

天匯昨錄一宗成交

另一邊廂，系內西半山超豪盤天匯昨錄一宗成交，市場消息指，沽出九樓A室，面積二千一百二十三方呎，定價六千五百零一萬元，呎價三萬零六百二十二元。

該盤於○九年首度開售，且於去年底重推，共涉三十伙，面積介乎二千一百二十三至四千六百六十四方呎，定價介乎六千五百零一萬至四千七百五十九萬二千元，呎價介乎三萬零六百二十二至十萬零二千零四十一元。



■旺角麥花臣匯最快下周開價，本月推售。

項目	麥花臣匯
地址	旺角奶路臣街38號
座數	1座
單位總數(伙)	293
實用面積(方呎)	293至1805
間隔	開放式至4房
預計入伙期	現樓
發展商	九建及香港遊樂場協會



■荃灣環宇海灣最快下周開售，示範屋隨時開放。

項目	環宇海灣
地址	荃灣永順街48號
座數	7座
單位總數(伙)	1717
實用面積(方呎)	464至1609
間隔	2房至4房
預計入伙期	15年3月底
發展商	長實、南豐及港鐵



■西營盤尚嶺明開售首批單位，已錄足額登記。

項目	尚嶺
地址	西營盤山道100號
座數	1座
單位總數(伙)	106
實用面積(方呎)	292至1049
間隔	開放式至3房
預計入伙期	15年年底
發展商	遠展

逸瓏灣待批預售部署推

大埔白石角逸瓏灣雖然仍處於待批預售階段，惟已敲定示範單位將設於奧運站商場，包括兩個連裝修示範單位、及四個清水單位。

六個示範單位

信和營業部聯席董事田兆源表示，由信和及嘉華合作發展的逸瓏灣，正待批預售，集團現時正在密鑼緊鼓準備項目的樓書及其他相關資料，待該同意書批出後，會加速樓盤銷售部署，且項目的示範屋及售樓處均會設於奧運站奧海城商場內。

他又指出，樓盤涉及伙數較多，逾一千伙，且提供二至四房戶間隔，而由於項目提供不同單位間隔，故屆時將會提供兩個經改動連裝修示範單位，及四個清水房，冀能讓準買家更加清楚了解

樓盤的單位間隔，吸引更多購買力。

商場近五萬呎

他更表明，逸瓏灣I&II自設購物商場，面積近五萬方呎，冀能滿足住客的生活品味及日常所需。

信和置業租務部總經理陳欽玲補充說，逸瓏灣商場特別挑選優質的商戶組合，包括國際幼兒教育機構、特色食肆及生活必需品店。商戶預計於一五年第三至第四季將陸續進駐。而地庫一層將提供逾一百個車位。

海鑽連沽兩伙

她更指出，Eton House國際幼稚園會於一五年第三、四季進駐，且該幼稚園面積會佔整體建築樓面面積約四成，目標招攬逾二百個學生。



■信和田兆源(左三)表示，逸瓏灣正待批預售。(左二)為陳欽玲。

系內大埔白石角海鑽、天賦海灣亦連沽兩伙，包括九座二樓A室，面積一千四百五十方呎，定價一千六百九十八萬五千元，呎價一萬一千七百一十四元；及九座九樓A室，面積一千四百五十方呎，定價一千九百四十一萬元，呎價一萬三千三百八十六元。

溱柏MOUNT PARKER錄成交

一手市場仍由銷售餘貨的新盤主導市場，其中元朗溱柏昨沽出一伙三房戶，涉資逾六百一十六萬元；另外，部分樓盤亦按一手新例要求，修訂項目樓書。

新世界旗下元朗大盤溱柏，昨錄得一宗成交，沽出一座十七樓H室，屬三房一套戶型，實用面積八百一十六方呎，該單位定價六百八十三萬二千元，市場消息指，買家獲發展商提供約一成樓價折扣優惠，折實後以六百一十六萬三千元成交，折合呎價七千五百五十三元。該盤自推售以來，至今已累沽出約一千一百多伙。

太古地產旗下鯽魚涌豪盤MOUNT PARKER RESIDENCES，日前錄沽出一伙，沽出之單位為十七樓A室，實用面積一千三百八十二方呎，屬三房一套間

隔，據成交紀錄冊顯示，買家選用九十天付款計畫，並獲發展商提供百分之四的特別優惠，折實後以三千五百五十三萬五千元成交，呎價二萬五千七百一十三元。

該盤自開售至今，已累沽出約五十九伙，佔全盤單位總數逾六成四。

白加道28號高士台修訂樓書

此外，個別樓盤昨修訂已上載至一手銷售網的售樓說明書，其中，和黃地產旗下山頂白加道28號，昨按一手新例更新項目樓書，涉及一項修訂，為更新項目的鳥瞰照片。

嘉里等發展的西半山豪盤高士台，昨亦更新項目樓書，同樣涉及一項修訂，為更改該項目的分區計畫大綱圖的描述資料。

地產人語 PROPERTY GOSSIP

新盤趁勢起錨

政府上周突然出招，建議放寬雙倍印花稅換樓期限，當中現樓由簽訂臨約後改為完成交易後才開始計算，即普遍延長多約兩個月時間，樓花項目獲延長的期限就更長，推遲至項目入伙後才開始計算，令買家更具彈性。

「一條龍」式過渡

新建議變相令一眾新盤換樓客，可以「一條龍」式過渡，由現居新樓遷入新盤，當中不須憂慮先落車、再上車(在簽約購入樓花單位，須於六個月內售出舊居，使手上不會同時持有兩個單位，而須付雙印稅)，以避稅減省成本的問題。站在換樓買家的立場，最重要是手上仍持一個單位，新建議令其沽上原有單位無疑是略

為鬆動，但始終只多一、兩個月時間，反之，站在發展商立場，卻是趁機吸納換樓客的好時機。

吸納換樓客源

有發展商指，現時新樓樓價動輒六百萬、七百萬元起表，往往並非上車客所能負擔，故不少買家，均是原先已持有物業，享有過去樓價急升的果實。故今次的新建議，是實實在在釋放這些有意換樓的客源，直接增加其流入新盤市場的機會，發展商自然會把握今次的時機，加快賣樓。

旺角盤開售步伐踏入下半場

旺角多年來首個全新盤麥花臣匯，經過約一個月的低調部署後，發展商昨再出擊，介紹設於現樓的多個示範單位。九建市務及銷售部總經理楊聰水(見圖)昨以球賽比喻該盤的推售步伐，指早前屬「中場休息」，而已踏入球賽的下半場，將會提速推盤部署，又指希望於六月世界盃舉行前，開售項目首批單位，甚為風趣。



西區盤吸引投資者睇樓

遠展旗下西營盤尚嶺，明天將會開售項目首批單位，其設於銅鑼灣的示範屋昨繼續開放，就昨午現場所見，前往參觀的人流保持平穩，當中不少參觀客因看中樓盤的位置背靠香港大學，屬

傳統豪宅地段，故特意前來睇樓，希望購入單位作投資用途。

施永青指代理業仍難維生

政府擬放寬DSD換樓期限，為市場帶來好消息，但中原創辦人施永青(見左二)則形容為「有排無運行」，公司於下半年會開始先行「存必」甚至「三必」服務客人，一份佣金由兩至三名代理攤分，又指代理行各階層應人人走前一步，保持客源，並笑言新人還是不要入行。



《睇樓客出動》暫停一期

由於稿擠，《睇樓客出動》今天暫停一期，下次再與讀者分享，敬請留意。