

# 晉海II推貨 8個月貴32%

## 平均呎價16981元 一房入場費599萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國有機會下月再加息，本港新盤開價卻依然令人咋舌。新地旗下將軍澳日出康城晉海II昨日加推114伙，全屬首推第3座，折實平均呎價16,981元，343方呎一房折實入場599.5萬元，與去年9月晉海首批折實平均呎價12,788元相比，短短8個月上升32.8%。此外，新世界於西營盤的臻藝昨盡推最後18伙，其中33樓K室的227方呎開放式戶，折實價達912.1萬元，挑戰項目開放式成交價新高。

新地副董事總經理雷霆表示，將軍澳日出康城晉海II加推5號價單，涉及114伙，屬全新推出的第3座，折實平均呎價16,981元，較對上一批加幅約1%至2%，將於今日起收票，視乎收票情況，有機會下周推售。目前區內二手呎價約11,780元至12,926元，晉海II新加推單位折實平均呎價比二手高出33%至44%。

價單顯示，該114伙包括25伙一房、58伙兩房、4伙兩房半及27伙3房。入場單位為位於第3B座16樓F室，實用面積343方呎一房戶，定價731.1萬元，維持最高折扣18%，折實售價599.5萬元，而最貴一伙折實價1,105萬元。此114伙的價單市值約11億元。

### 御半山收票超額26倍

另外，新地於屯門的御半山昨晚截票，消息指，累收5,112票，以明日首批推售188伙計，超額登記26倍。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，御半山與一田百貨合作，為買家提供優惠，包括入伙首三個月內於屯門一田分店購物可享95折優惠，每戶亦享680元優惠券。系內元朗映御昨日以招標形式再沽一伙連天台戶，單位為第2座26樓B室，實用面積369方呎，連面積247方呎天台，以682.65萬元售出，呎價18,500元。

### 臻藝君豪峰加推單位

其他發展商加推單位應市，新世界於西營盤的臻藝昨盡推最後18伙，包括10伙開放式、2伙一房及6伙兩房戶，以最高折扣計，折實價697.2萬至1,769.7萬元，呎價32,498元至41,018元。其中兩伙極高層兩房戶加價約3%，包括頂層33樓A室，實用面積462方呎，折實價1,769.7萬元，呎價38,305元，挑戰項目成交價新高。而33樓K室開放式戶，227方呎，折實價912.1萬元，挑戰項目開放式成交價新高，該18伙於下周一發售。

此外，恒地旗下鯽魚涌君豪峰昨日公佈於下周一推售14伙，包括開放式、一房及兩房戶，面積由216方呎至384方呎，定價由597.2萬元至932.6萬元，呎價由23,909元至28,407元。是次維持最高5%折扣，折實售價由567.3萬元至886萬元，折實呎價由22,714元至26,987元。



### 晉海II第3座價單

|        |                |
|--------|----------------|
| 單位數目   | 114伙           |
| 實用面積   | 343-629方呎      |
| 售價     | 731萬-1,347萬元   |
| 平均呎價   | 20,709元        |
| 最高折扣   | 18%            |
| 折實價    | 599萬-1,105萬元   |
| 平均折實呎價 | 16,981元        |
| 區內二手呎價 | 11,780-12,926元 |

製表：記者 梁悅琴  
■新地雷霆(左)表示，晉海II加推單位有機會下周推售。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

## 大圍珀玥爭取季內開售



■遠展方文昌(右)表示，空置稅對集團影響不大。 香港文匯報記者蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）遠展旗下大圍美田路項目昨日正式命名為珀玥，該盤將提供118伙，主打一房單位，正申請預售，最快一個月至兩個月內推售。

遠東發展營業及市務總監（香港）陳富強表示，該盤共118伙，面積約由200方呎至400方呎不等，當中一房戶型佔116伙（98%），另有兩伙兩房特色戶型。示範單位設於黃大仙現崇山商場內，將以一房為藍本，設交樓標準及連裝修位。

### 一房入場費料400萬起

他又透露，定價或參考沙田近期新盤，而個別新盤成交呎價更高見2萬元，預告今次珀玥入場價至少400萬元起跳。對於政府有意開徵空置稅，遠東發展地產發展部總監方文昌表示，目前市民對住屋需求殷切，市場供不應求，料空置稅對公司影響不大。展望未來樓價，他預計會平穩向上，集團會積極研究競投住宅地。另外，系內元朗唐人新村項目擬於第四季以現樓形式推出。

## 新地樓神首置 3800萬買雲暉

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）不少發展商近月唱好樓市，新地副董事總經理、「樓神」雷霆亦身體力行入市。據土地註冊處資料顯示，跑馬地雲暉大廈C座低層戶，上月以3,800萬元連一個車位易手，單位面積1,304方呎，折合呎價29,141元，登記買家為新地副董事總經理雷霆（LUI TING）。資料顯示，雷氏今次買入僅需付樓價4.25%印花稅，意味着他是以首置客身份置業。至於原業主於2008年以1,800萬元買入，持貨十年間物業賬面升值逾一倍。

### 悅海呎售16347冠夾屋

夾屋相繼破頂，繼日前沙田晴碧花園以928萬元成交貴絕全港後，市場再錄呎價新高個案。據土地註冊處資料顯示，鴨脷洲悅海華庭1座低層G室，面積427方呎，上月以698萬元（已補價）登

### 城市花園銀主雙破頂

旺市之下銀主盤亦獲高價承接，北角新盤帶動下令同區二手屋苑「雙破頂」，名采策略姚雲龍表示，北角城市花園11座高層C室單位，面積1,207方呎，屬三房兩廳連主套及工人套房間隔，獲區內用家斥資2,850萬元，高市價3%吸納，折合呎價為23,612元，締造出該屋苑總價及實用呎價雙破頂新高位。

原業主於2009年以1,300萬元入貨，及至本年初物業淪為銀主盤，物業於9年間升值1.2倍或1,550萬元。

## 98.8%私宅轉手獲利

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部最新綜合土地註冊處資料顯示，4月全港3,145宗已知上手購入價的二手私宅買賣登記中，賬面獲利個案共3,107宗，佔比98.8%，較3月回落0.5個百分點，創4個月低位。至於平均賺幅亦回落4.8個百分點，報88.1%。利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨日表示，農曆新年間樓市轉靜，加上美國於3月加息，對市場造成心理壓力，令部分業主提供較大議價幅度，以致獲利比率及賺幅回落。

按物業劃分，新界區取代港島區，成為二手私宅買賣登記獲利成

### 平均賺幅跌至88.1%

此外，4月每宗私宅轉手個案平均賺幅為88.1%，為連升5個月後首度回落，較3月的92.9%歷史高位回落4.8個百分點，惟仍處近30個月以來的次高水平，及2006年有統計以來的紀錄第3高。四月份，賬面獲利1倍或以上的轉手個案佔整體二手私宅買賣比例達49.4%，按月減少1個百分點，共錄得1,555宗；至於賬面錄得虧損者有17宗，佔比按月維持在0.5%，按月持平。

陳海潮認為，二手市場近月持續出現新高成交，推動業主叫價企硬，心急入市的準買家唯有追價入市，因此預期5月整體二手私宅轉售獲利成功率將繼續維持在近99%的水平游走，平均賺幅亦料輕微回升至接近90%的高位。

### 4月部分屋苑轉手賺幅

| 屋苑    | 登記宗數 | 平均賺幅   |
|-------|------|--------|
| 嘉湖山莊  | 50   | 134.8% |
| 愉景灣   | 40   | 77.8%  |
| 日出康城  | 35   | 58.7%  |
| 美孚新邨  | 32   | 93.3%  |
| 沙田第一城 | 32   | 143.2% |

註：以已知買入價登記計算，全數成交獲利。

資料提供：利嘉閣地產研究部

# 太古城中心研售 2廈估值180億

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）甲級商廈有價有市，太古城產首次部署出售旗下甲級寫字樓物業。太古地產（1972）昨日宣佈正商討出售旗下太古城中心第三、四座大廈的權益，唯未有透露進一步詳情。另有分析員估計，該兩項物業估值可達180億元。

### 涉逾100萬呎甲廈樓面

太古股份（0019）昨發表公告，附屬公司太古地產現正進行商討，可能導致出售擁有其在太古城的「太古城中心第三座」及「太古城中心第四座」大廈的權益的公司。

資料顯示，太古城中心第三座共有21層，總樓面面積約44.8萬方呎，每層樓面約18,700方呎至19,300方呎。而太古城中心四座總樓面面積約55.6萬

方呎，每層樓面介乎約23,600方呎至24,300方呎。

另外，太古股份（0019）主席史樂山昨於股東會上表示，集團並非所有業務均有好表現，部分業務要更多時間才有回報，集團在資金分配上比較困難，海洋開發是其中一個例子。他又指，飲料業務發展較遲，短時間內較難看見成果，但現時已有潛力擴大規模，過去一年亦有投放資金以擴大專營權。

### 史樂山：不退出能源業務

他稱，集團不會退出能源業務，雖然石油價格過去一段時間低迷，但相信只是周期性問題。對於小股東對股價感到失望，建議集團回購股份來刺激股價，史樂山回應指，集團着重長期回報，並非短期買賣，對前景仍感到樂觀。



■太古地產部署出售太古城中心第三座及第四座。 資料圖片

## 九倉首季400億購地買股票

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）九龍倉集團（0004）主席吳天海昨日出席股東大會後表示，集團將部分資金投資股票只是中短期策略，是先「上車」，如果有合適地產項目或成熟的新經濟項目，就會「換車」，由公司直接投資。他又指，如果海航出售餘下一幅啟德住宅地，價錢又適合，集團不排除會買。他指出，集團首季淨投資額400億元，大致平均分佈在內地地產項目、年初投得的本港龍翔道地皮，以及本港地產股和新經濟龍頭股。他指，現時股票投資收入理想，本港物業股股價有折讓，變相以折讓價買地，又看好內地及美國新經濟企業。

他又稱，內地政府對新盤限價是現時最大挑戰，限制的



■九倉吳天海指，如海航再出售啟德住宅地，集團不排除會買。 資料圖片

價錢太低令首季項目延遲推盤，難以預測未來會否再加辣，但預期下半年銷售額會回升。

### 吳天海：內地限價 延遲推盤

他又指，旗下長沙國金中心開幕三天，人流與銷售表現理想，長沙市民消費能力強，期望情況可以持續。

吳天海表示，股價波動受不同因素影響，包括公司表現及市場對公司前景看法。自分拆收租項目至九倉置業（1997），集團營運基礎變得穩，因此會尋找好項目。他又解釋，在新會計準則下，本港售樓盈利入賬時間會延遲1個月至2個月，過渡時期對公司有輕微影響。而公司一直以業績表現按比例派息，公司每半年檢討一次派息政策，會再考慮其他派息建議。

### 按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉國圓

上回講到有城中知名藝人以「直系親屬轉讓」的方式慳稅，成功節省數百萬元的稅項，相等於一個上車盤的價值。其實除使用這個方法，仍有其他投資方法輕鬆避開政府的「辣招」，就是投資車位和商廈。

### 承造按揭低 彈藥需充足

在樓市持續暢旺的情況下，所有物業的價值都水漲船高，包括一些非住宅物業如車位及工商舖等。近期不乏一些車位破頂成交的新聞，如沙田一屋苑的雙號車位以125萬元破頂承接，比舊紀錄高出接近兩成。而根據土地註冊處資料顯示，4月整體工商舖買賣註冊量共錄得943宗，按月升23.1%，為2013年3月後次高水平。投資車位及商廈，按揭成數雖然較住宅市場為低，但是沒有政府「辣招」的阻撓，成為不少已置業人士的另類投資良法。



## 非住宅投資脫辣稅框架

購買車位或工商物業，不論物業的價值，最多只能承造四成按揭，如申請人當刻有就其他按揭物業作出借貸或擔保，按揭成數更要下調一成。相比起住宅物業，置業者或需要預備更充足的首期。不過，對於已有物業在手的人士來說，無論再投資多少個車位或工商物業單位，均可豁免繳交15%的從價印花稅，只須依照第一標準稅率繳交從價印花稅(AVD)。另一個好處是，投資車位或工商物業不受時間所限，即使三年內出售物業，亦不需要繳付額外印花稅(SSD)，因此相比於投資住宅物業，投資車位或工商物業更見彈性，最近有一位業主持有長沙灣屋苑一個車位逾半年後售出，賬面連賺43.8萬元。另外，境外人士、本地及海外註冊公司購買車位或工商物業亦不需繳付15%的買家印花稅(BSD)，大大節省置業開支。

### 工廈公契或限車位買賣

如要投資車位或工商物業，有數點需要注意：一、既然屬於投資，必須要考慮其回報及升值潛力，包括該區質素、供應及需求的比例、將來發展潛力等；二、按揭利率與住宅物業有所分別，車位一般只能承造P按（即2.15厘），供款年期最長只有15年，而工商物業的按揭利率很視乎物業質素，實際息率約介乎2.15%至2.8%之間，供款年期最長可達到30年，但要注意某些工廈樓齡較舊亦會影響其供款年期；三、注意大廈公契限制，某些車位設有限制，只可以售予或租予該大廈業主，變相需求變得狹窄，而工商物業則要小心有否違規改變土地用途、違反消防條例等；四、轉手及估價問題，車位或工商物業買賣的流動性始終不及住宅，要考慮承接力的問題，另外由於流通率較低，而且質素可能較參差，估價不足的問題時有發生，投資者應多加留意。