

# 元朗映御 138伙周五售

## 入票超額5.5倍 或短期內加推

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）猴年伊始，新盤爭相出擊。新地於元朗映御將於本周五晚推售138伙，消息指累計入票已超額5.5倍。至於恒地及新世界等合作馬鞍山迎海第5期迎海·御峰亦將於本周內開價，最快下周推售，首批至少50伙，會貼市價開盤，亦考慮提供高成數按揭。

### 各盤租售情況

**元朗映御**首批138伙本周五晚推售，平均呎價11,368元。消息指，累積入票超額登記5.5倍。

**馬鞍山迎海·御峰**最快下周推售，或提供高成數按揭，定價貼市價。

**東半山肇輝台6號**轉售為租，推出8伙招租，呎租約40餘元起，料入場月租約12萬元。

出特色戶。他稱，迎海·御峰設有8個特色單位，其中5伙連泳池，實用面積1,634方呎至1,929方呎。其中，9座26樓A室連泳池特色戶，5房雙套間隔，面積1,929方呎。

他稱，項目於第3、4期已提供85%按揭予買家，迎海·御峰亦會考慮提供該類高成數按揭，首批單位將以中層為主，定價參考市場同類單位及第3、4期售價，會貼市。

### 肇輝台6號轉售為租

嘉華總經理（香港地產）溫偉明表示，系內東半山肇輝台6號轉售為租，推出8伙A室交樓標準單位招租，實用面積同樣2,816方呎，五房四套間隔，單位由3樓起，估計呎租約40餘元起，料入場月租約12萬元。他指，該盤共有24伙，集團一直惜售，至今沽出9伙，目前集團持有15伙，今次先推出8伙招租。被問及為何物業由售轉租，溫偉明稱，公司希望集中資源處理今年推售的大型新盤，涉逾1,900伙，而出租單位可獲得穩定收入。

### 高逸華軒投資客佔半

至於由中原地產代理銷售的堅尼地城高逸華軒，至今共售出逾100個單位，套現逾10億元。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，項目至今最大手買家購入4間，成交金額約3,200萬元，預料餘下13個單位將會被極速消化。客源方面，用家及投資者各佔一半，投資人士比預期多，有15組買家購入2伙或以上作收租投資用途。買家之中，外籍買家佔整體15%。

此外，中原地產與皇室實業集團合作為高逸華軒買家提供特惠傢俬套餐，價格由13.8萬元至22.8萬元不等，新舊買家皆可享優惠。同時，由即日起首10名高逸華軒客戶購買上述傢俬套餐，可獲由皇室送出3萬元或5萬元傢俬禮券。



恒地林達民介紹馬鞍山迎海·御峰9座26樓A室連泳池特色戶模型。記者梁悅琴攝



新地張卓秀敏(中)表示，映御本周五晚完成首輪銷售後，才考慮加推，並存在加價空間。



中原地產陳永傑(左二)等介紹高逸華軒新增的傢俬套餐，指項目至今最大手買家購入4間，成交金額約3,200萬元。

新地猴年首個新盤元朗映御於上周五公佈首批108伙價單後，前晚加推60伙，部分單位加價2%，其中138伙於本周五晚推售。新地地產業務部總經理張卓秀敏昨日表示，映御本周五晚完成首輪銷售後，才考慮加推，並存在加價空間。該盤本周五晚先售138伙是取其好意頭，單位總值5.7億元，平均呎價11,368元，折實均價10,145元。該屋苑會與星巴克合作，提供較市價平的星巴克咖啡。

### 首批單位總值5.7億

消息指，截至昨晚6時，映御累積入票數逾900票，超額登記5.5倍。

### 迎海御峰料本周開價

另一邊廂，恒地營業（一）部總經理林達民指出，馬鞍山迎海·御峰最快本周內公佈首張價單，首批最少50伙，最快下周推售，有機會推

## 首聯庭上否認違規售樓

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手住宅銷售監管局成立近三年來，首次向發展商採取檢控行動，同珍集團旗下首聯公司被檢控銷售深水埗富雅閣時，涉及未有提供樓書及價單等19項控罪，發展商昨派代表到觀塘法院應訊，否認全部控罪，案件押後至4月18日再提堂。

首聯屬於同珍集團旗下公司，於2014年初推售深水埗桂林街單幢樓富雅閣，售出13伙，其中3伙已取消交易。銷監局起訴首聯沒有提供樓書及價單的印本及網上電子版本，沒有向其中一名準買家提供「賣方資料表格」，以及與買家訂立的買賣合約，沒有列明合乎條例的條文。19項控罪最高可判處罰款10萬至50萬元。

### 涉未提供樓書等19項控罪

辯方律師指，要翻閱大量文件及有機會傳召證人，要求將案件押後兩個月。裁判官提醒，這宗案件有很多是文件證據，合約就放在面前，有沒有列明條文一眼便看得到，不應動控方傳召證人，希望不要浪費法庭時間。裁判官將案件押後至4月18日，讓控辯雙方交換文件和列明不爭議的事實，以及有多少證人。

## 名城三房5年微蝕離場



大圍名城於本月至今暫錄4宗交收。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）財案公佈前夕，大圍名城出現蝕讓個案，業主以低市價約5%的870萬元沽出三房單位，務求盡早止蝕離場。與此同時，上水翠園有業主累減150萬元（減幅16.6%）以750萬元易手，內地客為方便子女於香港上學，不惜付樓

價22.5%之買家印花稅（BSD）及雙倍印花稅（DSD）稅合共168.75萬元。

世紀21奇豐物業張文鏗表示，大圍名城於本月至今暫錄4宗交收，該行日前促成盛豐蝕讓成交，單位為3座中層NC室，實用面積784方呎，三房間隔，座向東南享山景，單位放盤約1個月，近日獲投資者以870萬元承接，實用面積呎價11,097元，低市價約5%。原業主於2011年4月購入物業，當時作價877萬元，持貨近5年至今將物業轉手，賬面微蝕7萬元離場。

### 內地客168萬辣稅購奕翠園

其他地區，上水奕翠園1座中層A室新近易手，實用面積1,022方呎，套三房間隔，業主約數月前放盤，當時叫價約900萬元，其後減至850萬元，日前減至800萬元，經議價後以750萬元將單位沽出，呎價7,339元，累減約150萬元。中原地產陳國輝表示，新買家為內地客，鍾情屋苑環境舒適，為方便子女於香港上學，不惜支付「辣稅」合共168.75萬元，購入單位自住。原業主則於1996年以384萬元購入單位，賬面獲利95.3%離場。

### 區內客付辣稅接新圍苑

另外，祥益地產胡志偉表示，屯門居屋新圍苑F座

高層1室，實用面積554方呎，三房兩廳，最新以352萬（自由市場價）易手，平均呎價6,354元，屬市價。由於買家手持多於一個物業，因此是次成交須繳付雙倍印花稅約15.84萬元承接單位。

至於太古城2房戶樓價再跌。中原地產張光耀透露，太古城富山閣高層E室，實用面積593方呎，2房間隔，望樓景，業主以740萬元將單位易手，呎價12,479元，是次成交較1月華山閣中層D室再平28萬元，創近期2房戶新低，原業主於2007年以329萬元購入單位，持貨9年賬面獲利411萬元或125%。

### 南豐廣場呎價1年新低

美聯物業林振聲亦表示，業主紛紛減價下，該行剛促成一宗將軍澳南豐廣場3房單位成交，上車客呎約680萬元承接，呎價9,392元，創屋苑過去1年新低。

另外，世紀21聯誠物業謝寶昭指出，新近錄得藍田啟田大廈兩房戶交收，原業主於去年12月放盤開價430萬元，及後於1月下調叫價至405萬元後，日前再減價25萬元，終以380萬元沽出，其造價重返2015年初水平。單位為A座中層07室，實用面積469方呎，2房間隔，獲區內用家以380萬元承接，呎價8,102元。

## 業界盼財爺寬樓按揭救市



香港置業界創業者黃啟民政府放寬700萬元以下自用物業按揭成數。

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）財政預算案將於今日公佈，面對樓市轉弱，市場關注政府會否因而調整樓市政策，各個身處第一線的代理行昨日不約而同發聲，期盼政府放寬按揭成數，刺激市道。

代理公司世紀21昨日舉行新春團拜，行政總裁吳啟民期間指出，樓價向下滑行，預計上半年累跌5%至8%，但相信下半年可望回穩，全年跌幅不多於一成。他預計政府未必馬上撤招，然而收緊按揭及辣稅等措施經已窒礙交收，故盼政府放寬按揭成數。

### 世紀21：人手少10%

目前集團有逾120間分行，與去年持平，吳啟民坦言今年市道較差，盼能維持130間分行左右。至於目前人手約有1,300餘人，較去年1,500人水平流失約一成，主要是二手方面的人員自然流失，而負責一手的人手目前仍在增加。

在另一場合，香港置業高級執行董事伍創業昨表示，樓價自去年8月已由高位回落，呈現下調壓力，交投更是一片寂靜。他冀政府在財政預算案中，適當地放寬逆周期措施，讓樓市逐步回復正常，尤其是應放寬700萬元以下自用物業按揭成數，令有需要的市民有更多置業選擇，讓樓市重回正軌。

### 港置稱束縛用家上車

伍創業指，辣招已有致杜絕市場炒風，觀乎本港樓市用家需求存在，如近日發展商重拾推盤步伐，有中細物業開售，即錄得超額認購約6倍。由於受制逆周期措施，故準買家傾向選擇以價錢吸引、優惠多且有提供按揭優惠的新盤物業為入市目標，使二手物業乏人問津。

### 黃漢成否認旗下合併

另外，工商物業成交量大減，昨日一度傳出美聯工商與旗港置工商合併，然而，美聯工商舖行政總裁黃漢成昨接受查詢時表示，否認合併傳聞，兩間公司的工商舖仍會獨立運作，沒有減人手計劃，只是將美聯工商舖及港置工商舖的個別分行搬位，以減省成本，估計年省100萬元至200萬元。

他坦言，現時市道困難，要減少成本，但無意減人、減團隊，只是將分行等搬位來減少租金支出，目前兩間公司的工商舖人員共有約600人。

## 工廈註冊料跌穿200宗

香港文匯報訊 美聯工商舖資料研究部昨日指出，2月首22天市場暫錄125宗工廈註冊，其中62宗屬早前拆售的火炭富騰工業中心註冊成交，較上月同期下跌25%，反映工廈交投步伐持續減慢。美聯工商董事陳偉志表示，因農曆新年因素影響，交投氣氛淡靜，按趨勢推算，預期今月工廈註冊量將跌穿二百宗關口，料創出近23個月新低紀錄。

註冊成交，按月下跌22%，連跌三個月外，數值兼創近22個月新低。不過，上月錄得3宗逾億元註冊成交，帶挈整體工廈註冊總值逆市回升24%至約17.65億元。

雖然交投疏落，但造價水平則止跌回穩。反映工商物業售價走勢的「美聯工商物業售價指數」(MI)上月報276點，按月上升約0.4%，連跌三個月後首度回升，其中長沙灣區平均成交呎價更按月上升約3.3%。

## 住宅車位買賣3個月新低

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日指出，1月整體住宅車位買賣合約登記(包括一手及二手)錄得660宗，總值6.91億元，較2015年12月的689宗及8.04億元，分別下跌4.2%及14.1%。數字是自2015年10月的428宗及5.65億元之後，創三個月新低。

由於市場有新盤車位拆售，一手車位買賣保持平穩，1月登記394

宗，總值4.27億元，較去年12月上升5.6%及下跌1.6%，創三個月新低。至於二手住宅車位買賣合約登記上月錄得266宗，總值2.64億元，較去年12月下跌15.8%及28.6%，分創三個月及十八個月新低。

當中，住宅車位買賣登記最多的屋苑是屯門兆麟苑，錄246宗。其次是將軍澳CAPRI，錄42宗。沙田玫瑰山錄40宗，排名第三。

## 九龍灣交易中心全層索3.6億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）由一本地實業家持有的九龍灣國際交易中心23樓全層連租約放售，樓面面積約26,925方呎，意向價3.63億元，呎價13,500元。

據悉，業主於2012年以2.96億元買入，呎價約1.1萬元，現正出租中，年租金收入約888萬元，租約期至2017年年中。負責是次代理工作的第一太平戴維斯九龍區商業銷售主管蕭兆新表示，國際交易中心目前租

用率超過95%，用戶包括SONY、AXA、Nike及Giorgio Armani。此外，東九龍商廈售價已達約14,000元或以上，以該層意向價13,500元計，預料新買家投資回報3%。

### 達利中心相連戶3286萬

同屬大面積工商物業出讓，美聯工商鄭梓煥表示，葵涌梨木道達利中心中層5、6室相連戶，面積約11,330方呎，現時以約3,286萬元租約放

售，每呎叫價約2,900元。翻查物業過去成交紀錄，同層07室於去年12月以每平方呎約2,830元易手。

另外，萊斯物業物業顧問吳建民表示，獲客戶委託放租位於荃灣沙咀道嘉達環球中心全層，單位面積約15,251呎，涉資23萬放租，平均呎租約15.5元。單位樓底高達14呎半，設有中央冷氣，升高地台配置，天花地毯配套齊，適合作集團總部之選。

九龍灣國際交易中心23樓全層每方呎索價13,500元。

