

# 首推103伙 呎價折實撲2.4萬 相差兩年半 凱岸貴曉岸四成

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）6月新盤爭出籠，恒基地產昨日公佈大角咀嘉善街利奧坊·凱岸首張103伙價單，包括開放式至兩房戶，折實平均呎價23,912元。相比2015年10月隔籬利得街的同系利奧坊·曉岸首批折實平均呎價16,714元，短短兩年半貴43%。193方呎開放式單位折實441.75萬元入場。

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝形容，利奧坊·凱岸首張價單屬貼市價，參考近期啟德等地價，開價接近奧運站二手呎價，折實低於500萬元的單位共有28伙，相比目前大埔部分不足200呎的二手單位都要賣近400萬元，此盤折實入場只是441.75萬元，又位處市區，鄰近奧運站，相信有吸引力。

1.24厘樓按計劃，封頂息率為P減3.1厘，回贈貸款額1.95%。對於日前該盤樓處發生代理打鬥事件，溫偉明指，已向各代理負責人嚴正聲明，不希望再出現同類事件，若再發現或將涉事者「停賽」。據他了解，涉事者可能是無牌代理撈客。

### 柏蔚山收票傳超額3倍

此外，新世界發展營業及事務總經理黃浩賢表示，北角柏蔚山或下周再加推單位，將集中高層三房戶，該批單位料最少3%至5%的加幅，最快下周賣樓。據悉，截至昨晚晚上時已累收逾500票，超額登記3倍，發展商短期內加推不少於62伙，計劃下周初作首輪銷售涉逾200伙。

### 天璽呎價76384元破頂

新盤成交方面，新地以1.05億元沽出九龍站天璽第20座第1區（天璽鑽）85樓C室，按單位面積1,377方呎計，呎價76,384元，打破天璽最高呎價紀錄。

恒基地產及新世界發展等合作發展的馬鞍山迎海系列錄特色戶大額成交。發展商表示，迎海·星灣第21座37及38樓B室頂層複式，面積2,881方呎，連1,005方呎空中平台，更設泳池，以8,280萬元售出，呎價28,740元，金額及呎價創下項目新高價。



利奧坊·凱岸 記者梁悅琴攝

利奧坊·凱岸 首張價單資料	
單位數目	103伙
實用面積	193-417方呎
售價	465萬-1,035.3萬元
平均呎價	25,170元
最高折扣	5%
折實價	441.7萬-983.5萬元
折實平均呎價	23,912元
區內二手呎價	1.8萬-2.44萬元

製表：記者 梁悅琴

**特稿** 擁抱科技是時下生活習慣，如今賣樓亦開始步入科技時代。新世界推售北角柏蔚山首創用網上信用卡入票登記，省掉打本票及退票的時間，又不用浪費大量紙張。不過，當入票已可以隨時隨地於世界任何一個角落進行，地產代理的作用似乎開始有點動搖。

據柏蔚山的價單顯示，發展商只委任旗下新世界地產代理出任代理，未如以往其他樓盤價單會委任各大地產代理行出任代理。與此同時，價單亦指出，新世界系內員工、親屬、以至朋友及商業夥伴若買樓時無涉及中介人或代理，可獲淨樓價1%現金回贈。換言之，發展商賣樓必須依靠代理的關係開始有微妙轉變。

新世界發言人解釋，今次是採用代理介紹客人形式，故不會委任各大地產代理行出任代理。

### 美聯：憂代理職責模糊化

美聯物業住宅部行政總裁布少明接受香港文匯報記者訪問時指出，目前新世界仍一如以往會支付佣金予各地產代理幫手推介樓盤，代理會帶客參觀其示範單位，賣樓當日仍會陪客到場揀樓，此類服務仍要靠代理，但佣金比率未定。據悉，以往新世界予代理的佣金均達樓價3%或以上。

他指出，柏蔚山自周初採用網上信用卡入票以來，準買家自己交付信用卡資料予發展商申請，或者由地產代理代客刷卡網上申請均有。首天登記頭半日是適應期，主要是要知道如何入資料，過程曾出現不少客戶或代理同一時間使用Wi-Fi以致網絡速度變慢，但前晚已變暢順，相信今明兩日入票高峰對發展商是一個考驗。

他亦稱，以往如代理銷售灣環灣環海灣時，要準備10億元打本票，如今柏蔚山採用網上信用卡入票，可減省打本票、退票的時間及成本，及不用浪費大量紙張，真正實行無紙化。不過，他坦言，今次因是試行，發展商仍要求客戶以至代理到售樓處確認資料，日後運作暢順，客戶只須直接網上入票時，如何界定帶客的代理屬誰會是一個憂慮。

### 新世界「親朋折扣」尙退佣

另一方面，今次新世界容許內購時連員工朋友都納入，且表明若買樓時無涉及中介人或代理，可獲淨樓價1%現金回贈，的確會令此類「朋友」向代理「詐型」，要代理退佣1%才幫襯，代理的佣金收入因而被迫減少。

■ 記者 梁悅琴

## 網上入票 發展商飛起代理？

## 財仔上月樓花按勝五大行

香港文匯報訊 經絡按揭轉介研究部引用土地註冊處最新資料顯示，5月現樓按揭宗數為8,481宗，較上月上升197宗或2.4%；而樓花按揭宗數錄得1,020宗，比4月升22.7%。

經絡按揭轉介表示，5月銀行現樓市佔率三甲位置不變，匯豐以市佔率達26.6%連續16個月蟬聯現樓冠軍寶座，與亞軍的中國銀行(16.9%)相距接近一成，季季則續由恒生以13.4%奪得。東亞銀行攀升至第四名，市佔率10.1%，第五名

則由渣打銀行以市佔率6.8%佔據。

樓花方面，匯豐以連續23個月的佳績，市佔率達20.1%蟬聯銀行樓花按的冠軍寶座，第二名是市佔率為11.1%的中國銀行。而東亞及恒生一同以市佔率9.2%瓜分樓花季軍位置，第四名則由渣打以5.8%市佔率奪得。

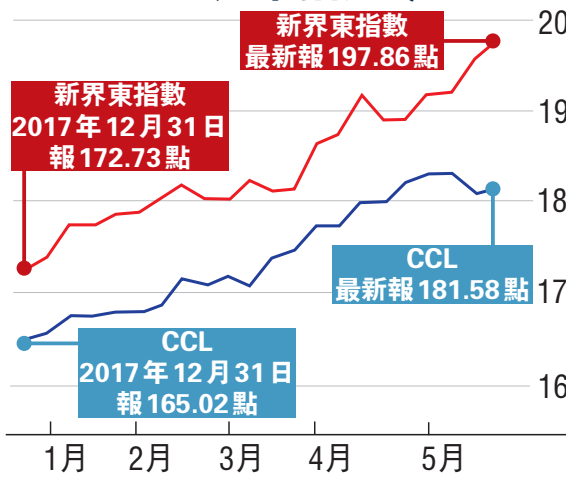
值得注意的是，五大銀行於5月市佔率均錄得下跌，是由於一間財務公司承接全·城匯樓花按揭，宗數達到302宗之多，佔整體樓花市佔率的29.6%。



嘉華溫偉明(右二)期望，白石角嘉熙今日開售首批238伙即日沽清。記者梁悅琴攝

## CCL回升 新東續破頂

### CCL及新界東指數今年走勢



197.86點，連續4周創新高，兼連升5周共4.69%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，新界東CCL Mass是四區指數中最接近200點，現時相差2.14點，相信今年中有望升穿200點高水。

其他分區方面，港島CCL Mass報192.54點，首次升穿190點水平，是繼新界東後第二個。新界西CCL Mass按周回軟，報164.06點，為歷史第三高。九龍CCL Mass報175.60點，早前連續4周創新高後回軟。

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報183.44點，今周升0.52%，為歷史第三高。CCL(中小型單位)報181.60點，今周升0.49%，為歷史第三高。CCL(大型單位)報181.49點，按周微跌0.37%，但仍然連續10周企穩180點以上。

至於今明兩天預約睇樓量，各代理數字現分歧。美聯物業分行統計，15個指標屋苑預約睇樓量錄約485組，較上周493組微跌1.6%。利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,500組客戶預約睇樓，按周減少3.8%，繼早前連升兩周後回落。不過，中原地產十大屋苑錄得585組睇樓預約，較上周577組微升1.4%。

### 美聯預約睇樓微跌

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，5月截至28日，新盤已售出約1,259伙，數目超越4月總數約632伙接近一倍，反映新盤市場暢旺。隨著近日多個全新盤連環登場，加上正在熱賣的新盤，一網打盡市場不同置業需求，吸盡焦點，短期難免令二手受壓，睇樓活動亦因而受到影響。不過，以現時準買家上車心切，求盤若渴，二手交投應不會出現大幅下滑，新盤的熾熱銷情更有望刺激入市情緒，故持續看好二手後市發展。

## 恒基：李兆基無意退休



右起：恒地李家傑、李家誠、林高演。記者蘇洪鏞攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）本港富豪家族的接棒動向，備受市場關注。恒地（0012）昨日舉行周年股東會，會後三位副主席李家傑、林高演及李家誠會見記者時，被傳媒問到交棒問題，林氏回應：「主席（李兆基）仲主持大會，佢無退休打算。」大部分記者提問，主要由李家誠回

答。

### 需求繼續支撐樓價

被問到地產策略，李家誠指集團會視乎地皮位置及質素競投，不論升市或跌市都會投地。他直言目前樓價有點高，加上加息在即，供樓負擔難免增加，不過同時需求仍然殷切，預料將繼續支撐着樓價。

被問到公私營合作的看法，李家誠稱，倘大眾接受，又有商業誘因，任何可增加供應的措施都會贊成，不過要視乎措施的具體方案才能定奪。另外，集團目前已就旗下粉嶺馬屎埔及烏鴉落陽農地申請補地價。

集團另一副主席李家傑稱，系內恒基發展（0097）新近以3億元向日資收購UNY香港業務。UNY將與恒發系內的千色店產生協同效應，令集團在港九新界均有零售點。

## 青衣樓兩房直撲千萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）青衣兩房單位直撲千萬元。美聯蘇順華表示，盈翠半島3座高層F層，面積523方呎，兩房間隔，新近以950萬元沽出，折合呎價18,164元，樓價及呎價均創屋苑兩房單位新高。原業主於2012年以478萬元購入單位，持貨約6年賬面獲利472萬元，升值99%。

### 昇悅居呎價逼萬九關

荔枝角昇悅居兩房成交價同樣直逼千萬關，港置曾家輝表示，涉及3座高層C室，兩房間隔，面積522方呎，以約970萬元沽，折合呎價約18,582元，創屋苑兩房戶新高。原業主於2010年以約402萬元購入上述單位，是次轉售升值約1.4倍。

同區的美孚新邨錄連環成交，三房戶1,050萬元沽。美聯物業王俊康表示，望內街景的百老匯街36號中層A室，原則3房改2房間隔，面積712方呎，買家零議價1,050萬元承接單位，呎價14,747元。原業主於2014年4月以約636萬元購入上址，

轉手賬面獲利414萬元或65.1%。另一售出單位為美孚新邨百老匯街65號低層C室，2房間隔，向西南望內園景，面積509方呎。買家獲減約7萬元以約793萬元承接單位，呎價15,580元。原業主2014年4月以約478萬元購入上址，賬面獲利315萬元或65.9%。

世紀21北山地產嚴智賢表示，北角富澤花園富嘉閣中層B室，面積633方呎，三房間隔，獲外區換樓客以1,308萬元承接，折合呎價20,664元，造價創同類單位新高，呎價創屋苑新高。原業主於2012年購入上址作投資用途，當時作價710萬元，持貨近6年內升值約84%。

### 盈豐園「不睇樓」創新高價

祥益胡志偉表示，屯門盈豐園1座低層E室，實用面積367方呎，獲區內客「不睇樓」以460萬元承接，折合呎價為12,534元，呎價創屋苑新高，更屬同類型單位造價新高。



青衣盈翠半島兩房單位6年賬面升值近一倍。資料圖片

## 物業註冊表現 住宅差過大市

香港文匯報訊 香港置業行政總裁李志成表示，據土地註冊處最新資料顯示，當中住宅物業（撇除一手公營房屋）註冊量錄得5,751宗，較4月的6,784宗下跌約15.2%；涉及註冊金額約528.5億元，較4月約618.8億元下跌約14.6%。

水平，錄得775宗註冊，較4月的2,127宗急跌約63.6%；涉及註冊金額約134.9億元，較4月約264.2億元亦大跌約48.9%，註冊量額按月表現齊齊跑輸大市。

### 二手住宅逆市造好

與此同時，5月整體物業(包括一、二手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位)買賣註冊量錄得7,778宗，較4月的8,741宗下跌約11%；涉及註冊金額630.3億元，較4月約778.4億元下跌19%，呈現「量額齊跌」情況，該數字主要反映4月樓市成交表現。

一手私宅市場，成交主要由新盤貨尾主導，故5月一手私樓註冊表現遜色。全月一手私宅註冊量跌穿1千宗

二手住宅交投註冊表現持續造好，5月錄得4,976宗註冊，創40個月新高，且較4月的4,657宗增加約6.8%；涉及註冊金額約393.6億元，較4月約354.7億元增加約11.0%。至於非住宅物業市場方面，全月錄得1,955宗註冊，較4月的1,888宗微升約3.5%；涉及註冊金額約100.4億元，較4月約158.0億元下跌約36.4%，表現與註冊量互相背馳。