

# 施政報告無提加辣 新盤續火爆 柏傲灣400伙搶光近四月最勁

《施政報告》集中着墨搵地增供應，未有提及加辣壓樓價，一手市場即時醒神。猴年最後一場鐵三角大戰打得火熱，新世界（00017）等集團第一擊荃灣柏傲灣響頭炮，挾貼市價出擊大收旺場，發展商公布400伙沽清，套現36億元，售出伙數為去年九月將軍澳海翩匯首日賣481伙之後的四個月最勁，近20組大手掃貨，其中最貴四房以折實價2762萬及呎價2萬元售出，破盡區內標準戶新高。即晚添食199伙，平均折實價16188元，較首批上調2%。連同元朗Grand YOHO 2期及東九龍啟德1號Ⅱ，三盤一周賣逾700伙，吸金逾60億元。

大公報記者 梁穎賢

新世界公布，柏傲灣首批400伙即日沽清，吸金逾36億元，平均每伙成交價約920萬元。當中1A座55樓A室四房雙套單位折實成交價2761.9萬及呎價20219元，雙創區內標準單位新高。另近20組客買入兩伙。消息指，其中最大手為購入1A座兩伙高層A室四房，定價計約5800萬元，即供價逾4500萬元。

## 提價加推199伙下周二賣

柏傲灣熱銷，發展商即晚加推兩張價單共199伙，包括23伙開放式、44伙1房、70伙2房、28伙3房及34伙4房單位，實用面積由318至1366方呎，定價由553.3萬元至2914.8萬元，呎價由17399元至23281元，平均呎價20442元。折實後入場費473.0萬至2273.5萬元，入場費較首批441萬元加7%，折實平均呎價16188元，較首批輕微加價2%。該批單位安排周二（22日）發售。

## 三盤周賣逾700伙吸逾60億

柏傲灣是政府去年11月實施新辣招後，兩個月以來首日推出伙數最多的新盤。市場消息指出，截至三時許已逾300伙獲認購，其中2B座的A、C及F室的一房及兩房戶最快沽清。該盤越夜越多入，至昨晚六時許售逾390伙，尚餘不足五伙包括1A座A室的四房特色戶，其餘開放式至三房已全數沽清。代理已通知準買家僅餘四房可揀，但意圖「執死雞」等甩貨的買家不死心，照舊排

# 一手熾熱二手冷 CCL連跌三周

【大公報訊】記者林惠芳報道：反映美國加息後第三周市況的中原城市領先指數（CCL），按周再跌0.08%至144.16點，創八周新低，數字已連跌三周共1.46%，中原地产研究部解釋，主要是受到大單位樓價下跌拖累。事實上，CCL大型單位走勢疲弱，最新錄142.4點，創四個月新低，按周跌1.79%，連跌三周共3.94%。不過，中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，本港樓市逐步擺脫加息影響，加息後第三周，大型屋苑樓價止跌回穩，還有上升跡象。據CCL數字顯示，本周四區指數三升一跌，比上周二升二跌、前周一升三跌，本周表現回穩。最新數字顯示，港島、九龍及新界西指數分別按周升0.71%、0.46%及

# 現崇山連使費蝕逾700萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：入伙以來不斷出現損手個案的黃大仙現崇山，踏入新一年即爆首宗蝕讓，原業主持貨三年，連使費慘蝕超過700萬元，料屬屋苑歷來最大額損手個案。據土地註冊處資料，現崇山3B座頂層連天台特色戶，實用1163方呎，以2250萬元轉售，實呎19347元。據消息，原業主為來自內地湖南的一對夫婦，於2013年11月以2396.56萬元一手買入上址後，將單位向私人財務公司加按揭貸，不排除賣樓還債。消息又謂，原業主早於去年初放盤，叫價2500萬元，現劈至2250萬元沽，減幅10%。以成交價計，持貨三年帳面蝕逾146萬元，若連同買入時的15%買家印花稅（BSD）、8.5%雙倍印花稅（DSD）及佣金等，估計勁蝕逾730萬元，料屬屋苑歷來最大額蝕讓。九龍塘逸瓏出現「第一滴血」。據土地註冊處資料，逸瓏一座低層C室，實用1052方呎，本月初以2375萬元成交，實呎22576元，原業主於2011年以2320萬元一手購入上址，承造一按後，去年再向財務機

長龍。消息指出，截至七時許，400伙已全數沽清，最後一伙由2100號籌埋單。新盤大旺，連同Grand YOHO 2期首兩輪以及東九龍啟德1號Ⅱ，三項新盤過去一周賣逾700伙，吸金逾60億元。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，柏傲灣鄰近西鐵站，開價合理，昨日認購反應踴躍，該行客戶出席率有70%至80%，以荃灣及新界區客戶為主，用家及投資者各佔約70%及30%，有十多組買家有意購入兩伙，一至兩組客有興趣購四伙，涉資約3000萬元。

他又謂，一手市況暢旺，本月錄約564宗，全月有機會衝1500宗。預計二月一手市況持續理想，可達2000宗成交。《施政報告》未對樓市再加干預，等如好消息，對樓市信息正面。預計《施政報告》對樓市影響屬中性，不會影響柏傲灣銷情。

## 凍結區內二手 僅錄30宗

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，預期柏傲灣呎租可達45元，租金回報率可達約3.5厘，獲投資者追捧，該行有大手投資客斥逾千萬元一口氣購入兩伙，因有物業在手，硬食15%辣稅涉資約150萬元。受該盤推售影響，區內二手購買力遭凍結，本月暫僅錄約30宗成交，交投明顯放緩。隨着一手小陽春提早來臨，農曆新年後預料一手將更趨熾熱，第一季一手成交有登錄約5000宗水平，而二手則呈價升量跌發展。

0.38%，唯獨新界東指數下跌0.25%。他預料，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。同時，大型屋苑樓價回穩，中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）報146.43點，按周升0.39%；CCL中小型單位報144.5點，按周升0.25%，兩項指數均結束兩周連跌。

另外，農曆新年傳統淡季漸近，加上最近新盤攻勢浪接浪，令二手再被冷待，大型屋苑預約睇樓量連升兩周後再跌。據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50指標屋苑共錄1335組客戶於本周末預約睇樓，按周減少2.6%，隨着農曆新年愈來愈近，市場氣氛將會有所放緩，預料要待長假期後二手才會有好轉。



▲柏傲灣售樓處內人山人海

近年大型新盤首日銷情					
樓盤	首批伙數	售出伙數	比例(%)	開賣日期	發展商
將軍澳海翩匯	535	481	90	去年9月	華懋
荃灣柏傲灣	400	400	100	昨日	新世界等
元朗Grand YOHO第1期	308	308	100	去年8月	新地
屯門豐連	370	311	84	去年8月	南豐
將軍澳SAVANNAH	362	306	85	去年5月	會地
東九龍啟德1號 I	300	300	100	去年9月	中海外
馬鞍山薈晴	364	273	75	去年10月	宏安地產
馬鞍山薈朗	260	260	100	去年8月	宏安地產
將軍澳海天晉	228	200	88	去年4月	新地
東九龍啟德1號Ⅱ	188	188	100	今年1月	中海外
元朗Grand YOHO第2期	66	65	98	今年1月	新地

本月先後推售的三盤大比拼			
樓盤	荃灣柏傲灣	元朗Grand YOHO第2期	九龍啟德1號Ⅱ
首批價單伙數	197	166	125
戶型	開放式-4房	1-4房	1-3房
單位面積(方呎)	318-1366	413-1116	375-799
折實售價(萬元)	441.8-2762	537.94-1677.1	642.4-1777
折實呎價(元)	13043-20219	12132元-17024	14889-22240元
折實平均呎價(元)	15183	14488	17588
首批發售日期	昨日	13日	14日
首批發售伙數	400	66	188
首批銷情(比例)	400(100%)	65(98%)	188(100%)

# 觀月削優惠變相加價5%

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新盤大旺，貨尾盤也削優惠。信置（00083）夥市建局的觀塘觀月，樺峯最後三伙特色戶，削減印花稅折扣額，變相加價5%。觀塘觀月，樺峯剛修訂價單，尚餘最後三伙特色戶削減印花稅折扣，由原先

8.5%削至3.5%，變相加價5%。其中39樓A室天池屋，實用面積1313方呎，定價4980萬元，呎價37928元，倘若成功售出料創觀塘新高。另兩伙為38樓B及C室連平台特色戶，實用面積1287及1313方呎，定價3590.6萬及3675.8萬元，呎價27899元及27995元。

皮的嘉華國際（00173），今次夥信置（00083）入標；對特首日前指地價高導致樓價高，嘉華地產及發展租務總監尹紫薇認為，只是個別地皮地價偏高，整體尚算合理，而本港樓市平穩，對後市有信心。另夥拍佳明集團（01271）入標的英皇國際（00163），其高級物業主任劉超群表示，即使區內有部分原作私樓發展的土地

啟德商住地皮資料	
地點	啟德1L區1號地盤
地段	新九龍內地段6564號
用途	住宅（甲類）
地盤面積	逾7.87萬方呎
地積比率	5.4倍
可建樓面	逾42.53萬方呎
入標者	長實，新地，會德豐地產，華懋，永泰地產，新世界夥招商局置業，嘉華夥信置，英皇夥佳明，宏安夥其士，保利置業，萬科，中海外，華潤置地，海航及龍光地產等共18家

## Teresa坦言買樓獲家人撐

抽中73號籌的Teresa（右圖），來自杭州，剛取得香港永久居民身份，故可豁免支付15%買家印花稅，睇中柏傲灣毗鄰鐵路沿線，來往深圳及機場方便，遂拔槌以719萬元買入兩房自住，今次是其首次在香港置業，父母仍在內地，偶爾來港留宿。坦言今次買樓獲家人支持。

## 廿小姐靠自己儲百萬上樓

從事IT行業的廿小姐（右圖），幸運地從逾7000票抽中50號籌，斥450萬元買入柏傲灣中高層318方呎開放式戶，近百萬元首期靠自己儲了三至四年錢支付，無需「父親」幫手，本身居於葵青區，對該區有感情，打算買入自住，所以不擔心樓價跌。

## 投資客借爸爸名義避辣稅

年僅34歲的柏傲灣買家鄭先生（右圖），年紀輕輕已是老闆，手持三層樓，因為今次買入柏傲灣要食辣稅，所以要借爸爸名義買入該盤800餘方呎三房單位而不用啃辣，樓價約1300萬，打算付20%首期。

此外，恒地（00012）鴨脷洲倚南獲首置客連購兩伙，單位為29樓及30樓B室，實用面積一律321方呎，成交價逾1584.33萬元，呎價24576至24780元。新地（00016）九龍站天璽20座第1區79樓C室實用面積1377方呎，成交價7158.71萬元，呎價51988元。

# 18財團爭啟德第四幅商住地

【大公報訊】記者林志光報道：已成本港與內地發展商角力場所的啟德區，本年度第四幅招標的商住地皮昨日截標，共有18家財團競爭，彼此均是老對手。已被炒熱的啟德新區發展及九龍東新CBD概念，足令兩地發展商對啟德地如蟻附膻。本年度已成功標售的三幅啟德商住地，便有16至21家財團競逐，昨日截標的地皮，以獨資或組財團方式入標的內地及本地發展商，有約20多家，地政總署共收18份標書。其中上月底獨資投得一幅啟德1K區地



▲劉超群表示，即使區內有部分原作私樓發展的土地，改為建公營房屋，也不影響啟德區的吸引力及公司爭地的出價

，改為建公營房屋，也不影響啟德區的吸引力及公司爭地的出價；公司認為啟德是政府重點發展的區域，配套完善。今次截標的地皮，是啟德L區1號地盤，將來落成物業的海景單位雖不多，但卻在整治中的啟德河旁邊，景觀算是開揚。然而，卻與保利置業（00119）於2014年初投得的啟德地隔河對望，因此，如今次也有入標的保利置業，能成功投得此地，或可在啟德河兩旁，構建一個風格歸一的小區。參考早前所投地皮的地價，市場一般估計截標地的地價約45至50億元，即每呎樓面地價約1.05萬元起。

鴨脷洲臨海商住地招標此外，地政總署昨日正式推出鴨脷洲利南道臨海商住地皮招標，下月17日截標。該地面積約12.66萬方呎，總可建樓面約76.21萬方呎，高度限制為主水平基準之上110米，地盤海邊一道10米闊土地之上4.5米及之下2米，均不能有任何發展。該地將來興建的物業，不計地庫停車場，最低三層作非住宅發展，可建寫字樓或商場，但不可作貨倉、酒店及加油站用途。市場預計，該地估值約達80億元。