耀智擔任中原地產中國大陸 區副總裁兼華南區總裁。至於香港方面的高層則未 有變動,陳永傑繼續出任亞太區住宅部行政總裁