



▲田兆源預計該盤沽清可套現逾1.5億元

歌賦嶺首  
75伙料即日沽清

樓市大旺，新界洋房戰跑出三贏局面。中國海外（00688）上水歌賦嶺昨日正式開賣，反應熱烈，首批75伙料即日沽清，發展商即日再加推23座應市，平均呎價8659元，較上批單位加價1.5%。

歌賦嶺首批75伙昨日正式開賣，買家魚貫抵現樓簽約，場面熱鬧，買家及睇樓客陸續於3時後抵達，現場所見，不少睇樓人士及簽約買家均為內地客，可見樓盤近內地有絕對優勢，且對樓盤好評連連。

來自深圳的李先生，屬意購入歌賦嶺為兒孫投資移民鋪路，香港地小人多兼經濟發展前景向好，不擔心樓價下跌。

另一名買家袁太打算購入歌賦嶺1至2座自住及投資，預算動用最多6000萬元，又認為呎價8000元相當合理。而鍾生對該盤亦感興趣，有意購入投資，暫時亦在計數當中。

發展商未有公布樓盤銷情，據經紀估計75伙料可沽清。中海外地產董事總經理游偉光表示，歌賦嶺昨日再度加推23幢洋房，平均呎價8659元，較上批單位加幅1.5%，呎價由7400元至1.28萬元，其中楊柳徑80號屋面積2720方呎，連特大3599呎花園，訂價3481.6萬元，呎價1.28萬元暫為屋苑最高。

此外，市場消息盛傳，恒地（00012）粉嶺翠林5號屋據悉已獲預留，面積2837方呎，預留價約1900萬元，呎價6611元；該盤昨日獲影星胡渭康參觀。至於新地（00016）屯門星堤29座洋房已售25座，成績突出，新界洋房戰跑出三贏。



▲歌賦嶺售樓處氣氛不俗

**SBC 駿業**

您的營商最佳夥伴

始創於1995年 經驗豐富 誠信專業

公司註冊

- 香港及海外公司
- 公司秘書
- 周年申報
- 撤銷註冊

企業管理

- 即用商務辦公室
- 商務通訊組合
- 代辦銀行開戶
- 商標註冊
- 信託及代理人服務
- 註冊文件律師鑒證

會計 · 稅務

- 理帳報表
- 審計安排
- 庫存盤點
- 稅務顧問

香港：九龍灣 | 紫沙咀 | 旺角 | 離仔 | 中國：深圳 | 廣州 | 上海 | 北京 | 南京 | 杭州 | 成都

查詢 : 8206 1931

[www.sbc.com.hk](http://www.sbc.com.hk)

# 御悅 187 萬入場市區最平

新盤混戰愈演愈烈，信置（00083）夥拍市建局的紅磡御悅加入戰團，昨晚突擊出價單，首批30伙平均呎價6868元（即供減2%折實6730元），最低消費190.9萬元，折實後低至187萬元，屬過去兩年市區最平上車盤，最快下周二開賣。

信置近年推盤興玩突擊，無論規模大細也一視同仁，夥拍市建局的紅磡御悅也不例外，昨晚突擊上載價單。

信置營業部總經理田兆源表示，御悅首推30個單位，平均呎價6868元，售價乃參考附近同類單幢樓盤定，屬市價水平，冀可刺激市場氣氛，初步估計整個項目68伙可套現逾1.5億元。

他續說，過去兩日錄得逾千參觀人次，觀乎口碑不俗，計劃短期加推單位，至於會否加價則視乎實際反應而定，現階段仍未展

開任何預留登記。

御悅首批30伙分布5至23樓，面積272至370方呎，訂價190.9萬至269.8萬元，呎價6359元至7886元，平均呎價6868元，即供60天內付款可獲2%折扣，折實後平均呎價6730元，呎價低價6232元，而單位售價最低見187萬元，屬近兩年最平的市區上車盤。

區內新近開賣的單幢盤如寶御及薈點等，平均呎價約8000多元，相對低15%的御悅十分吸引，唯御悅正正座落於區內殯儀館及長生店旁，樓價自然要打折扣，故若與毗鄰都要連環狂減價的嘉麗閣相比，御悅屬合理價。

市場消息指出，御悅屬全新樓盤，發展商又是大品牌的信置，樓盤勝在面積細，187萬元已有交易，正所謂「細細粒容易食」，相信可吸引區內的單身上車族及投資者入市

，即使毗鄰惡性行業，也無阻銷情，預料68伙可極速沽清。

信置於2008年以單一入標投得上址，市建局定出該項目最低分紅要求，為售樓收入逾1.35億元，即每平方呎售價約4193元，須按比例分紅，最高為50%。

另外，長實（0001）旗下地產投資董事郭子威稱，大圍極尚，盛世為3及4房買家贈送的3萬及4萬元「交通現金增值額」優惠，反應熱烈，優惠最後至本周日。

至於華置（00127）灣仔壹環發威，昨日連沽7伙，多屬1房單位，面積均約614方呎，呎價由約1.33萬至1.66萬元，買家全為港島區投資者。

此外，新地（00016）青山公路瀧珀及馬灣海珏昨日同步上載樓書，意味樓盤最快可於下周四開賣。

# 太古城低層一周升值62萬 二手搶盤追價頻見

受到銀行放水刺激，用家爭相趕入市，二手筍盤極速被消化，買家眼見勢頭凌厲，不惜追價趕上車，各區搶盤追價個案頻見。根據代理指出，鰂魚涌太古城一個低層3房戶，望街景，業主反價至940萬元沽出，較同類單位一周前造價飆升62萬元，而沙田第一城無窗台戶則以呎價6658元沽，創歷史第5高，樓市瘋狂程度媲美SSD（額外印花稅，俗稱炒樓稅）出台前。

有「樓市探熱針」之稱的太古城，在一輪搶購潮後，屋苑「筍盤」幾乎銷聲匿跡，買家憂慮遲買更貴，不惜追價入市。中原地產首分區營業經理趙鴻運表示，太古城本月已錄約60宗二手成交，平均呎價約9500元，隨着盤源轉趨緊絀，單位造價急升，例如逸天閣低層D室，面積831呎，擁3房套房間隔，望街景，業主反價至940萬元沽出，呎價約11312元。

## 富澤花園呎價半年新高

據了解，該座同類單位，比上述單位高2層，本月中旬造價僅878萬元（連租約），呎價只約10566元。換言之，今次質素更遜色的單位，竟於短短一星期內升值62萬元，反映區內買家看好樓市，不惜在盤源短缺下追價入市。而單位原業主則於2010年10月以720萬元購入，帳面獲利220萬元，單位升值逾30%。

太古城市況瘋狂，北角富澤花園優質單位亦見受惠。世紀21北山地產營業經理李錦如表示，富澤花園富嘉閣高層E室，面積781呎，望山景，剛以738萬元易手，平均呎價9449元，較同類單位高出10%，創出半年新高。據了解，買家購入單位作自住用途，原業主早於1996年11月以445萬元購入上址，持貨16年，帳面獲利293萬元，物業升值65.8%。

## 上車客追價吸映灣中層

除了港島區外，新界區上車盤搶貨戰亦甚激烈。利嘉閣地產高級經理洪振興表示，樓市小陽春帶挈二



▲太古城本月暫錄60宗成交，平均呎價約9500元

手交投猛增，優質單位造價亦被牽動，例如沙田第一城2期16座高層D室，屬2房開闊，無窗台，外望開揚景觀，單位面積395呎，以263萬元賣出，呎價達6658元，創同類單位史上第5高紀錄。據悉，沙田第一城本月暫錄95宗買賣，本月勢必破百宗，平均呎價5880元。

美聯物業高級營業經理鄺啓鋒指出，用家入市態度十分積極，不惜追價承接物業，例如東涌映灣園12座中層G室，面積約1025呎，屬3房間格，望機場海景，鑑於多組買家出價爭購，原業主伺機反價至469.8萬元，但亦獲上車客承接，折合呎價約4583元。

## 屯門細價樓也借勢抬價

備受上車客追捧的屯門區細價樓，二手業主亦借勢抬價。美聯物業助理區域經理何啓邦說，屯門海翠花園5座高層B室，面積約628呎，望樓景，原業主

最初叫價230萬元，但見單位獲多組買家競價購買，隨即反價5萬元，最終獲上車客以235萬元購入，呎價約3742元，原業主於2000年11月以約109.5萬元購入上述物業，帳面獲利約125.5萬元，單位升值約115%。

據了解，海翠花園本月已錄7宗成交，較上月全月大升6倍，平均呎價約3799元。

受到小陽春刺激，二手居屋亦非常旺市。世紀21奇豐物業市中心分行經理趙詠欣表示，隨着購買力出籠，本月馬鞍山私人住宅及二手居屋已錄160宗買賣，較上月全月60宗大升1.66倍，新近促成馬鞍山錦豐苑E座高層6室成交，單位面積593呎，屬2房間隔，座向東南，望山景，以248萬元（自由市場）賣出，呎價4182元，買家現居於同座單位，增持物業作自住用途，原業主於1997年5月購入上址，當時作價87萬元（綠表價）。

# 屯門擬三蚊型地轉住宅

政府再就新界區工業用地轉用途，擬議修訂屯門分區計劃大綱圖，把屯門大興花園旁的巴士廠、九巴維修中心及多幢工廈，改劃為綜合發展區及商業地帶等，涉及9.69公頃；屯門掃管笏及悅湖山莊共3幅政府蚊型地，則改劃住宅用途，涉及0.99公頃。據測量師分析稱，受掃管笏大型地

皮早前低價批出拖累，預料3幅蚊型住宅地樓面呎價僅約3000至3200元。

## 掃管笏兩地可建133伙

規劃署修訂屯門分區計劃大綱圖，擬議把掃管笏2幅地皮改劃住宅用途，當中一幅已納入勾地表內，位於博愛醫院歷屆總理聯誼會鄭任安夫人千禧小學地盤，佔地0.35公頃，擬由「政府、機構或社區」改劃「住宅（乙類）」用途；前面一街之隔的博愛醫院歷屆總理聯誼會鄭任安夫人千禧小學地盤，佔地0.41公頃，擬議由「政府、機構或社區」及「綠化地帶」改為「住宅（乙類）」用途。

據測量師分析稱，受掃管笏大型地

面10.63萬方呎，若興建800方呎單位，合共可建約133伙。測量師指出，早前截標的掃管笏大型住宅地樓面呎價不足3000元，反映發展商對區內地皮審慎，但鑑於2幅地皮規模細，中小型財團或積極參與，所以每呎估值可望挑戰3200元。

屯門湖安街毗鄰悅湖山莊的「政府、機構或社區」用地，現為臨時停車場，已納入勾地表內，現改劃「住宅（甲類）」用途，地皮面積0.23公頃，住宅地積比率上限5倍，非住用為9.5倍，建築物高限85米。若以純住宅計算，該地可建總樓面約12.38萬方呎，可建達200伙面積600方呎單位。

## 一幅工業地涉住宅類別

同時，大興花園鄰近多幅工業用地亦修改用途，當中只有一幅涉及住宅類別，地皮位於西鐵屯門站旁，現址為九巴巴士廠、嘉柏中心及公廁，佔地1.56公頃，擬由「工業」及「休憩用地」改劃「綜合發展區（1）」地帶，鑑於地盤鄰近西鐵屯門站，具潛力發展住宅連零售及政府設施，建議住宅地積比率上限5倍，建築物高限100米（主水平基準之上）。

另外，毗鄰的九巴維修中心及巴士廠，佔地3.44公頃，由「工業」改為「綜合發展區（2）」地帶，該署認為地皮具潛力作商業發展，倘重建，非住用地積比率9.5倍，建築物高限100米。而旁邊的數幢工廈地盤，一併改劃「其他指定用途（商貿）」地帶，佔地共3.64公頃。至於鄰近巴士廠的有成工業大廈及陸氏工業大廈，佔地0.48公頃，擬議由「工業」改為「商業（1）」地帶，建築物高限100米。

香港私家偵探社 Hong Kong Investigations Bureau

創辦於1976年至今已35年

全港歷史悠久 信心保證

創辦至今每項案件仍親自主理

因而在每項案件中能99%完成

民効真確 證據確切

調查確切 行家活躍 證據確切

監察確切 婚姻調查確切

法律諮詢確切

專人處理各類案件解答疑難歡迎查詢

接辦在香港內地及世界各地偵探事務

政府註冊絕對保密

網址：[www.intercontinental.com.hk](http://www.intercontinental.com.hk)

電話：2891 4896 / 2893 4580

傳真：3664 8530 QQ號：5463863489

香港軒尼詩道383號華英中心9字樓

香港：九龍灣 | 紫沙咀 | 旺角 | 離仔 | 中國：深圳 | 廣州 | 上海 | 北京 | 南京 | 杭州 | 成都

鷹聯偵探社 Eagle Investigations Bureau

調查服務

諮詢會議

調查會議

調查會議