

粉嶺地皮 10.5 億勾出

樓面呎價僅 1872 元 下月二十四日拍賣

陸續出籠

政府強調增加土地供應後，近月接連有新界區地皮被成功勾出。一幅位於粉嶺綠悠軒旁的住宅用地，剛以 10.538 億元勾出，每呎勾地價僅 1872 元，地皮將於下月二十四日拍賣。這是繼大埔白石角、將軍澳及東涌地皮後，過去 4 個多月來第 5 幅被勾出地皮。測量師估計該地樓面呎價約 2800 元，較底價高近 50%。

本報記者 林惠芳

是次獲勾出的粉嶺沙頭角道第 19 區地皮，位於沙頭角公路龍躍頭段與馬適路交界，毗鄰為綠悠軒及御庭軒等私人屋苑。該地之地盤面積約 95800 方呎，建築物高度限制為 123 米（主水平基準之上），倘發展為純住宅，地積比率最高 5 倍；倘以純商業發展，最高地積比率 9.5 倍，完成發展後的總樓面規模，需視乎發展商撥作商業舖面的比例而定。

新地新世界考慮競投

嘉里發展執行董事朱葉培表示，雖然集團主力發展港島區豪宅，但亦會就有關地皮作出研究，倘合適的話不排除參與競投，同時亦否認地皮由公司勾出，但認為隨着多幅地皮被勾出拍賣，土地供應問題將得以紓緩。

新世界發展（00017）執行董事兼集團總經理梁志堅說，集團對該幅地皮有興趣，惟現時建築成本高企，連同地價及利息支出後，落成後每呎售價逾 5000 元才有利可圖，所以集團需要「計吓數」，屆時會視乎情況考慮競投。

新地（00016）代理執行董事雷霆表示，雖然地皮位處新界區，但今次的勾地價合理，所以集團有興趣以獨資方式競投，他未有回應公司是否勾地者。

泛海國際（00129）執行董事關堡林表示，地皮並非由公司勾出，但勾地價十分合理，會研究參與競投。另外，南豐、信置（00083）及英皇國際（00163）均否認勾出該地。

第一太平戴維斯估值及專業顧問（大中華區）董事總經理陳超國表示，剛勾出的地皮可發展為中小型住宅，高層單位可享開揚景觀，地下及一樓則可作為商場之用。他預計，地皮將以地積比率 5.88 倍發展，可建總樓面約 56.29

測量師對粉嶺地皮估值（元）		
測量師	估值	樓面呎價
一太陳超國	逾 15.5 億元	2753 元
美聯林子彬	約 15.77 億元	約 2800 元
中原張競達	15.70 億元	約 3000 元*

註*估值以地積比率為 5.47 倍計算

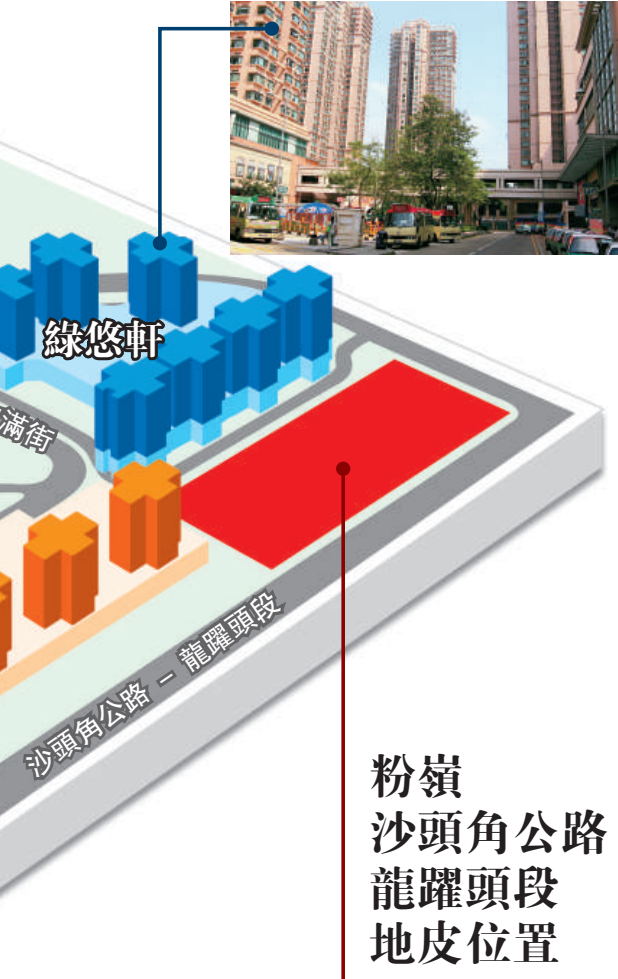
粉嶺地皮資料及估值	
地皮	粉嶺沙頭角道第 19 區
地盤面積	95800 方呎
用途	住宅（甲類）
地積比率	約 5.88 倍
可建總樓面	562949 方呎
住宅	385719 方呎
非住宅	177229 方呎
勾地價	10.538 億元
勾地樓面呎價	1872 元

萬方呎，其中住宅樓面約 38.57 萬方呎，非住宅樓面約 17.72 萬方呎，合共提供約 550 伙。

他又謂，以勾地價 10.538 億元計，每呎勾地價約 1872 元，預計拍賣成交價可達 15.5 億元，每呎樓面地價約 2753 元，較勾地價高出 47%，估計落成後平均呎價約 4000 元。

中原料成交價 15.7 億元

陳超國並分析稱，新界區樓價相對落後，粉嶺區二手呎價約 3000 餘元，預期新界區樓價尚有較大上升空間，故吸引發展商相繼勾出新界區地皮。市場觀望東涌地皮下月拍賣成績，料將為樓市帶來指標作用，並影響粉嶺地皮於



下月底的拍賣氣氛。

美聯測量師行董事林子彬指出，內地及香港兩地經濟活動愈趨頻繁，新界區地皮潛力上升，而且該幅地皮四正，預期可建 2 幢約 35 層高住宅，若以 5.88 倍地積比率計算，包括住宅部分 4.03 倍及商業部分 1.85 倍，該地皮估值約 15.77 億元，每呎樓面地價 2800 元，較勾地價高出近 50%。

中原測量師行董事張競達測量師表示，倘若今次勾出的地皮，發展商把其中一層劃作舖位用途，其發展地積比將為 5.47 倍，總樓面約 52.4 萬方呎，預料地皮造價 15.7 億元，每呎地價近 3000 元，物業建成後每呎售價約 4000 元，發展商已獲合理利潤。

帝峰單邊樓王呎價索 2.95 萬

摩拳擦掌的信置（00083）西九龍帝峰·皇殿，1 座單邊樓王 A 室，取名 HERMITAGE 1882，僅得 50 個單位供應且屬區內罕有，採惜售策略，參考同區 4 房雙套房目前每呎造價約 2 萬至 2.95 萬元。另市場消息仍待預售的新地（00016）鴨脷洲南灣，獲心急買家透過代理主動出價洽購

，更有準買家已向代理入票。

信置營業及市場部總經理劉貴玉表示，單位面積多元化的帝峰·皇殿，其中 1 座單邊樓王 A 室，面積 1882 方呎的 4 房雙套房供應罕有，特意冠名 HERMITAGE 1882 顯其珍貴，整個屋苑僅得約 50 個供應，特色之處乃 4 個房間

及大廳一字排開全部向南，乃區內少有的布局，集團會惜售，參考西九龍地標造價，最近同類型單位錄得 2 萬至 2.95 萬元。劉貴玉說，彰顯帝峰·皇殿的皇者級數，特別引入法國皇室品牌 De Dietrich 廚房電器及英國皇室品牌 Manhattan 廚櫃，每戶單計廚房價值平均逾 100 萬元，總計投資約 10 億元。

帝峰·皇殿的參考目標天璽，頻錄得好價成交，香港置業分行區域經理倪永佳表示，九龍站普遍業主看俏豪宅潛力，持貨態度轉趨強硬，起關加價，叫價按月調升約 3% 至 5%，仍不乏內地客捧場，一內地客剛以 1450 萬元購入天璽星鑽堡高層 D 室，擬作投資移民，單位面積 739 方呎，2 房間隔，享園景，呎價 19621 元。原業主於去年八月以約 1226.7 萬元購入，持貨逾半年帳面獲利賺約 223.3 萬元，物業升值近 20%。

南灣主打 2600 呎單位

另一個準備就緒的港島豪宅南灣，預售樓花同意書尚未批出，發展商主打強推的 1 座 A 室的 2600 方呎單位，有買家已急不及待透過代理口頭出價洽購或預留，甚至有準買家主動要求留票，據悉口頭出價或預留約 30 個，另經紀約收到 15 張入票，唯出價與發展商意向 2.5 萬至 2.6 萬元有距離。



劉貴玉（右）稱帝峰·皇殿引入皇室廚房，單是每戶廚房已平均約值 100 萬元，旁為副總經理黎學良



仲量聯行估計下半年商廈租金升勢會放緩

甲級商廈吸納量 90.6 萬呎

據仲量聯行指出，甲級寫字樓市場復蘇步伐加快，租務活動持續增加，今年首季錄得達 90.6 萬方呎淨吸納量，為 08 年首季後新高。

企業擴展業務帶動租賃成交顯著回升，港島區錄得最大宗的租務成交，為新鴻基證券承租希慎旗下銅鑼灣利園，以整合其位於金鐘的 4 個辦事處及擴充業務，租用面積達 9.7 萬方呎。同時，首季持續錄得保險公司遷離港島區，九龍東頗成該些機構落腳點，包括宏利保險承租觀塘宏利金融中心兩層達 13 萬方呎，以及友邦保險租用新蒲崗國際貿易中心約 9 萬方呎。此外，亦有其他金融機構積極尋求位於九龍東、達 10 萬方呎以上的大面積寫字樓空間，相信在上半年內將會成交。

九龍東成保險公司首選，令首季九龍東吸納量繼續領先，達 75.4 萬方呎淨面積，出租率上升令整體空置率回落，由上一季的 7% 下降至 6.2%。

中區及灣仔／銅鑼灣租金在首季增長加速，分別按季上升 7.5% 及 3.3%。九龍東及尖沙咀競爭日趨激烈，導致上述兩區的升勢減慢。尖沙咀租金自上月上升 1.7% 後，大致保持平穩，而九龍東繼上月上升 4.6% 後，今季再上調 1%。

仲量聯行國際董事兼商業部主管莫家文表示，由於租金持續上升並逐漸接近金融風暴前水平，下半年企業將更趨審慎，租金升勢將相對放緩。然而，低空置率加上源自租約期滿的壓力紓緩，將可鞏固業主的強勢，將市場須承受的租金壓力減至最低。

發祥街兩地合併申建 1692 伙

發展商積極打造長沙灣一帶，令區內工廈逐步轉型，搖身變為大型住宅群。由新地（00016）、嘉里建設（00683）及華潤持有的長沙灣發祥街西嘉里鴻基貨倉和潤發貨倉碼頭，發展商剛向城規會申請，擬把項目合併重建為 9 幢住宅，提供 1692 伙單位。

上址位於發祥街西、深旺道與西九龍走廊交界，與星匯居為一街之隔，附近為「長沙灣四小龍」。項目由兩個地盤組成，當中地盤一由新地與嘉里共同持有，各佔一半權益，地盤二則由華潤持有。

兩地盤總面積達 25.4 萬方呎，發展商擬把項目分兩期發展，第一期（地盤一）擬重建 3 幢住宅，平均每伙面積 574 方呎；第二期（地盤二）則擬建 6 幢住宅，平均每伙面積 1081 方呎。兩地盤合併後，住宅總樓面達 153.7 萬方呎，地積比率 6.5 倍；非住宅總樓面 31.9 萬方呎，當中零售佔約 23.7 萬方呎。項目建築物高度限制為 138.3 米（主水平基準以上），樓宇約 38 層，包括 1 層地庫、1 層空中花園和 4 層平台。

東涌區交投增至 160 宗

勾地效應及追落後，東涌成交大躍進，本月至今東涌區錄 160 宗交投。

美聯物業東涌藍天海岸分行營業經理翁碧珠表示，該區公布拍賣地皮後，大部分業主對後市抱樂觀態度，有信心樓價造好，本月至今東涌區已錄得約 160 宗二手成交，該行剛促成一宗藍天海岸約 645 平方呎連租約單位成交，成交價為 250 萬元，買家為外區上車客。

翁碧珠表示，藍天海岸 6 座中層 H 室約 645 平方呎，屬 2 房設計，景觀開揚。買家為外區上車客，見上述單位連租約，投資自用均可，故無睇樓下承接，呎價約 3876 元，屬市場合理價。

據悉，原業主 5 年前以約 195 萬元購入單位，是次成交帳面獲利約 55 萬元，物業升值約 28%，現時該屋苑平均呎價為約 4020 元。根據地土註冊處資料顯示，於今年首三個月，藍天海岸已錄得 83 宗二手住宅登記，較去年同期的 34 宗，大幅上升 1.4 倍。

上期開獎結果及派彩

19 21 30 35 36 37 + 33

頭獎：無人中

二獎：\$293,875 (4 注中)

三獎：\$44,150 (71 注中)

四獎：\$4,800 (固定)

五獎：\$320 (固定)

六獎：\$160 (固定)

七獎：\$20 (固定)

特碼親膽

3 11

五百萬多寶獎金

旺門號碼

20 29 30 31 33 35 36 37 40 42

10期或以上盲門

4 6 9 10 12 13 15 18 24 26 27 28 34 39 49

今期提供

7 21 23 45 46 48

上期開獎日期 15/4/2010 今晚開獎時間 9時正 下次開獎日期 20/4/2010

資料庫

今年開獎次數 8 1 6 7 8 7 8 7

最近20期開獎次數 1 2 3 3 4 1 5

攞出號碼相隔期數 8 2 3 12 3

心水推介

9 22 30

6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49

4 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49

7 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49

9 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49

6 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49

最近十期紀錄

第 36 期 3 月 25 日：14 16 29 44 45 47 + 42 237 大 雙

第 37 期 3 月 27 日：1 3 8 23 34 + 29 143 小 單

第 38 期 3 月 30 日：2 22 29 31 40 48 + 20 192 大 雙

第 39 期 4 月 1 日：20 21 23 31 42 43 + 41 221 大 單

第 40 期 4 月 3 日：11 23 35 40 43 + 30 219 大 雙

第 41 期 4 月 6 日：11 20 25 35 42 45 + 8 186 大 雙

第 42 期 4 月 8 日：3 5 25 30 33 37 + 35 168 小 單

第 43 期 4 月 11 日：2 7 20 36 38 41 + 40 184 大 單

第 44 期 4 月 13 日：31 32 33 42 46 + 17 238 大 雙

第 45 期 4 月 15 日：19 21 31 35 36 37 + 33 211 大 單

最近十期號碼開獎走勢圖

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49

14 16 29 42 44 45 47

1 3 8 22 36 44

2 20 22 29 31 40 48

20 21 23 31 42 43

11 23 30 35 37 40 43

8 11 20 25 30 33 37

3 5 25 30 33 37

2 7 20 36 38 41

17 31 32 33 37 42 46

19 21 30 35 36 37

六合彩 改為 49 個號碼後

每一號碼攞出次數 (二〇〇二年七月四日開始)

1 167 2 155 3 151

4 160 5 168 6 176

7 170 8 155 9 184

10 185 11 160 12 151

13 171 14 177 15 151

16 149 17 156 18 159

19 156 20 152 21 159

22 187 23 154 24 172

25 141 26 156 27 150

28 157 29 151 30 167

31 166 32 160 33 161

34 144 35 170 36 167

37 156 38 175 39 155

40 175 41 165 42 173

43 162 44 140 45 161

46 139 47 140 48 167

49 166