



### 近期推出單位招標新盤

項目	招標伙數	實用面積 (方呎)	招標日期	備註
長沙灣悅雅	5	199至297	5月25日起	部分為平台或天台特色戶
上水高爾夫·御苑	1	1,607	5月22日	連天台特色戶
愉景灣意堤	20	1,152至1,844	5月21日起	部分為天台特色戶
紅磡昇御門	2	3,072	5月21日	複式連天台戶
白石角海日灣	222	504至4,494	5月20日起	包括3幢洋房
沙頭角尚澄	2	331及374	5月20日	分層戶
屯門滿名山	2	2,865	5月19日	洋房
沙頭角尚澄	1	451	5月18日	分層戶
白石角嘉熙	15	249至797	5月18日起	連平台或天台特色戶
山頂 MOUNT NICHOLSON	8	4,230至8,670	5月16日起	其中一間為洋房
筆架山緹山	1	3,017	5月17日	連天台特色戶

製表：記者 梁悅琴

◀長沙灣悅雅5伙招標，單位實用面積由199方呎起，本週六起以每日招標形式發售。

# 懶理自律3條 199呎都招標

## 發展商標售279伙 新指引生效前急散貨

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）發展商連二三百呎細單位都推出招標引起社會爭議，惟發展商對可作招標單位的戶型或面積仍存在分歧，地產建設商會於5月9日向會員發出「自律3條」新指引，繼6月1日起實用面積1,076方呎以下的分層戶不能招標發售後，最新建議3房或以上、或面積多於約753方呎的單位才可作招標，並於日內開會商討再公佈結果。各大發展商於新指引發出以來最少有10個項目趕推出單位招標，合共約279伙，當中逾一半為實用面積少於新指引1,076方呎的分層戶。

地產建設商會執委會主席梁志堅表示，商會已統一豪宅定義，將實用面積達1,076方呎以上單位定義為豪宅，亦可以用招標形式發售。然而，商會亦接獲其他會員對可作招標單位戶型有不同意見，因此商會建議以單位戶型，以及面積作劃分，其中3房或以上、或面積多於約753方呎的單位才可作招標；而3房以下，以及面積低於753方呎的單位，以開價形式較為合適，將會於日內與會員再開會商議後公佈正式結果，目前對新盤招標的界線未有最終定義。

### 梁志堅：未落實招標定義

正當可作招標單位面積及戶型仍未有定案前夕，發展商爭相於6月1日前繼續推出細單位招標。其中雅仕圖遠東置業昨推出長沙灣納米盤悅雅5伙招

標，包括開放式及一房戶，單位實用面積199至297方呎，其中3伙為連平台或天台特色戶，本週六起以每日招標形式發售。

另外，億京旗下大埔海日灣剛於本週一起推出222伙招標，招標的單位包括3幢洋房及219伙分層單位。當中有119伙面積小於地建會新指引1,076方呎，佔約54%。然而，億京回應指，招標是海日灣一直沿用的方法，強調集團銷售安排一直依法及透明，集團會支持任何使市場能健康發展的方法。

### 嘉熙標售小型特色戶

同區嘉熙亦於上週六推出15伙招標，實用面積由249至797方呎，全屬中小型單位，惟該批單位均為連平台或天台特色戶。遠東旗下沙頭角尚澄亦推出3伙細單



梁志堅指商會已統一豪宅定義，將實用面積達1,076方呎以上單位定義為豪宅。

位招標，為實用面積331至451方呎的分層戶，該公司營業及市務總監陳富強表示，地建會招標新指引將於下月1日起實施，集團會積極配合及遵守，並會朝著該方向作銷售。

### 意堤價單形式推57伙

不過，亦有發展商率先響應地建會新指引，自3月以來一直以招標形式銷售單位的愉景灣意堤，於上週突擊推出首張價單共57伙，實用面積350至1,019方呎，另外20伙大單位則繼續以招標形式發售，面積介乎1,152至1,844方呎，符合新指引要求。發展商香港興業銷售及市務助理總經理陳秀珍表示，集團希望盡力配合地建會，因而將實用面積小於1,076方呎的單位以價單形式發售，即使商會指引訂明平台單位可以招標，集團仍然以價單形式推出。



### 購買招標單位三大錦囊

近年發展商興標賣樓，但被市場猛烈批評是一種不透明的賣樓方式。空穴來風，未必無因，由於招標單位一般以價高者得原則出售，容易出現低層貴過高層的不公平現象。銷監局過去已一再提醒準買家，如果有意購買這些招標單位，首先不要相信市場流傳的意向價，要對比同區樓價及成交紀錄冊資料才落標；其次要清晰單位的優惠或折扣；第三要抱持平常心落標，不要衝動才能作出正確判斷。

### 切勿誤信發展商意向價

銷監局早前曾經就入標買一手樓作出假設個案分析。據局方的個案，A先生有意購買一個位於市區的一手住宅，全盤雖然有200個單位，但當他向地產代理查詢時，獲告知賣方將於下星期先以招標形式推售其中兩個「全盤景觀最佳」的單位，A先生心儀無敵煙花海景，認為機不可失，密切留意市場消息。

雖然發展商未正式公佈招標文件，但市場流傳的消息指發展商多次向外界表示意向價為2.5萬元或以上。A先生深信不疑，發展商正式公佈相關招標文件後，遂以略高於意向價入標。A先生最終成功投得單位，但後來從報章得知該發展項目將於1個月後再推售單位，而價單上列出景觀

相若的單位，實用呎價只需約2萬元。此外，該發展項目鄰近同級的一手住宅物業實用呎價亦不過是1.7萬元。他因「入市」心切，深信市場流傳的發展商意向價，便貿然決定入標，後悔沒有在入標前詳細考慮及查閱相關的資料，包括附近發展項目的銷售情況及交易資料，倉卒「入市」。

### 落標前參考成交紀錄冊

銷管局提醒，《一手住宅物業銷售條例》規定賣方若以招標出售新盤，賣方不用提供價單，但仍須提供樓書、銷售安排及成交紀錄冊。賣方須在成交紀錄冊內列出有關的招標住宅物業的成交價及支付條款。準買家應留意賣方發佈的各份銷售安排，了解賣方即將推售哪些單位，是否以招標方式銷售及該發展項目尚有多少單位待推售。

準買家應該認明了，發展商或會在下一輪銷售時，推出其他更適合自己的單位，落標前要先參考成交紀錄冊，了解銷售情況及交易資料，比較發展項目鄰近同級的一手樓的呎價；小心衡量入標價錢，切勿心急及誤信市場消息和流傳的資訊，在未清楚了解該發展項目尚有多少單位待推售的情況下，就貿然以過高投標價倉卒「入市」。

■香港文匯報記者 顏倫樂

# 新盤連環捷訂 曦臺殺訂173萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中美貿易戰升溫，嚇窒買家，新盤爆捷訂潮。宏安地產等於油塘曦臺連錄3宗捷訂個案，發展商合共殺訂約173萬元，會德豐地產旗下日出康城MONTARA亦再錄捷訂，買家料遭發展商殺訂約45萬元。本月以來新盤已至少錄25宗捷訂個案，合共被發展商殺訂逾3,080萬元。

根據成交紀錄冊顯示，油塘曦臺第2座8樓C室，實用面積715方呎，3房戶，成交價1,327.4萬元，買家最終捷訂，損失5%訂金，即逾68.8萬元。另一伙為第2座7樓D室，實用面積627方呎，成交價1,174.7萬元，同樣以捷訂告終，買家損失逾58.7萬元訂金。另外一個捷訂個案為第1座10樓F室，實用面積498方呎，成交價913.7萬元，買家損失逾45.6萬元訂金。該3組買家同樣在本月12日簽署臨時買賣合

約，並選用超級建築期付款辦法。

### MONTARA買家損手45萬

會德豐發展的將軍澳日出康城MONTARA再錄捷訂個案。據一手銷售資訊網顯示，該盤第2B座65樓A室，實用面積527方呎，原於5月10日以902.3萬沽出，呎價17,121元，惟於簽訂臨時買賣合約後，交易未有進展，買家料遭發展商殺訂約45萬元。

另一方面，信置等合作發展，早於2011年首度開售的油麻地御金·國峯前日上載售樓書，信置營業部聯席董事田兆源表示，該盤尚餘最後一個單位待售，單位為第6座38樓A室的頂層連泳池及天台特色戶，實用面積1,503方呎，平台面積352方呎，設有1,245方呎天台，將於日內開放予準買家參觀，單位為4房雙套間隔，另設儲物房（連洗手間），享開揚西南九

龍維港海景。

恒基地產將北角維峯·淺匯其中4伙277方呎單位加價2%，本週六生效。系內於西營盤藝里坊·1號及旺角利奧坊·凱岸於本週六分別發售6伙及12伙。

### 內地客2.63億掃昇御門複式

新盤成交方面，新地等合作發展的紅磡昇御門昨透過招標以2.63億元沽出兩個特色單位予一組內地客。其中第2座37、38樓A室，實用面積3,072方呎，連632方呎平台及1,078方呎天台，連兩個車位，成交價1.35億元，呎價43,945元，成交價及呎價料貴絕紅磡區；另一伙為第1座37、38樓A室，實用面積3,072方呎，連1,202方呎平台及1,078方呎天台，連兩個車位成交價1.28億元，呎價41,666元，兩個單位成交期間為240天。

香港興業旗下愉景灣意堤昨首推57



油塘曦臺連錄3宗捷訂。

伙以價單形式發售，沽出6伙；實德環球集團主席楊海成個人及相關人士發展的大角咀尚麗以折實成交價425.1萬元售出低層D室，屬開放式單位，實用面積169方呎，實用呎價25,154元，新買家選用「90天付款計劃」，可享售價減4%折扣優惠。項目獨家代理中原地產新九龍資深營業董事蔡日基表示，買家為沙田老街坊，作長線收租用途。

### 業主減價 嘉湖3房價跌穿6球

香港文匯報訊（記者 黎梓田）中美貿易談判「拖拖拉拉」，近月二手成交亦受到牽連而放緩，部分屋苑放盤業主只好擴闊議幅。其中天水圍熱門上車屋苑嘉湖山莊有3房戶業主為遷就上車客，將單位叫價「一減再減」售予90後買家，造價578萬元，跌至接近2房戶價錢。而屯門居屋兆麟苑亦錄得2房戶業主增加議幅，減價逾半成以340萬元（居二市場價）獲區內首置客承接。

大市回調，天水圍嘉湖山莊3房均回落至600萬元以下，近日大多數成交都是業主減價遷就年輕上車客，可見「人間有情」。祥益地產林英傑指，屋苑錄得景湖居11座低層G室「一減再減」易手，實用面積547方呎，前晚以578萬元售出，實用呎價10,566元。

### 月初2房價高見575萬

林家倫稱，單位上月27日以620萬元放盤，近期中況動盪，業主叫價由620萬元減到590萬元，有區內90後買家把握機會洽購，業主見買家為年輕上車客便即場減多12萬元，買家即時拍板入市。事實上，本月初嘉湖山莊曾有2房造價見575萬元，是次3房造價跌至2房高位。

今年樓價急升，細價上車盤買少見少，不少用家轉向二線屋苑覓置業。中原地產吳景輝表示，洪水橋高城3座高層D室，實用面積531方呎，屬2房間隔，開價600萬元，減價10萬元，剛以590萬元成交，實用呎價11,111元。

### 兆麟苑綠表呎售8479元

資助房屋方面，祥益地產林英傑表示，屯門居屋兆麟苑日前錄得一宗區內首置客「即睇即買」成交個案，所錄成交單位為K座中層10室，實用面積401方呎，屬2房設計，日前獲區內首置客垂青。新買家為綠表客，以340萬元（居二市場價）並一筆過付款購入上址作自住之用，實用呎價為8,479元，稍高市場價成交。



嘉湖山莊有業主「一減再減」，以578萬元沽出3房戶。資料圖片

# 基匯47.5億購英皇道甲廈

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）太古地產（1972）繼去年以150億元出售太古城中區第三及第四座商廈後，再度沽出港島東甲級商廈資產。基匯資本牽頭的機構投資者財團主動提出以總代價47.5億向太古地產及中華汽車（0026）收購北角英皇道625號甲級商廈全數權益，並於昨日訂立買賣協議，以該商廈總樓面301,065方呎計，相當於每方呎樓面成交價15,777元，屬市價水平。

太古股份（0019）及太古地產昨公佈，太古地產以代價23.75億元，出

售北角英皇道625號的50%權益，物業現為一座樓高26層的甲級辦公樓，總樓面逾30萬方呎。太古系預期，出售所得收益將用於一般營運資金。

按法定基準計算，太古地產預計將錄得約9.65億元的出售收益，若撇除有關資產淨值調整及出售事項的支出涉及的款項，出售收益約17.59億元。至於持有太地82%權益的太古，按法定基準計算，則預期錄得約7.91億元收益，撇除有關資產淨值調整及出售事項的支出涉及的款項，出售收益約14.42億元。

中華汽車亦公佈，以代價23.75億元出售北角英皇道625號的50%權益，該公司預期於綜合財務報表中可錄得有關該出售之收益，及相應新增之該集團淨資產約為9.66億元，董事會擬將該出售的部分所得款項用於向股東支付特別股息。

### 成交價較估值高68%

英皇道625號由太古地產與中華汽車合作發展，為一幢26層高的商業大廈連一個兩層的地下停車場，總建築面積約為301,065方呎（不包括停車場面積）。按獨立物業估值師估定，於2018年12月31日，該物業的賬面價值及公允價值約為28.19億元。換

言之，今次成交價較去年底估值高出68%。

中華汽車指出，因應買家主動提出的收購要約，該成交為公司提供了一個機會以高溢價出售作為其長期投資的目標公司的權益。該成交將釋放該物業的價值，亦使公司能夠通過向股東返還現金來提升股東價值，並探索其他創造價值的投資機會。

基匯資本牽頭的財團近年活躍本港商業地產市場，去年底斥資120.1億元向領展房產基金（0823）購入本港12個屋邨商場。