



▲黃大仙現崇山有業主狂蝕逾200萬元沽貨

樓價下滑，新盤入伙後陸續驚現蝕讓，以豪宅姿態開售的黃大仙現崇山，新近有單位以1160萬元掙貨，原業主慘蝕逾200萬元離場。另馬鞍山翠擁华庭罕有複式戶則勢價百萬以1026.8萬元沽出，低市價約6.6%。

樓市陰霾密布，業主陸續忍痛離場。市場消息指出，去年入伙的現崇山再錄蝕讓個案，單位為5B座極高層A室，實用面積812方呎，建築面積1056方呎，近日減價至1160萬元沽出，帳面已蝕140萬元，折合實用呎價14286元，建築呎價10985元。據了解，原業主為本地人，於2011年以1300萬元向發展商買入單位，扣除釐印費及佣金等開支，實蝕超過200萬元離場。

同時，馬鞍山區連錄2宗二手低價交易。世紀21助理區域經理鄭達昌表示，馬鞍山翠擁华庭6座高層複式單位，實用1118方呎，建築1424方呎，原業主由2012年底起連車位以1200萬元放售，輾轉至今年索性不連車位放盤，最終以1026.8萬元沽出，實呎9184元，建呎7211元。區內代理透露，該車位市值約70萬元，扣除車位價錢，單位勢價百萬元才告易手，而此類單位市價約1100萬元，成交價低市價約6.7%。據悉，原業主於1999年以615.8萬元一手買入上址，帳面賺411萬元。

此外，馬鞍山海柏花園6座低層G室，實用424方呎，建築573方呎，開價420萬元，近日減至405萬元沽出，折合實呎約9552元，建呎7068元，該單位市值約450萬元，今次造價大幅低於市價約10%。原業主於1998年以308萬元買入物業，雖然平價沽貨，但帳面仍賺97萬元。

利嘉閣助理分區經理陳維進指出，藍田麗港城連錄2宗低價買賣，包括38座低層D室，實用686方呎，建築858方呎，外望海景，開價600萬元，終以586.8萬元成交，折合實呎8554元，建呎6839元，低市價約8%；另一宗為5座中層A室，實用748方呎，建築932方呎，以658萬元易手，實呎8797元，建呎7060元，折讓約7%。



▲郭子威稱譽天下最後1期別墅瑞景花園安排次季開賣

京城譽天下洋房今季售

長實（00001）內地全速推盤，繼早前上海湖畔天下後，北京順義中央別墅區譽天下緊接出籠，最後1期洋房瑞景苑壓軸出擊，部署次季推售，售價將較去年提升5%至10%，料約3萬元至3.5萬元（人民幣，下同）之間，特長靈活分期付款方式及豪華裝修交房標準繼續提供，旨在讓買家靈活周轉資金，短時間內即可安排入住或出租。

長實地產投資有限公司董事郭子威表示，譽天下自2008年首次開售至今，每期銷售均大收旺場，其中一個主因為中央別墅區內包括大型百貨公司、超級市場、國際學校以及各式生活配套等已發展成熟，高檔生活氛圍令該區成為北京房地產市場投資的熱門地區，加上預計未來兩年，周邊將有面積合共超過20萬平米的全新商業交付使用，大型商業綜合項目將提供包括超市百貨、休閒娛樂設施、五星級酒店及甲級寫字樓等，進一步提升中央別墅區的商業配套。譽天下壓軸之作瑞景花園更是位處整個園區內最靠近溫榆河的絕佳位置，擁有無可複製的地理位置優勢，潛力更為豐厚。

長實即日起至27日及5月1日至4日，假北京藍色港灣購物中心進行大型巡迴路演，作為瑞景花園推售工作的揭幕活動，路演期間更會送出購房優惠予登記之訪客。以瑞士風格打造的全新裝修示範花園大宅亦會於路演活動結束後開放予公眾參觀。

中區商廈租金再錄增長

本港商廈租賃情況稍見好轉，整體甲級寫字樓空置率更連跌2季，今年首季跌至3.6%，租金走勢亦見平穩，港島及九龍區租金於首季均見回升，中環區寫字樓租金更自2011年第2季以後首次錄得增長。

世邦魏理仕發表2014年第1季香港寫字樓市場報告指出，本港甲級寫字樓租賃活動及淨吸納量皆見回升，反映市場有回暖跡象。雖然，整體租戶仍然以控制成本為首要條件，租金為首要考慮因素，但市場上開始有一些租戶以物色優質空間作為首要考慮，成本反而居次，所以中環區錄得數宗新租賃成交，其中一些金融機構因業務擴張或升格而需要搬遷。九龍區方面，租賃活動繼續由零售及採購業租戶帶動。

報告顯示，今年首季，整體甲廈空置率連續2個季度下跌，最新下跌了21個基點至3.6%。然而，大面積寫字樓空間仍然非常短缺，令大型租戶被迫要續租原址而非搬遷，這對他們來說是一項長期挑戰。九龍區方面，租賃成交則以小型單位為主。

受惠於空置率下跌，整體甲級商廈租金維持平穩，按季上升0.3%，首季錄平均每平方呎60元。經過數個季度的租金下滑，港島區及九龍區租金於首季皆見回升，中環更自2011年第2季後首次錄得租金增長，按季上升0.2%，反映一些主要商廈的空置率正下降。

世邦魏理仕辦公樓服務部執行董事簡儒德指出，環球經濟增長，加上近日香港及上海的滬港通政策公布，預料市場氣氛將持續向好，預計來自金融行業的租賃需求將有平穩增長，尤其具中資背景的機構，從而漸漸帶動主要地區的租賃活動復甦，預料2014年中環寫字樓租金升幅將不多於5%。

屯門14地改用途「上會」 可提供逾萬伙公私營住宅

被視為政府土地「糧倉」之一的屯門區，政府已正式「提槍上馬」，向城規會建議修改屯門區的分區計劃大綱草圖，將14幅土地改變用途及增加發展密度，提供逾萬個公私營住宅單位，以盡快令未來10年興建47萬房屋單位的目標能及早達到。

大公報記者 林志光

由於港九市區早已發展成熟，現時能滿足政府定下的中短期房屋供應的土地，主要來自新界區。當中屯門、元朗及大埔區，更是中短期土地來源的重鎮。繼早前大埔及白石角大綱草圖已刊憲，涉及可建約萬個單位的約10幅土地改劃修訂，正諮詢公眾意見外，政府又提交屯門區有關土地改劃的建議，讓城規會於今日審議，如一切順利，修訂大綱圖則可在下月刊憲。

單位面積降至640呎

政府今次建議的屯門區土地，是建基於今年初諮詢區議會時準備改劃15幅土地的版本，再作修改。今年初政府提出該區土地修訂時，因有約10幅土地是來自屯門東，該區主要幹道只得已相當繁忙的屯門公路及青山公路，所以區議員均對政府再大增土地發展密度最高達兩倍感疑慮。

政府再經詳細考量後，扣去1幅已安排於下半年度出售的土地，和1幅在愛琴海岸前的土地，因受居民及議員等大力反對，而被剔出建議發展之外，納入今次建議的14幅土地，當中4幅的發展密度，便較年初時減約兩成。如前掃管軍營用地，之前建議的發展地積比率達4倍，現下降至約3.2倍；另第56區管翠路及鄭任安夫人千禧小學以北的兩幅土地，地積比也由3.6倍，降至約2.9倍。

雖然改劃住宅土地的數目及密度有所減少，不過，為滿足大眾對中小型單位，在估算今次預計可興建單位數量時，也將平均單位面積由之前近680方呎，降至約640方呎，因此，該

►圖為屯門前掃管軍營用地地位外觀，之前建議的發展地積比率達4倍，現下降至約3.2倍

14幅土地預計可建的單位量便約1.044萬個，較今年初改劃版本的1.08個單位，僅少約360個。

14幅土地中，位於屯門北的4幅，會撥歸房屋署，興建如公屋及居屋等的公營房屋，單位量約2790個；在屯門南及屯門東的10幅土地，則作私人住宅發展，擬建單位約7650個。據知，由於屯門南改劃的私人發展土地，附近都有已建成的私人物業，極不受「居民」歡迎，有私人屋苑居民更組織在短期內到政府有關部門抗議。

元朗區亦快馬趕上

在大埔及屯門區的土地改劃工作，已進入最後階段，元朗區亦將快馬趕上。除政府欲釋放區內部分私人土地的發展潛力外，下周亦會就西鐵錦上路站及八鄉車廠周邊地區、橫洲元朗工業區附近一帶，以至元朗南及洪水橋新市鎮等發展，諮詢元朗區議會，所涉土地接近千頃，預計為中長遠的建屋大計，提供逾14萬個公私營單位。

元朗私地30公頃亟待釋放

政府除大力改造「公家地」以增加未來用作興建房屋的土地儲備外，亦積極釋放部分私人土地的發展限制，其中在元朗爾巒周邊，以私人業權為多的約30公頃土地，政府便建議改變作中低密度住宅發展，預計提供約4550個單位，相信會為範圍內的大業主之一的新地（00016）帶來更多發展商機。

該批土地在元朗下高埔村及長春新村一帶，過去因發展西鐵而被政府凍結其發展潛力，而在西鐵已通車多年後，部分業主亦就土地向政府尋求發展，如今年已建成及已開售的爾巒便是其一，所以，政府藉現正是「求地若渴」之際，便考慮將周邊凍結的土地釋放。

經規劃及環境等各項檢討後，篩出其中5幅土地可由未決定用途或濕地改善用途，改劃作住宅乙類至戊類，或綜合發展用途，同時提高其發展密度不等。

然而，因土地周遭均有鐵路及道路、河道等交錯，部分又在未來鐵路

發展和甚或發展較敏感地區，故其發展密度及高度均受一定限制，現政府建議是以中低密度為主，地積比由0.4倍至1.2倍不等，樓宇高度由3至16層不等，一切要視乎其距離有關基礎設施的遠近而定。

其中最大一幅土地，是毗鄰新地沙埔村第一及二期大型住宅發展、範圍包括長春新村在內，面積廣達17.09公頃，發展密度的地積比為1.2倍，預計可提供多達2930個住宅單位。其餘4幅土地的面積由1.81公頃至4.38公頃不等，3幅在爾巒周圍，1幅則在不遠處的錦泰路旁，預計可提供的單位數目約由117個至751個不等。

在上述土地範圍內，不少發展商如長實及新地等都擁有土地，其中以新地更是區內大地主，如現知的爾巒及沙埔村項目，便興建超過5000個單位。而上述最大一幅土地內，市場估計其持有最少四成，因此，如今土地成功釋放後，除政府會有多數幅土地可出售外，新地可透過私人換地，取得更大發展商機。



屯門14幅土地改劃建公私營房屋

地皮	發展面積(公頃)	預計單位量(伙)	備註
第54區麒麟圍以西	1.00	1000	公營房屋
第54區興富街以北	0.75	700	公營房屋
良景邨東北面	0.77	830	公營房屋
山景邨東北面	0.23	260	公營房屋
公營房屋單位量		2790	
第39區興發里	0.38	380	私人住宅
恒富街	0.48	480	私人住宅
青霞里	0.61	370	私人住宅
前掃管軍營西部	2.18	1160	私人住宅
前掃管軍營東部	2.72	1450	私人住宅
第56區管翠路	2.53	1220	私人住宅
第56區管翠路以南	1.20	720	私人住宅
鄭任安夫人千禧小學以北	2.68	1290	私人住宅
鄭任安夫人千禧小學對面	0.65	390	私人住宅
前哥頓軍營用地	0.86	190	私人住宅
私人住宅單位量		7650	

灣仔捷船街2906呎地招標

政府為確保單位供應達標，一律可以起樓不論大細地皮俱不放過。堪稱史上最罕只可建1.4萬方呎總樓面的灣仔捷船街住宅地皮即日招標，5月30日截標，測量師估值約1.74億元。

捷船街地皮面積約2906方呎，指定作私人住宅用途，可建總樓面14531方呎。

中原測量師行執行董事張競達表示，地皮規模較型，只約3000方呎，預料用作興建單幢服務式住宅較大，相信除吸引大型發展商入標

外，亦同時鼓勵小型發展商或投資者搶地；港島地皮一向稀少罕貴，而且去年政府推售的灣仔適安街地皮造價亦十分理想，樓面呎價達12498元，故估計捷船街地皮每呎樓面地價亦可達12000元，地皮估值約1.74億元。

中原地產銅鑼灣及灣仔區資深區域營業董事鄭莉莉謂，灣仔區屬成熟發展的區域，區內優質用地供應尤為緊絀，是次招標的捷船街地理位置優越，配套完善，是極具發展潛力的住宅用地。

元朗大馬路舊樓1.35億沽

挾個人遊效應，新界西北區物業身價大升，元朗大馬路元朗段81號舊樓，傳以約1.35億元易手，比上月傳出的洽購價多出1900萬元，原業主持貨44年狂賺1.348億元，物業升值逾560倍。

元朗大馬路元朗段81號全幢，樓高共3層，總樓面約3920方呎，其中地下舖位由茶餐廳租用多年，樓上為住宅單位，物業對面為大棠道輕鐵站，人流不斷，屬區內核心消費地段。市場消息指，上址全幢以約1.35億元沽出，折合呎價約34439

元，比上月傳出的洽購價1.16億元還要多16%。據了解，原業主於1970年以約24萬元買入上址物業，持貨至今沽出，帳面勁賺約1.348億元，物業升值逾560倍。

另外，中原（工商舖）寫字樓部副營業董事黃海燕謂，金鐘力寶中心1座高層07室，總面積約1685方呎，意向呎租約65元，月租約11萬元，物業現已交吉。據了解，業主於2年前以呎價約18600元買入單位後，隨即重新裝修，若以意向呎租成功租出，可享約4厘回報。

凱譽傳洽購 樓價優惠17.5%

恒地（00012）籌備折售多時的尖沙咀凱譽，突擊提速搶閘，市傳推出7層共56伙，扣除一堆優惠總值樓價約17.5%後，呎價最平2.5萬元起，最低消費1185萬元，以派貨形式洽購。

管理費6元呎或冠區內

恒地營業（一）部總經理林達民



昨午稱，凱譽意向呎價維持3萬元，1房最低消費無機會低過1000萬元，初步已接獲5至6組大手客洽購全層8伙及半層，最快速度下週初開價及開賣，因該盤不受一手新例規限，可隨時以任何形式開賣，發售模式未有定案，但會研究提供稅務回贈等。項目總實用面積14.2萬方呎，料市值超過40億元。

價單未及派發，恒地等不及昨晚搶閘預留。消息指出發展商推出7層中層共56伙，暫定提供60日即供成交減6%，5月31日前簽約再減4%，並回贈全數7.5%雙倍印花稅（DSD），優惠總值樓價的17.5%，折實後流傳售價由1185萬至1960.8萬元，單位實用面積由474至688方呎，呎價2.5萬至3.5萬元，發展商以洽購形式接受買家意向，惟有指呎價高過同區二手，吸引力不足，初步反應一般。

與此同時，該盤每呎管理費高達約6元，極有機會貴絕同區，若以分層最大面積690方呎計，每月管理費最高達4140元；若以特色單位1990及1993方呎計，每月管理費高達11940元，等於部分舊式公屋的5個月租金。

該盤設於35樓的示範單位昨日首度向傳媒開放，樓書亦同步上架。恒基物業代理營業（一）部副總經理鄧鳳賢稱，凱譽單位內櫥大部分肉眼見到的地方全部有翻新，翻新費用超過3億元，最快明年7月竣工交樓；而兩個

示範單位的裝修費用約逾500萬元，今日先開放予友好及恒地會成員參觀，翌日正式對外開放。

懿山劈最多18.5%救亡

此外，去年10月重售至今仍未開齋的西環懿山，是新例後唯一一個仍然吞蛋新盤，發展商利凱資金終要向現實低頭劈價出貨，尚餘的19個貨尾引入新優惠救亡，5至25樓單位獲7.5%印花稅折扣優惠；26樓以上單位可獲8.5%印花稅折扣及10%額外置業優惠，減幅最高達18.5%，全部直減樓價。若以26A室原價2729.35萬元計，折實後2224.42萬元，呎價由原先35309元減至28777元。

另外，中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，可望於今年落成的15887個私人住宅，其中45%即7149伙已售，餘下8770伙待售。餘下3季，平均每季銷售3000伙，便可消化待售的單位量。過去二季一手私人住宅登記銷售，分別是3880宗及3552宗。只要發展商維持積極的銷售策略，相信可以如期達標。

◀凱譽示範單位昨首度向傳媒開放