

直擊天匯拍賣單位 競拍先交980萬本票 亞洲樓王銀主盤底價傳1.1億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)「亞洲樓王」天匯早前驚現銀主盤，起拍價達9,800萬元，創近年最大額住宅銀主盤紀錄，消息對樓市猶如「一盤冷水兜頭淋」。物業昨日首度開放給有興趣人士參觀，本報記者親身直擊這個「超級財仔貨」，為讀者揭開它的神秘面紗。由於今次拍賣單位的銀碼超大，據悉單單參加競拍的本票已要980萬元，業界預料物業底價或許在1.1億元。



客廳

主人房



■從客廳由落地玻璃已可望到開揚海景，走出露台整個維港美景更是完美呈現，國際金融中心、環球貿易廣場一覽無遺。

■大型落地窗海景盡收眼底。

地址	西半山千德道39號
實用面積	2,476方呎(連車位)
開價	9,800萬元
平均呎價	39,580元
單位狀態	交吉
拍賣日期	4月28日(周四)
預備本票	980萬元

大堂



今次拍賣的天匯39樓B室單位，實用面積2,476方呎，屬項目的較高樓層，40樓至46樓又稱為60樓至88樓，將連同車位出售，以開價計算呎價約39,580元。物業項目保安極之嚴密，負責代理的世紀21測量師昨日明言不接受傳媒參觀單位，本報記者昨日經過重重關卡後，才得以進入單位現場，一睹這個天價銀主盤的廬山真面目。

大廳落地玻璃觀完美維港景

記者甫踏入物業的大堂，已感受到項目的「樓王氣勢」，大堂裝潢精美考究，樓底特高，垂掛巨型吊燈。物業現已交吉，記者一進入單位大門，即感受到單位的寬闊空間感，大廳面向維港方向設落地玻璃窗，外設露台，景觀開揚，而原裝的水晶

廚房



■廚房原裝選用名牌廚櫃與廚具。

洗手間



■廚房直入為工作間及儲物室，可作為工人房。

■主人套房洗手間特別選用雲石鋪設地板與牆身，外望開揚山景。

原業主持對面「5按」單位

今次單位之所以觸目，全因單位屬項目首個銀主項目，更兼天匯的極高層曾以6億元易手，呎價高見10.4萬元，登上「亞洲樓王」的寶座，但竟然出現銀主盤，令市場大感愕然。物業的原業主為內地人，於2013年底以近1.35億元購入單位，後因無法供款被銀主收回，按

照單位現時開價9,800萬元計算，較買入價足足低3,690萬元，減幅約27%。

消息指，銀主的底價估計約在1.1億元左右，低於當年購入價約2500萬元或18.52%。該名內地人亦持有同層A室，實用面積同樣為2,476方呎，間隔類近，2013年底亦以1.35億元買入，據土地註冊處資料，單位累積有「5按」的借貸記錄，當中亦涉及財務公司，相信短期內亦有機會淪為銀主貨。

據了解，單位共有三個開放日，分別為昨日、本周六、下周二，昨日開放時間由下午三時至六時。負責拍賣的世紀21測量師行董事蔡漢傑表示，項目昨日首日開放，共有8個代理業界人士及6組合共20名準買家登記參觀。物業未來拍賣時，由於銀碼高昂，準買家需要預備980萬元本票。

臻璈入場533萬 80萬上車



■殷然第二輪開售，準買家昨下午在售楼處形成人龍。 記者蘇洪鏞 攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)樓市向下之勢既成，發展商唯有以定價制勝，上環臻璈昨日上載首批50伙價單，折實入場均價1.87萬元，貼近同區鄰近二手樓盤水平。另一邊廂，同屬港島的西半山殷然昨天進行第二輪開售，該批40伙在開售後兩小時內悉數獲認購，再度開出紅盤。

新世界及恒地合作的上環臻璈昨公佈首張價單，涉及50伙，實用面積介乎297方呎至699方呎，定價由616萬元至1,623萬元，平均呎價21,664元。發展商提供多元化優惠，折扣高達樓價12%，按此計算，最平一房戶折實後售價533萬元。同時，認購價單中的兩房戶均獲4%折扣，倘同時連購兩伙亦有1%折扣；而付清樓價餘額後，更可獲樓價3.21%的回贈。而發展商

亦提供不同按揭方案，其中一按最高可借樓價85%，意味着一成半首期可買樓，以入場單位計算，即80萬元可置業。

據中原地產數據顯示，鄰近的寶翠園近期呎售約2.14萬元，維壹呎售約1.85萬元，縉城峰呎售約1.96萬元，今次臻璈開價可謂貼近市價推出。新世界發展營業及市務高級總監楊文表示，價單定價參考區內銷售中的新盤，示位周六起(23日)開放予公眾參觀。

殷然第二輪再開紅盤

太古旗下殷然再度開出紅盤。項目昨天開售第二輪40伙，折實入場價約由1,301萬元起，日前截收逾200宗認購。太古地產住宅業務董事杜偉業表示，項目短期內

部署加推。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，該盤旗下客戶的出席率達八成，並估計該盤的投資者佔逾六、七成。

朗8加推 世宙「快閃」優惠

嘉華、信置及港鐵合作的元朗朗屏8號預告加推，嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明表示，該盤將於本周六加推15伙，最平單位定價為316.2萬元，折實後售278.3萬元起。

他又透露，項目將於短期內提價，幅度最多一成。至於長實旗下元朗世宙新增「快閃」優惠，本周五(22日)一連三天，將為購買指定單位的買家，贈送8.8萬元現金回贈。該盤迄今已售857伙，套現逾50億元。

首兩月動工量12年新高

另外，政府近年積極推地，漸見成效。屋宇署公佈資料，今年2月共有5個私宅項目動工，涉及1,581伙，雖然較1月份的2,813伙減少43.8%，首兩個月累積動工量達4,394伙，已達去年全年18,152伙的24.2%，若與過去年份的同期作比較，亦創自2004年以後的12年同期新高。落成量錄771伙，較1月份199伙則急升287%，首兩個月共有970伙落成，按年上升約170.9%，亦創近6年同期新高。

趙國雄料樓價上落10%



■趙國雄(中)認為，地產商不會出現割喉式銷售，「唔會急住散貨」。

香港文匯報訊(記者 莊程敏)置富產業信託(0778)主席趙國雄昨日出席周年股東大會後表示，在今年低息環境持續及經濟環境穩定的情況下，樓市表現不會太差，樓價上落波幅約在10%內。

置富產業信託行政總裁趙宇表示，對於今年商場續租情況感滿意，大部分租戶的租金都有上升，而去年整體加租20%。她

指出，由於旗下商場主要是服務屋邨居民，生意不但感受不到零售寒冬，今年首兩個月超市的生意額反而錄得輕微上升，預計今年仍會穩定增長。

屋邨商場婉拒名錶金舖

集團今年亦會調整租戶組合，希望可以引入一些新類型的租戶，為客人提供新鮮感。他強調，集團宗旨為「服務屋邨居民」，不會「賺到盡」，所以不打算引入高端品牌吸引自由行客。他透露，之前有名錶及金舖向其招手，即使提出的租金高，集團都作出婉拒。趙國雄亦希望集團保持每年派息比率可以輕微增長。

趙宇指出，置富產業信託去年完成收購麗港城，去年底出租率已達到超過97%，集團將會繼續留意本港及內地的收購機會。

海航14億購倫敦商廈

香港文匯報訊 海航國際投資(0521)以1.31億英鎊(約14.41億港元)購入英國倫敦一幢甲級商業大廈。項目位於倫敦金絲雀碼頭哥倫布廣場17號，毗鄰2018年建成的New Crossrail Station，樓高10層，總樓面19.54萬方呎，現時單一租戶

是投資銀行瑞信，每年租金640萬英鎊(約7,040萬港元)。

根據萊坊國際房地產公司報告，金絲雀碼頭的房價在過去12個月增幅達到9.2%，區內主要是金融和媒體企業，對房屋需求十分強。