

# 元朗盤肉搏 世宙賣平40萬

## 朗屏8號映御爭客 長實增回贈還擊



長實高級營業經理何家欣認為，元朗區內多個新盤同時推售，會令市場更有注意力。

樓盤	推出/推售數目	實用面積	即供折實價	推售日期
世宙	36伙	2房:425至430方呎	457.5萬至547.7萬元*	下周二
		3房:534至646方呎	585.1萬至777.1萬元*	
映御	10伙 (全為2房)	487方呎	502萬-566萬元	下周一
朗屏8號	208伙	1房:337-372方呎	338.8萬-454.4萬元	未公佈
		2房:481方呎	488.2萬-597.4萬元	
		3房:533至719方呎	568.8萬-884.7萬元	
		4房:888方呎	980.1萬-1,111萬元	

\*已扣18.8萬至40萬元現金回贈



元朗朗屏8號昨首日開放示範單位予公眾人士參觀，現場人頭湧湧。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)元朗新盤大混戰，嘉華等朗屏8號及新地映御前日相繼開價及加推正面交鋒，並以「你低我跟」開價。長實世宙昨日作出還擊，公佈下周二推售36伙，其中望正南及元朗景的2房戶新增18.8萬元現金回贈，而3房戶現金回贈更達35萬元至40萬元，令兩者變相減價約3%至4%及4.8%至5.6%。

若按照三個元朗新盤過去兩日公佈的下周推售價單計，即供折實扣減現金回贈後的2房單位以世宙最平，面積429方呎單位，折實入場457.5萬元。其次為朗屏8號，面積481方呎單位折實入場488.2萬元。而映御實用面積487方呎單位則需折實502萬元入場。

### 世宙入場平 朗屏8號呎價抵

不過，值得注意的是，世宙的2房單位面積比朗屏8號及映御都要細，相差達52方呎至58方呎，接近一個房的面積。若以2

房折實入場呎價計，朗屏8號最平，只是10,149元，世宙呎價反而是最貴，達10,664元。

至於3房方面，即供折實扣現金回贈後，朗屏8號折實入場費及呎價最平，實用面積533方呎單位，入場費568.8萬元，呎價10,672元。至於世宙實用面積534方呎三房單位，折實入場585.1萬元，呎價10,957元。

世宙繼日前向望花園泳池園景2房戶加入18.8萬元現金回贈後，昨再公佈望正南及元朗景的2房戶加入18.8萬元現金回贈，而3房戶更送35萬至40萬元現金回

贈，其中640多方呎或以上3房連套房戶可獲最高40萬元現金回贈，優惠期由下周二至本月31日止。

### 世宙下周二推售36伙

世宙昨日亦公佈於下周二推售36伙，包括30伙2房單位，2房戶最低定價466.3萬元，另外6伙為3房戶，最低定價620.1萬元。長實高級營業經理何家欣昨認為，元朗區內多個新盤同時推售，會令市場更有注意力，世宙至前日已售出736伙，套現約44億元。

製表：記者 梁悅琴

## 各區新盤去貨未見突出

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)3月新盤爭出籠，四個新盤昨日合共推售108伙，最終只售出18伙，連同其他新盤，昨日一手盤售出27伙。當中，元朗中小型住宅新盤大戰下，映御及峻巒昨各推售10伙，分別只售出3伙及2伙。

### 維港星岸成交雙位數

豪宅銷情亦一般，長實於紅磡維港·星岸昨晚推售58伙，消息指，售出11伙。至於信置等於西貢逸瓏園昨推售30伙，售出2伙。有買家以1,713萬元購入第5座6樓F單位，實用面積1,171方呎，呎價14,632元，此類單位為標準單位中最大。另又以折實價1,081.56萬元售出第5

座7樓M單位，實用面積699方呎，呎價15,473元。系內於大埔溫玥·天賦海灣昨日以折實價5,555萬元售出10號屋，實用面積2,815方呎，呎價19,735元。

### 禧匯二期增額外折扣

此外，信置及合和於灣仔禧匯二期加入「復活節特大賞」優惠，凡於4月5日或之前簽署臨時買賣合約，可享額外售價折扣68.8萬元，變相減價0.53%至4.88%。其他新盤成交方面，西營盤星鑽沽3伙，東涌昇峯各售出2伙，大角咀利奧坊·曉岸、筲箕灣柏匯及馬鞍山極御·星灣各售1伙。

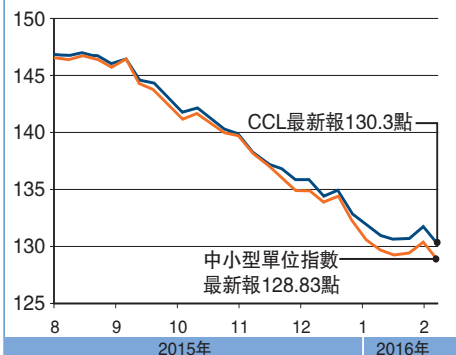
## 結束2連升 CCL周跌1.1%

### 各區屋苑低位個案

單位	面積 (方呎)	成交價 (萬元)	備註
粉嶺牽晴閣8座低層A室	386	342.8	屋苑兩房逾1年同類新低
荃灣荃景花園12座中層B室	431	405	屋苑兩房半年同類新低
北角寶馬山花園11座高層C室	845	1,363	屋苑三房近2年同類新低
屯門龍門5座低層K室	475	560	屋苑兩房1年同類新低

資料來源：綜合各代理資料

### 中原CCL及中小型單位指數走勢



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市交投近月有所回升，但成交以平盤為主，低價單位屢獲承接，令樓價走勢偏向向下。中原城市領先指數CCL結束2連升，最新報130.3點，按周跌1.1%，為2014年11月之後的創67周新低。

### 黃良昇料下行趨勢持續

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預計，樓價下行的趨勢仍然持續，CCL將下試120點。黃良昇指，四大整體指數本周齊跌，結束2周連升。其中，CCL最新報130.30點，為2014年11月之後的創67周新低。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報130.06點，亦創71周新低。至於CCL(中小型單位)報128.83點，創69周

新高，按周下跌1.21%。CCL(大型單位)報137.94點，按周跌0.63%。

CCL(大型單位)的樓價跌幅相對輕微，黃氏認為，中國人民銀行降準、歐央行加碼量寬以及歐日實行負利率，令全球資金積極尋求出路，利好豪宅走勢。他續說，樓價指數下跌，主要反映市民趨於新春後入市買平盤。而早前兩周連升，並非樓價反彈的訊號。

### 港九指數報跌

從分區去看，港島樓價指數報137.24點，按周跌幅最勁，下跌3.05%，創70周新低。九龍樓價指數報126.89點，按周跌1.17%。新界東樓價指數報134.39點，按周跌0.48%。新界西樓價指數報115.92

點，按周升0.29%。

各區減價成交頻仍，中原地產馮澤源表示，沙田好運中心C2座(柏林閣)低層F室剛易手，實用面積334方呎，業主開價380萬元，減價10萬元後，以370萬元沽出，實用呎價11,078元。新買家為上車客。據了解，業主於2013年以340萬元入市上址，持貨約3年賬面僅獲利30萬元離場，升值8.8%。

另外，世紀21北山地產營業董事嚴智賢指出，新近錄得北角投資者以不惜破低價沽出寶馬山花園海景三房，位於11座高層C室，單位於去年12月以1,480萬元放盤，但市況不景，終減價8%以1,363萬元沽出，破該屋苑同類三房戶造價近2年來新低。單位實用面積845方呎，呎價16,130元。

## 赤柱豪宅地接12標書



恒地今次選擇合資出擊，雖未有透露合作夥伴。惟據市場人士披露，是次拍檔是郭炳湘。



大昌集團執行董事李永修表示，豪宅市場比較穩定，加上豪宅買家財力雄厚，不易受外圍因素影響。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)豪宅地供應罕缺，尤其港島地皮更加矜貴。昨日截標的赤柱黃麻角豪宅地，雖然市場估值最低亦要約38億元，但地政總署公佈收到12份標書，反應熱烈。入標財團大部分選擇獨資，反映地產商對豪宅後市有信心。市傳恒地與郭炳湘有攜手合組財團入標。

### 恒地傳攜手郭炳湘競投

黃麻角豪宅地昨日下午截標，現場所見，12個財團都於最後兩個小時現身入標，反映入標態度審慎。由於地皮屬罕有港島豪宅地，不少過往較少投地的發展商都有落場，包括大昌地產、中資中信泰富等。另一方面，恒地亦合資出擊，但未有透露合作夥伴是誰。據市場人士披露，今趟合作拍檔是郭炳湘。

據了解，新地郭氏家族的大哥郭炳湘，近年開設私人投資公司帝國集團，並多次以合作發展的模式參與投地，曾夥長實投得何文田亞皆老街住宅地(君柏)，以及夥拍麗新發展投得將軍澳地皮發展。此外，他亦曾夥拍其他發展商競投中環美利大廈、旺角工業貿易署大樓等，相當積極。

另一方面，於地皮毗鄰發展「富豪海灣」的富豪系，昨日亦有入標。至於擁有

豐富豪宅發展經驗的大昌集團亦有入標。公司執行董事李永修表示，與中小型單位相比，豪宅市場比較穩定，加上豪宅買家財力雄厚，不易受外圍因素影響。

### 大昌：樓市調整 出價審慎

不過，他亦坦言，地皮附近的斜坡範圍大，需要不少資金做鞏固工程。他指，地皮擁有全海景，可以發展洋房，故雖然樓市正在調整，因此今次出價較審慎。

據了解，賣地條款中列明，中標財團需為項目東北方的山坡進行岩土勘察工作，並負責一切所需的防護措施，由於該山坡面積與黃麻角道地皮面積相若，相信將對發展商出價造成不少影響。此外，地皮地積比率0.83倍，可建總樓面226,044方呎，但發展商可通過補地價將可建總樓面增加至245,096方呎(地積比至0.9倍)。

美聯測量師行董事林子彬指，港島南區傳統豪宅地段的新供應罕有，加上地皮可發展大型洋房項目，潛力優厚，故雖然投資較大，昨日仍獲不少發展商入標參與競投，相信最終成交價對豪宅後市會有一定指標作用。市場人士認為，參考鄰近項目，若以市場最低估值每呎樓面地價1.7萬元去推算，預期本項目落成後的實用呎價將超過35,000元。

### 黃麻角道豪宅地皮位置



### 赤柱黃麻角道地皮檔案

地盤面積	272,329方呎
地積比率	0.83倍
可建樓面	226,044方呎
可建單位	約183伙
地皮估值	38.43億-54.25億元
樓面地價	每呎1.7萬-2.4萬元
標書數量	12份
入標財團	恒地及郭炳湘合資、建灝、大昌、長實、會德豐、新地、富豪、中信泰富、佳明、信置等。

製表：記者 顏倫樂



涉及美利道多層停車場及金鐘廊的諮詢，城規只收到4份贊成申述。資料圖片

## 美利道車場改劃反對聲大

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)城規會早前修訂《中區分區計劃大綱核准圖》，包括中環美利道多層停車場改劃為商業用途，亦涉及金鐘廊重建等，並進行兩個月諮詢。城規會昨日公布，諮詢期內共收到72份申述，其中68份或94%反對。反對人士包括中西區關注組、創建香港、香港城市設計學會等不同團體以及市民，大部分申述擔心兩項發展會增加空氣污染及交通

負荷。

支持申述則來自第一太平戴維斯、太古廣場投資有限公司等，一共4份。其中太古廣場投資有限公司雖然支持重建金鐘廊，但認為重建期間應保留現有的行人道連繫。另一間Mile Sheen Limited支持發展的同時，建議應提供不少於2萬平米總零售樓面，以紓緩金鐘廊不足的問題，並建議保留現有金鐘廊至鄰近大廈的行人網絡。