

柏傲莊收 2.27 萬票超購 57 倍

回歸以來收票第四高 首輪 391 伙周末開售

新世界發展(0017)夥港鐵(0066)合作沙田大圍站上蓋項目柏傲莊I昨日下午3時截票，消息說，累收票逾22,700張，按周末作首輪銷售391伙計，超額登記57倍，為2017年8月華懋集團夥港鐵合作荃灣全·城滙首輪累收票22,893張後，過去3年收票最多新盤，亦是1997年後第四高收票新盤(詳見附表)。

柏傲莊I周五進行抽籤安排揀樓次序，隨即周六和周日展開首輪銷售。發展商表示，該盤設於荃灣愉景新城商場展銷廳和示範單位由周五開始至周日暫停開放予公眾參觀。

180日即供折扣20%

該盤將於周六和周日分兩日開售首輪391伙，周六先安排大手客(3至4伙)和選購三房者的A1及A2組客揀樓；周日安排購買1至2伙的B組客揀樓。首輪發售單位包括101伙一房、131伙兩房和159伙三房戶，單位實用面積322至835方呎，採用180日即供最高可獲20%折扣，折實價628.9萬至2,033.8萬元。

大圍柏傲莊I市場反應熾熱，其他新盤亦趁勢爭相出。香港小輪(0050)和帝國集團合作的屯門青山灣帝御·金灣自7月推售以來銷情理想，第二期命名為帝御·星濤(見圖)，負責銷售的恒基物業代理營業(一)部總經理林達民昨日表示，帝御·



星濤已經獲批預售樓花同意書，預計下周初上載售樓書，最快下周公布價單和開放示範單位，有機會本月開售。

帝御金灣累售585伙

林達民表示，帝御·星濤由第1和第2座組成，提供614伙，實用面積186至1,374方呎，涵蓋開放式至四房戶，並設特色單位，今期設有三房連儲物室和四房戶為秘密武器，約佔單位總數2%，加上今期位置亦較近海，景觀更優質，定位會較高，售價有調升空間。

林達民續說，該盤與現時友好發展商反應熱烈的新盤是不同貨品，又位處不同位置，並不擔心會影響銷情。他又說，帝御·金灣累售585伙，套現28.42億元，

十大新盤收票榜

年份	樓盤	收票
1997年	青衣灝景灣1期	30,400張
1997年	將軍澳東港城	27,132張
2017年	荃灣全·城滙	22,893張
2020年	大圍柏傲莊I	22,700張
2016年	元朗Grand YOHO	16,707張
2002年	馬灣珀麗灣1期	16,123張
2015年	將軍澳緻藍天	16,000張
2014年	荃灣環宇海灣	16,000張
2017年	荃灣海之戀	14,500張
1997年	紅磡海逸豪園綠庭軒	14,204張

製表：梁悅琴

現只餘26伙待售，平均成交呎價約1.48萬元，最高成交價約3,000萬元，最高成交實呎23,678元。

業界憂東涌地或流標

地政總署推出的東涌第57區(市地段第45號)商業地皮，將於周五截標。美聯測量師行董事林子彬表示，儘管東涌區商業地皮供應有限，市場對非核心商業區地皮需求仍然未見殷切，項目位置偏遠和規模龐大，入標反應預料不會太踴躍，不排除存在流標風險。他說，若以每呎樓面地價3,500元計算，估值約44.15億元。

最低估值31億

林子彬說，是次推出的東涌商業用地地盤面積132,397方呎，按地積比率9.5倍計算，可建樓面面積1,257,772方呎。項目位處填海區，與東涌市中心有一段距離，鄰近未來擬興建的東涌車站，惟該車站計劃於2029年才啟用，區內發展有待成熟屬長遠投資。

華坊諮詢資深董事梁沛泓說，東涌第57區商業地的賣地章程指明以寫字樓用途為主，不能作酒店用途，調低對是次地皮估值兩成，估計可售31.5億至37.8億元，樓面呎價2,500至3,000元。

鳳德邨納米戶呎價跌一成

曾膺全港最貴「公屋王」的鑽石山鳳德邨再錄得成交。鳳德邨第二座碧鳳樓低層開放式單位，剛於自由市場以249萬元售出，呎造16,870元，相比起兩年前同座樓下層呎價最貴單位下跌10.8%。

富誠地產周文卓表示，鳳德邨第二座碧鳳樓低層C室，實用面積147方呎，為開放式間隔，向東北望市景。日前獲得買家自由市場以249萬元承接，實用呎



鳳德邨兩年前呎價曾高達18,912元。

價16,870元。屬罕有已補地價開放式單位，業主放盤一星期，輕微減價2萬元售出。原業主2017年8月以206萬元購入，持有單位3年，是次轉手賬面賺42萬元。

翻查資料，兩年前同座樓下一層單位，同屬實用面積147方呎，於自由市場以278萬元成交，呎價高達18,912元，刷新全港歷史呎價最貴公屋紀錄。是次鳳德邨碧鳳樓再錄成交，呎價下跌約10.8%，相比兩年前打「九折」。

海天晉劈價210萬

中原地產伍錦基表示，將軍澳海天晉成交7A座中層D室，實用面積558方呎，兩房間隔，坐向東南方擁池園景。該單位於去年9月放盤，當時開價1,200萬元，最終以990萬元成交，劈價210萬元或17.5%，呎價17,742元。原業主於2016年8月以764萬元買入，持貨4年賬面獲利226萬元。

柏架山道合作社4.5億強拍



柏架山道合作社已有47年樓齡。

由雅居樂(3383)持有逾九成的鰂魚涌柏架山道2、4、6、8號公務員合作社物業，獲得土地審裁處批出，定於今日強制拍賣，拍賣底價4.52億元。這是全港首宗獲准強拍的合作社項目。

項目位於柏架山道近英皇道，佔地12,730方呎，涉及兩幢6層高舊樓。物業早於1973年落成，樓齡至今47年。地面層為停車位，其上5層則作住宅用途，合作社提供19個車位和20伙住宅單位。

尚欠一伙未收購

獲得委託強制拍賣之第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示，該物業原為公務員合作社，受地契買賣限制條款所規範。周五拍賣已得到地政總署許可，為首個公務員合作社物業進行強拍，對日後合作社重建具啟示作用。

今次強制拍賣只餘最後一伙單位未獲收購。消息說，該名「釘子戶」向發展商開價8,000萬元賠償，以及獲得項目重建後面積逾5,000方呎單位。雅居樂拒絕，並且申強制拍賣。

財經短打

尖沙咀劏舖7年蝕91%

據《EPRC經濟地產庫》資料顯示，尖沙咀首都廣場3樓T031舖，面積76方呎，於10月初易手，作價26萬元。原業主曾於2019年9月，以110萬元放售，是次劈價76.36%沽出。資料顯示，原業主於2013年斥資307.8萬元買入，是次轉手賬面蝕281.8萬元，7年來貶值91.55%。

敏捷11億投得寧波地

敏捷控股(0186)昨日宣布，成功中標浙江省寧波市江北區慈城新區一幅住宅用地，作價9.5612億元(人民幣，下同)，即約10.995億港元。該幅地皮面積41,881平方米，限制平均售價不得高於每方米2.2萬元、最高售價不得高於每方米2.64萬元。

民生擬2.8億購都學60%

民生教育(1569)昨日宣布，計劃收購都學網絡60%股份，收購價2.484億元(人民幣，下同)，即約2.8566億港元；惟最高不超過2.88億元。都學網絡為都學課堂和MBA China營運商，提供工商管理碩士類在線教育業務和教育信息化服務業務。都學網絡獲保證2021年至2023年合計盈利1.5561億元，而2019年盈利1,446.2萬元，收購價相等於往績市盈率28.6倍；惟平均預測市盈率7.98倍。