

沙縮突柏君實長 夕戰前決

趙國雄：與市況及新盤多無關

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）九龍豪宅新盤混戰下，最早開價宣戰並原定今晚打頭陣的馬頭角君柏昨午宣佈煞停今晚推售的12伙，同時抽起已公佈招標的其中10伙不再招標，保留另外15伙作招標。發展商之一長實執行董事趙國雄解釋，是因為早前未考慮到大手購買的安排，會盡快公佈新一批單位價單，及加入大手購買安排，仍期望抓緊機會於復活節假期內推售。

趙國雄回應君柏煞停

- 1 調整市務推廣安排，根據一手新例暫停公開發售。
- 2 與市況及新盤多無關係，覺得煞停銷售消息是正面。
- 3 盡快公佈新一批單位價單，期望復活節假期內推售。

正當市場觀望今晚君柏推售12伙的銷情表現前夕，長實昨午突然急召記者會，長實執行董事趙國雄表示，君柏原定今晚公開銷售12伙，由於有需要調整市務推廣安排，因此暫停公開發售。

長實地產投資董事黃思聰指出，早前公佈的兩個招標安排，其中10伙招標安排亦會暫停，包括第3座A及B室單位，但第1座及2座招標的15伙將如常。

被問及是否因為鄰區新盤混戰影響，趙國雄認為，多個新盤推售令市場熱烈，市場查詢亦見增多，但煞停君柏銷售與市況及新盤多無關係，並覺得煞停銷售消息是正面。

事實上，近期九龍豪宅新盤混戰，包括馬頭角君柏、新地於何文田天籟2期、會德豐地產於何文田 ONE HOMANTIN 先後公佈於復活節假期內發售。然而，消息指，除中小型住宅盤 ONE HOMANTIN 收票反應超額，截至昨晚累收逾450個登記，以明日推售148伙計，超額登記2倍，其餘兩個豪宅盤反應只屬一般。

市傳項目收票反應一般

趙國雄表示，由於之前漏了大手優先認購的安排，所以作出今次的安排，對於是否有大手買家洽購而作出此調整，趙國雄回應，根據一手新例，這個是調整市場推廣安排。

此外，系內於元朗屏山洋房媽廷昨則增加優惠促銷，長實高級營業經理封海倫指出，該盤加推1及2號大屋招標，7月4日截標，當中1號屋面積1,822方呎，另有花園及天台，同時此2伙連同正招標的11伙，都會加入18萬元復活節現金回贈優惠。

媽廷復活節增現金回贈

該盤自今年2月推售至今售出4間屋，平均呎價11,124元。其中最新成交的11號媽南大屋，成交價1,920萬元，實用面積1,589呎，呎價12,083，創出屏山一帶之新高，買家為區內換樓客。



■長實執行董事趙國雄(中)表示，會盡快公佈君柏新一批單位價單，及加入大手購買安排，仍期望抓緊機會於復活節假期內推售。 記者 梁悅琴 攝

加多近山特色戶擬招標

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）將於明日推售的何文田 ONE HOMANTIN，發展商會德豐地產昨獲渣打銀行提供首18個月定息1.88厘按揭，之後息口為H+1.65厘或最優惠利率(P相等5.25厘)減3.1厘，配合發展商提供二按，一、二按貸款額高達樓價85%。

會德豐地產事務助理總經理陳惠慈表示，項目已錄逾400張入票，今午截止登記，已入票中約20%登記人士入票超過1張。

其他豪宅盤亦蠢蠢欲動，九建市務及銷售部總經理楊聰永表示，堅尼地城加多近山頂層2個特色單位，包括53及55樓A室，實用2,167方呎，53及55樓B室，實用1,778方呎，將以招標形式發售，計劃復活節後推出，不設指引價。

資料顯示，該盤於一手銷售條例前曾推出市場，當時包括上述兩個單位，當時建築呎價約6萬元。該盤已累沽174伙，套現逾23億元。

遠東低市價奪沙田嶺地

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）賣地市場表現繼續不樂觀，位於大圍的大埔公路沙田嶺段地皮昨日開標，地政總署昨公佈，遠東發展以約2.45億元中標，每呎樓面地價2,760元，較市場預期下限低8%，與去年年初鄰近地皮造價比較更跌47%。

遠展高級營業及市務總監方俊表示，項目將會興建三房單位，面積700方呎以上，主攻換樓客，投資額約8億元至9億元，相關斜坡維修成本已計算在地價上。

2.45億中標 樓面2760元

沙田嶺段地皮約為35,521方呎，位置九龍區與新界區之間，可建樓面約88,803方呎，可建中低密度住宅。不過，由於地皮是由綠化地帶改劃而成，中標財團需要負責項目北方位置一幅約50萬方呎的山坡進行岩土勘察工作並負責一切所需的防護措施，測量師估計，今次低價成交，斜坡維修佔了很重要的原因。

翻查資料，去年1月宏安投得的沙田大埔公路大圍段地皮，位置亦鄰近今次地皮，當時成交金額7.73億元，每呎樓面地價5,221元，事隔1年多，地價大瀉47%，即使扣除斜坡維修成本，地價前後亦差了相當大截。

防護50萬呎山坡增成本

事實上，項目上周截標反應差強人意，只有7份標書，被認為有機會流標，今次僥倖逃過，估計因為政府有適當調低底價。萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文估計項目未來實用呎價可賣1.1萬元起。翻查資料，遠東發展對上一次買地已為一年多前，2014年購入兩幅地，分別為4月時以1.48億元購入沙田大圍美田路住宅官地，以及中標市建局深水埗海壇街205至211A號需求主導重建項目。

北角遊樂場 拍賣搶貴39倍



■北角雲峯大廈兒童遊樂場面積達26,260方呎。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）天下之大，無奇不有。北角雲峯大廈兒童遊樂場昨日公開拍賣，竟然被搶貴近39倍，由最初開價70萬元，一路競價50口，至最後以2,780萬元成交，以面積26,260方呎計算，實用呎價1,058元。忠誠拍賣總經理鄭世傑表示，遊樂場所屬屋苑為約50年樓齡的舊樓，估計大廈公契不太嚴謹，限制較少。有業界人士預測，投得物業的人士，未來或會透過改劃用途，將物業改作商業用途圖利，但相信要補地價。昨日創造奇跡的「天價」遊樂場，位於

北角雲景道雲峯大廈，為老牌豪宅，物業為法院令及無樓契物業，以一開即售形式推出。據了解，物業一開始開價僅70萬元，其後每口價50萬元，反映拍賣行亦知道項目價值，但故意用低價作招徠。

處雲峯大廈 呎價1058元

物業競爭激烈，其間承價的準買家超過10組，拍賣後期曾減至30萬元一口，最終經過50口價後，以2,780萬元成交，足足高開價38.7倍。鄭世傑稱，項目自推出拍賣後，錄得約200組買家查詢，昨日到場登記的準買家共錄120組。他又說，原本預料成交價約1,000萬元，結果屬意料之外，出價競投人士幾乎全為投資者。

鄭世傑表示，入行多年都未曾見遊樂場推出拍賣，未知遊樂場將來會否改作其他用途，但雲峯大廈為約50年樓齡的舊樓，估計大廈公契不太嚴謹，限制較少。據了解，今次遊樂場位於雲峯大廈兩層停車場之下，雖然名義上是遊樂場，但實際已經荒廢，內裡空曠，更像一個停車場。

樂聲電子6.6億購淺水灣物業

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樂聲電子（0213）公佈，以6.6億元向包氏基金或相關人士持有的康世集團（Cornes Properties Ltd）購入Cornes旗下Bentley Investments Limited(BIL)及其債務，而BIL現持有淺水灣南灣坊3號住宅物業。

據了解，淺水灣南灣坊3號佔地約1.9萬方呎，現為一幢6層高住宅，於2002年落成，共有12伙，總實用面積22,595方呎，呎價29,564元，單位面積由1,635方呎至3,259方呎，一直作收租用途。

樂聲電子董事局認為，收購該集團物業



■南灣坊3號以呎價29,564元易手。

海天晉首批低市價3%搶開



■新地雷霆(左)形容，海天晉首批單位價錢屬「優質開心價」。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤戰戰由元朗、何文田蔓延至將軍澳，新地於將軍澳海天晉昨公佈以低市價3%至4%推出首批126伙單位，平均呎價14,380元，平均折扣約13%至14%，折實平均呎價12,400元。368方呎單位折實入場427.5萬元，若計入曾買天晉系列獲1%樓價現金回贈，折實入場424.6萬元，5%首期已可上車。

368方呎入場費427萬

新地副董事總經理雷霆形容，海天晉首批單位價錢屬「優質開心價」，與天晉二手價相若，首批126伙的價值超過9億元，該盤今日開始收票，一客最多入2票，本月底前

海天晉首批單位資料	
單位數目	126伙
實用面積	368至583方呎
售價	486萬至1,345萬元
折扣	即供付款180天印花稅回贈計12.2%至13.25%
折實售價	427.5萬至1,167.3萬元
其他優惠	買方或近親曾買天晉系列獲1%回贈買2伙或以上獲1%額外折扣

推售。資料顯示，同區天晉系列二手呎價12,730元至12,900元，而區內去年6月由信和等推售帝景灣首批折實平均呎價12,837元，海天晉對比此等單位低3%至4%。

他指出，海天晉提供多種間隔及面積的單位，預計可吸引不同客層。

新地代理助理總經理陳漢麟表示，該盤提供多項優惠付款計劃，而買2伙或以上有額外1%售價折扣。當中，BSD付款會限定指定單位，買2伙者其中1伙必為1房。

多項付款優惠爭客源

同時該盤亦有為換樓客提供特別財務優惠，買家只要付樓價的5%作為訂金，發展

將軍澳二手呎價	
樓盤	呎價
天晉	12,900元
天晉II	12,730元
維景灣畔	12,400元
將軍澳中心	11,660元
君傲灣	10,700元
將軍澳廣場	10,040元

製表：記者 梁悅琴

商會提供70%從價印花稅現金回贈（於買家付清樓價後退還予買家）及高達從價印花稅70%的印花稅過度性貸款，在簽署臨時買賣合約後的60天至360天內，提供高達樓價15%的免息前期貸款予擁有無按揭住宅物業的買家；亦將以免息(按時還清貸款)、免手續費的形式提供免息前期貸款予合資格買家，於買家需付樓價餘額時，亦將提供高達樓價35%的延續貸款，用於償還前期貸款及餘款(15%)及繳付部分樓價餘額(20%)，還款期長達10年，利息為P-1%，若買家於首3年內還清貸款，更可享受50%利息回贈。

此外，市傳新地於元朗映御累售逾230伙，上周末至今售出22伙。

美聯轉蝕 黃建業：市況20年最差



■美聯黃建業指，樓市現「溫水煮蛙式」收縮，代理行業嚴峻競爭亦史無前例。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）樓市有下行趨勢，市民對入市持觀望態度。美聯集團（1200）昨日公佈2015年全年收益約39億元，較2014年跌約5%，錄得虧損9,900萬元。由盈轉虧原因是本港住宅市場交投量下降，以及內地及香港之物業代理行業競爭激烈，導致經營成本增加。

主席黃建業表示，去年樓市「牛轉熊」、內地經濟增長放緩及股市急瀉，加上個人遊減少等，觸發恐慌情緒。樓市「惡熊」來勢洶洶，樓價自去年高位累跌逾一成，加上辣招冰封用家需求，跌市無助刺激交投。

去年二手住宅物業買賣註冊量僅錄約4萬宗，為20年來最差。過去4個月二手住

宅買賣註冊連續錄得不足2,000宗超低水平，單月平均數更低至1,808宗，破沙士爆發後3個月平均單月約3,355宗紀錄。

恐3成代理淘汰 呼籲減辣

黃建業指，樓市現「溫水煮蛙式」收縮，以平均每月一二手住宅買賣註冊計算，由去年7名代理一單惡化至今年首兩個月18名代理一單。他估計，年內約3成代理捱不過「熊市」被淘汰，建議當局盡速制定撤招時間表，防樓市惡化打擊經濟。

根據地監局數字，去年底本地地產代理從業員牌照數目合共37,568個，創歷史新高，今年稍見回落。

愉景兩房高位回落22%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）一手貨搶住推出，各區二手業主被嚇壞，減價出貨頻頻出現。美聯物業梁仲維表示，荃灣愉景新城兩房戶，以486.5萬元成交，較去年高位同類成交回落逾2成。

成交單位為10座中層B室，面積493呎，呎價9,868元，相比去年7月一個同類單位成交價625萬元，是次成交低22%。至於原業主於2010年4月以約285萬元購入上述物業，賬面獲利71%。

另外，港島鯉魚涌藍籌屋苑太古城，中原地產陳彪透露，屋苑昨日錄得2宗成交，其中一宗2房單位以650萬元低價成交，建築呎價跌穿1萬元，成交涉及太湖閣低層A室，面積583方呎，業主3月初放盤叫價780萬元，後逐步調低叫價，最終願減130萬元以650萬元將單位易手。

太古城2房減130萬

據了解，單位實用呎價11,149元，建築呎

價僅9587元，為2015年4月後建築呎價首次跌穿1萬元。原業主於1982年6月以49.5萬元購入單位，持貨32年升值超過12倍。

利嘉閣李佩珍指，荃灣麗城花園新近錄得一期3座中層F室成交，面積481方呎，兩房間隔，原業主於2月中旬以440萬元放盤，其後配合市況減價50萬元或約11%，以市場價390萬元沽出，呎價8,108元。原業主於2006年8月份以133萬元購入上址，物業升值逾1.9倍。