柏傲灣400伙即日沽清

新盤銷情旺　觀月・樺峯變相加價5%

香港文匯報訊（記者 吳靜儀、梁悅琴）施政報告後，美國新任總統特朗普就職前夕，本港新盤銷情暢旺。荃灣西站柏傲灣昨開售首批400伙，消息指昨即日全數沽清，套現36億元，發展商昨晚隨即加推199伙，下周二發售。新盤銷情好，有發展商削減優惠。信和置業等發展的觀塘觀月・樺峯削減印花稅津貼優惠，由8.5%減至3.5%，變相加價5%。

■柏傲灣開售400伙，消息說即日沽清。　張偉民 攝

網上圖片

由新世界夥萬科合作發展的荃灣西站柏傲灣，昨以貼市價開售首批400伙，是自去年11月政府推新辣招以來，首個開售最多單位的新盤。消息說，昨天已全數沽清，發展商套現36億元，當中已售出的1A座55樓A以折實價2,762萬元、實用面積1,366方呎計，折實呎價20,220元，創出荃灣區標準四房向海單位歷來呎價、售價新高。發展商昨晚隨即加推199伙，實用面積318至1,366平方呎，折實平均呎價16,188元，折實售價473萬至2,274萬元，下周二發售。

22組大手客各買兩伙

錄得逾7,000票登記的柏傲灣，發展商安排於昨日早上8時半開始進行首輪登記，在售樓處荃灣愉景新城商場所見，一早已有數十名準買家到場。

昨日推售單位中，2B座的A、C及F室「三柱」的一房及兩房間隔率先沽清。此外，有22組大手客各買兩伙，最大手買兩間四房，折實價涉資約4,478萬元。

同時，柏傲灣除了爆發代理爭客戰，銀行亦爭奪按揭市場。昨日所見，位於愉景新城售樓處簽約區出口，聚集約20名銀行職員撈客，包括恒生、中銀及東亞，一見買家出現便上前遞卡片。

投資客用「仔女名」避稅

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行客戶出席率近80%，用家佔75%，投資客佔25%。同區荃灣萬景峯目前呎租約41元，柏傲灣入伙後呎租約45元，回報率約3.5%。

他又說，首置客佔60%至70%，有父母及投資者用「仔女名」買樓避15%印花稅，亦有外區投資者斥約1,033萬元買入2B座高層F室兩個一房戶收租，面積392方呎，由於客人名下已有物業，故每個單位均需另付15%印花稅，涉及辣招約150萬元。

他表示，新盤貼市價推出，二手缺盤價升，購買力流去一手，新盤已提早出現小陽春。他續稱，政府以往加辣，樓價照乾升，看不到辣招對樓市有幫助，相信下屆特首都會注意到，會用其他方法解決樓市問題。他又認為，加息對樓市的影響，要視乎加幅及密度，如今年加息兩至三次，而每次加幅只是0.25厘，料影響不大。

施政報告無新招利好

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，該行入票有70%至80%出席率，票源方面，荃灣主區佔50%，九龍區佔30%，港島區客佔20%，而用家與投資者比例分別是70%及30%。

他指出，一手市道暢旺，料本月一手成交宗數會衝破1,500宗，下月更有機會突破2,000宗，施政報告無出新招為好消息，現已肯定為小陽春，但二手則因為辣招重重圍困，難以突破。

買家心聲

新港人慶幸免付15%印花稅

■Teresa

杭州籍的Teresa，抽到73號籌，經美聯物業以719萬元買入2座高層一個兩房單位自住。她表示，剛取得香港永久居民身份，毋須支付15%買家印花稅，買房可以比較便宜，亦是她首次在香港置業。她認為，柏傲灣位置佳，價錢合理，而且往來深圳及香港機場亦方便。

Teresa表示，目前應該是一個人住，考慮父母有時候會來港，所以買入兩房單位，而今次置業亦有家人支持，首期可能先支付30%至40%，暫未決定按揭安排，須與家人商量。她又留意到香港租金貴，因此租樓不如置業。

IT人靠積蓄三四年

■甘小姐

從事IT的甘小姐表示，抽到50號籌成功以450萬元購入中高層318方呎開放式戶自住，靠自己儲了三四年錢，沒有家人資助下付近百萬元首期入市，做八成按揭，認為加息自己都仍然可以負擔，並不擔心樓價跌，即使跌，如果不賣就不會蝕。

她本身住於同區多年，一直都好想買此樓盤，之前抽過將軍澳海翩滙，但最終無入市，始終鍾情荃灣區，更表明同區其他新盤不及此樓盤，直言對周邊的長實項目無咩信心。香港愈來愈多細單位，會否認為居住環境走下坡？她表示，又不會，有需求樓價升都合理。

青年老闆愛荃灣樓

■鄭先生。

34歲的鄭先生指出，由於已手持3個物業，今次用沒有物業的爸爸名義，買入800餘方呎的3房單位，涉資1,300萬元，打算付兩成首期，以後再轉回自己名。他又說，自己住同區的海濱花園，心儀這一區，已有兩個單位於荃灣。為何年紀輕輕已可有三層樓（未計今日買的柏傲灣單位）？他直言自己是開公司的，但未有透露做甚麼行業。　　文：吳靜儀／圖：張偉民

今年各個新盤部署

元朗Grand YOHO二期
首推166伙，折實入場538萬元
上周四開售首批66伙，售出65伙
上周五晚原價加推89伙，首張價單未售單位加價約1%
本周二推售55伙，售出52伙
本周三提價1%至3%加推122伙
明日推售46伙

啟德1號（II）
首推125伙，折實入場642萬元
加價1.5%加推63伙
上周六推售188伙，全數沽清
上周六加價2%加推122伙，今推售

荃灣柏傲灣
首推197伙，本周一加價3%至5%加推203伙，折實入場441.8萬元
昨日開售400伙，全數沽清

製表：記者 梁悅琴

萬科龍光入標啓德地

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）昨日啟德第1L區1號地盤截標，地政總署公佈最後收到18份標書，中資如萬科、龍光、中海外等亦繼續成為入標的「座上客」，不少發展商則合作競投。

綜合市場資訊，昨日有份入標的發展商，包括長實地產、新地、會德豐、華懋、萬科置業海外、龍光地產、中海外，合資的財團則有英皇國際夥拍佳明、宏安地產夥拍其士國際、嘉華夥拍信置、新世界夥拍招商局置業等。消息說，永泰地產、華潤置地、保利等亦有投標。而過去兩度以超高價投啟德地的海航，昨日未有正面回應有否入標，只回覆：「我們這邊暫時沒有進一步的訊息。」

■長實（左圖）、龍光地產（中圖）、英皇國際與佳明合資（右圖）入標。　顏倫樂 攝

英皇國際高級物業主任劉超群昨於投標後表示，啟德地段為政府重點開發地區，將來配套會更完善，更兼有啟德站的帶動，項目亦鄰近啟德河，將來可以望河景，會因應景觀出價，即使同區住宅供應增加，公司亦已考慮在內，宏觀而言未有影響出價。嘉華國際香港地產發展及租務總監尹紫薇則說，發展商看好啟德發展區，令個別啟德地皮地價偏高，但認為香港地價普遍合理，集團睇好區內發展。

中原測量師行執行董事張競達表示，啟德第1L區1號地接獲18份標書，反應符合市場預期，入標發展商亦不乏中資財團。不過，該地其中兩邊被2幅住宅地(第1K區1號地及第1L區2號地)包圍，幸前臨休憩用地，遠望由保利置業投得的第1I區3號地，部分單位可享開揚九龍灣市區景，整體景觀一般。

最高估值51億

然而，項目鄰近地皮近月每呎樓面地價均逾萬元，加上區內多幅地皮早前招標時亦吸引不少發展商競投，相信各大發展商均對啟德地皮十分有興趣，出價不會太低。政府去年底加辣後，樓市交投氣氛曾一度轉靜，近日正逐步回穩，多個新盤開售亦錄得理想銷情，後市仍樂觀。

綜合市場估值，項目市值介乎38.3億元至51億元，每方呎樓面地價9,000元至1.2萬元。項目地皮面積約78,771方呎，可建樓面約425,361方呎。根據賣地章程，項目將被分作高低座發展，當中不少於10%的住宅樓面將被預留作低座發展，建築物高度為3至6層，同時不得高於主水平基準25米；而高座發展所佔的項目上蓋面積不得多於17%，不得高於主水平基準120米。

項目中央一段20米的地帶及項目邊緣一段3米至5米的地帶被劃作不可構設建築物地段。中標發展商需為項目取得綠建環評金級（暫定）資格。上述限制與鄰近項目相若，相信對出價影響輕微。

樓價春節後可望反彈

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本港樓市逐步擺脫加息的影響，加息第3周大型屋苑樓價止跌回穩，還有上升的跡象。據該行資料，包括港島區、九龍區、新界東、新界西四個大區，各區樓價指數由前周一升三跌，上周二升二跌，到本周變為三升一跌。

黃良昇表示，受惠大型屋苑樓價回穩，中原城市本周領先指數(CCL)四大整體指數二升二跌，結束了連續兩周齊跌的局面，顯示加息只令樓價短暫受壓，無阻繼續上升，預料新春前樓價輕微向上。樓價正累積上升力量，新春後可望重拾升軌。

但受豪宅樓價下跌拖累，CCL於本周仍然下跌，CCL報144.16，創8周新低，按周跌0.08%，連跌3周共1.46%。CCL(大型單位)報142.40，創16周新低，按周跌1.79%，連跌3周共3.94%。

CCL四指數二升二跌

不過，受惠大型屋苑樓價回穩，本周CCL四大指數二升二跌。CCL Mass報146.43，為67周第四高，按周升0.39%，結束兩周連跌。CCL(中小型單位)報144.5，為67周第四高，按周升0.25%，結束2周連跌。

四區指數本周三升一跌。其中港島CCL_Mass最新報152.39，按周升0.71%，結束2周連跌。九龍CCL_Mass報143.77，為68周第三高，按周升0.46%，估計是受啟德高價賣地刺激，連升兩周共2.23%。新界西CCL_Mass報130.1點，為67周第三高，按周升0.38%，結束2周連跌。新界東CCL_Mass報153.54點，為70周第三高。

鴨脷洲地估價逾百億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）鴨脷洲利南道商住用地昨日招標，承接最近南港島線通車的利好因素，鐵路效應帶動下，測量師對地皮估價樂觀。理想城市企業估值部主管張聖典表示，地皮屬罕有港島區大型臨海地皮，相信將吸引各方發展商興趣，有望承出理想造價，該行對地皮估值約100億元，平均每方呎樓面地價約13,000元。

鴨脷洲利南道商住用地前臨海濱，可享開揚海景，景觀優越，將於2月17日截標。

資料顯示，項目地皮面積126,595方呎，最底三層可用作商業發展，而對上樓層則限作私人住宅用途，最高地積比為約6倍，可建總樓面為762,091方呎。

根據賣地章程，項目不得高於主水平基準110米；項目四周除鄰近利南道一方外，均需預留10米範圍作行人通道用途，發展商並需要負責鋪設該行人路段。發展商須先因應項目鄰近油倉一事進行風險評估，方可開展工程。

需作環評報告　宜建豪宅

此外，施工期間亦要小心避免影響鄰近鐵路線的安全；發展商亦要為項目進行噪音、排污、渠務及空氣污染問題的環境評估報告，不過相對項目規模，上述問題影響輕微。張聖典預期，項目將作海景豪宅發展，落成後每平方呎售價約為27,000元。

中原地產測量師張競達表示，地皮位置臨海，單位建成後可享無敵大海景，適合建優質豪宅。受惠南港島線通車，區內交通網絡得以改善，相信在鐵路效應帶動下，外區客亦會考慮到南區置業，估計項目每呎樓面地價約15,000元，地價約114.3億元。

地皮資料

段編號	鴨脷洲內地段第136號
地點	香港鴨脷洲利南道
用途	住宅(甲類)
地盤面積	126,595平方呎
可建樓面	762,091平方呎
理想城市估值	100億元
中原地產估值	114億元