

屯門大圍兩地申增地積比

將被納入政府最快下周公布的今年第3季出售的土地中，有部分仍未完成規劃程序，其中大圍大埔公路及屯門景秀里兩地，政府剛向城規會提出，增加土地面積及發展密度，以便兩地提供逾900個中小型單位。另屬本季最後需要推出招標的3幅土地，昨日亦正式招標，其中較受矚目的尖沙咀中間道停車場地，市場估值逾30億元。

流標白石角地或重推

政府計劃於上半年度招標出售的土地中，將有6至7幅計劃安排在下季推出，不過，部分地皮如粉嶺聯和墟及油塘鯉魚門徑等的規劃過程仍在進行中。至於大埔公路地及景秀里兩地，則因政府要加大土地面積，以便多

建單位，遂亦要經過規劃程序。

其中大埔公路地，政府將毗鄰的1幅面積約9600方呎的綠化地，納入整體發展中，令地皮面積增加15.7%至7.05萬多方呎。並建議以住宅地地積比率2.1倍，高限為主水平基準85米，即樓高約12層，發展一個中密度住宅群，根據政府估算，此地或可建4幢住宅，以平均單位面積約818方呎計，可提供約180個單位，較未加大地皮面積前，增約24個。另將來購入此地的發展商，要提供14個公眾露天停車位。

至於在偉景花園前的景秀里地皮，政府則將1幅面積約1.64萬方呎的政府及機構用地，納入發展地盤之內，令整幅土地增逾20%至11.84萬方呎。另又要求提高此地的發展密度及高度

，各增加21%及15%，即地積比率由3.3倍增至4倍，高度由主水平基準100米增至150米。經提升密度及高度後，如以平均面積646方呎計，該地可提供約733個住宅單位，較原有住宅地，以原有規劃發展，大增約322個單位。換言之，上述兩地經「發大」後，可多建346個單位，總提供約913個。

中間道地料值逾30億

預計在第三季度招標地皮，除上述4地外，還包括大嶼山長沙及馬鞍山白石地，和東涌酒店地及葵涌商貿地各一幅。至於早前流標的大埔白石角地皮，也有機會重新安排在下季重推。

此外，政府昨日正式推出屯門樂



◆大埔公路住宅地皮旁的1幅面積約9600方呎的綠化地，申請納入整體發展中，將可提供約180個單位

大公報記者 林志光攝

00012）及會德豐地產等，都早已表明對此地興趣甚濃，市場估計地皮價值約30多億至35億元。

另屯門樂翠街地屬低密度細地，樓高只得3層，可建樓面約1.35萬方呎，市場估值僅約6000多萬元；仁政街則屬中小型單位的商住地，可建樓面約6.78萬方呎，市場估值約1.5至1.7億元。兩地將在8月15日截標。

中原樓價指數破頂在即

連升3周至121點 創10個月新高

全城盲搶盤推升樓價，反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)三連升，按周爆上1.05%升穿心理關口的120點，最新報121.16點，創10個月新高，並迫近歷史高位的123.66點，樓價差幅收窄至2.5點或2%，業界預期倘天價成交持續，指數或再破頂；與此同時，細價樓天堂的新界東報125點破盡歷史紀錄，較兩周前高位再升1.47點。盤荒嚴重，中上價樓逐步抬頭，鰂魚涌康怡花園24小時內連開4單，美孚新邨反價10萬元賣出。

大公報記者 梁穎賢

微調雙倍印花稅(DSD)換樓期限威力越來越強，在額外印花稅(SSD)嚴重鎖死盤源，全城被迫高追搶貨，不少「瘦田」由無人耕「升呢」大把人爭，加上新盤熱銷，造就樓價硬淨升無蹤。

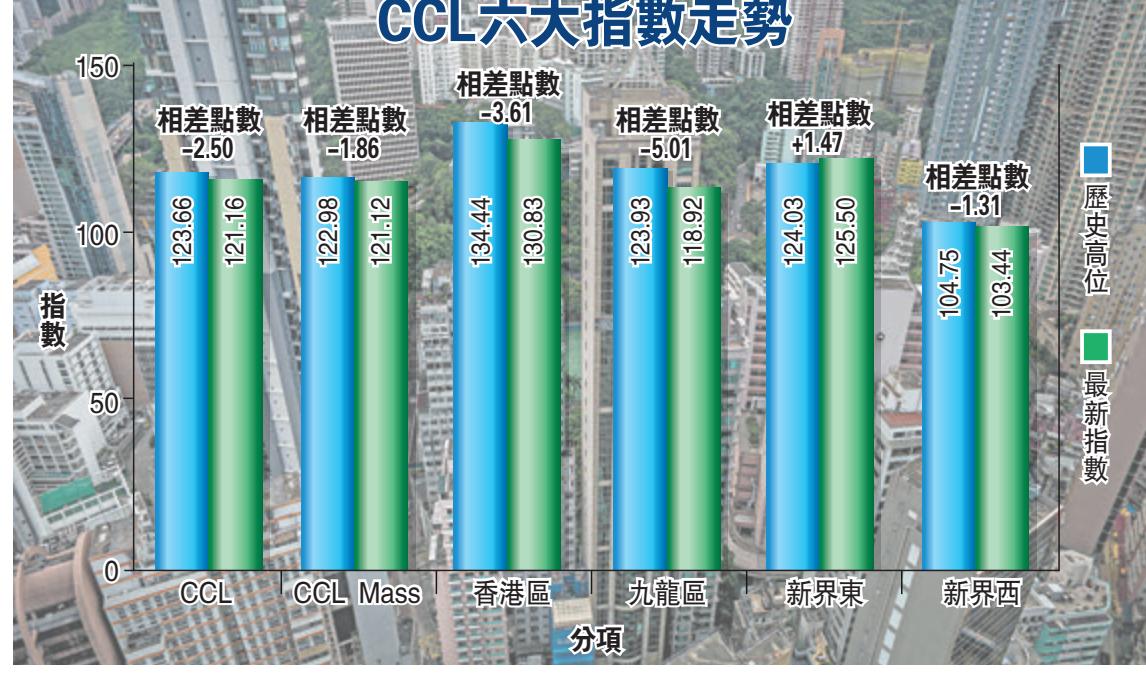
反映樓價走勢的CCL，連續3周回升2.36%，升幅逐步加劇，由對上兩周的119.23點升至上周的119.89點，升幅細到「唔多覺」，及至本周，樓價走勢突然由「唔多覺」變成大爆上，由119.89點爆上最新121.16點，按周升1.05%，按周升幅為11周最勁，帶挈CCL創10個月新高，並迫近去年3月歷史高位的123.66點，差幅收窄至2.5點或2%。

新界東樓價飆2.37%先破位

沙田、馬鞍山及大埔等細價樓搶到癲，造就新界東樓價連升兩周共4.23%，按周狂升2.37%兼破位，升幅為74周最癲，最新報125.50點。

其中該區內連環高價成交的上車樂園沙田第一城，每月移動實用平均呎價由9134元升至最新11488元，按月升3.49%，是推升新界東樓價的幫兇之一。

至於另一個細價樓「糧廠」新界西區指數報103.44點，創50周新高，按周升3.01%為90周最急。



另港島樓價連升4周共3.86%報130.83點，創33周新高。九龍區指數報118.92點，按周跌0.19%。中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)報121.12點，按周上升1.09%。

盤荒持續，市場續起哄搶貨，細價樓旺季輪到中價樓接力發威，近年罕見連環開單的康怡花園，自上月成交發力後，氣氛高漲，過去24小時內連開4單，其中2單更是無樓睇照買，包括B座中層06室售598萬元，以及E座高層12室售780萬元。

美孚即場反價10萬也承接

另有「美孚收租佬」稱號的業主，收樓後即時反價賣出。單位為3期吉利徑高層B室，建築957方呎，實用717方呎。業主07年12月以366.8萬買入，一直

留為收租，至昨日約滿放盤準睇樓，即日最少5組客「踩場」，正所謂「唔爭唔馨香」，業主見狀坐地起價，即場反價10萬元居然有人肯接貨，成交價670萬元，實呎9344元，該名收租佬仍有貨放盤中，料會調高叫價。

青衣藍澄灣也現搶貨現象。1座中層B室，建築683方呎，實用485方呎。放盤一周，業主一直自用難就時間睇樓，昨日難得擠到空檔對客開放，即獲7至8客過招，最終較原價410萬元微低5萬元以405萬元賣出。

業界分析指出，CCL走勢未能妄判樓價轉升向上，長遠供應量多及外圍因素不穩，升勢已成言之尚早，但假設破頂潮持續，樓價仍上升有力，不排除樓價指數有力追破高位再創新高。

2714方呎，連天台3044方呎，定價1.2144億元，呎價44746元，折實9806.28萬元，呎價36132元，挑戰新界分層呎價新高。總數256伙安排下周一開賣，即日收票。

田源繼續指出，逸瓏灣I累積售出332伙，套現逾35億元，暫時折實呎價最高為2座12A室的18089元，用家及投資者比例分佔80%及20%，前日開賣有逾8組客購入2伙以上。另毗鄰海鑽昨日售出1伙，為5座B室1568方呎，定價2333.8萬元，呎價14884元。

另GA周日第3輪開賣149伙，今日截票，據悉收穫逾800票，超額逾4倍。此外，長實重頭三寶今年排隊出籠，第一寶蓋灣環宇海灣大賣響頭炮，第二寶大埔鳳園嵐山緊接出場，周日啓動軟銷，市場料樓書將短期內上架，爭取7月開賣；第三寶日出康城繽藍天年底前亮相。

2714方呎，連天台3044方呎，定價1.2144億元，呎價44746元，折實9806.28萬元，呎價36132元，挑戰新界分層呎價新高。總數256伙安排下周一開賣，即日收票。

田源繼續指出，逸瓏灣I累積售出332伙，套現逾35億元，暫時折實呎價最高為2座12A室的18089元，用家及投資者比例分佔80%及20%，前日開賣有逾8組客購入2伙以上。另毗鄰海鑽昨日售出1伙，為5座B室1568方呎，定價2333.8萬元，呎價14884元。

另GA周日第3輪開賣149伙，今日截票，據悉收穫逾800票，超額逾4倍。此外，長實重頭三寶今年排隊出籠，第一寶蓋灣環宇海灣大賣響頭炮，第二寶大埔鳳園嵐山緊接出場，周日啓動軟銷，市場料樓書將短期內上架，爭取7月開賣；第三寶日出康城繽藍天年底前亮相。

由私人投資者持有的大嶼山羌山兩幅土地，現建議發展2幢獨立屋，樓面面積各約2611方呎及870方呎。

2714方