



▲趙國雄（左二）率鳳山揸盤人投資董事劉啓文（右二）、營業經理楊桂玲（右一）及高級營業經理何家欣公布售價

趙國雄：以後新盤難有咁平價

鳳山最平實用呎價6909元，平過同區二手30%，鳳山前身是農地，地價平兼且往年建築費平，可以平賣無需賺到盡，長實執行董事趙國雄坦言，幾乎貼近集團近年發展新盤的成本價，「睇怕以後都無咁平嘅新盤囉！」

趙國雄稱，鳳山由農地變身私宅，當年地價低，建築費亦平，所以可以平賣，「好耐無見過6字頭嘅新盤」，又賣花叢

花香指鳳山好抵賣，「未來新盤無可能賣咁平」，因為集團最近建築費每呎要4400元，連埋地價當每方呎2000元，成本已經6600元，鳳山幾乎貼近集團的成本價。

新盤實呎價再見6字頭或成絕響，趙國雄解釋，因為發展成本越來越高，香港樓價只會越賣越貴，所以市區細單位未來將會成為趨勢。

及530.6萬元，按25年利息2.25厘計，各自月供5037元及23141元。

買多個開放式實際月供5000多元，供樓開支的確增多，但每月多付該筆錢便可多1個單位又或多1個房，比起現時市面租用一個劏房動輒要4000至5000元更化算，對於想有獨立空間而又需要照顧長者的孝順買家，有絕對吸引力。

其次，就算不入住也可把單位放租，雖然單位迷你但空間該可滿足一衆單身人士，單位租出所收的租金亦可幫補供樓，又或坐夠3年額外印花稅監後放盤，在現時突然興起的迷你戶潮下，身價定必有所增長，故無論對用家或投資者而言具叫座力，預料放棄行使優先認購權的買家或不多。

鳳山 165萬進場5年最平新盤 呎價低至6909元 低同區二手30%

長實（00001）逢盤必有驚喜，繼月前秒殺價發售荃灣環宇海灣後，接力出擊的大埔鳳山第Ⅰ期再震撼一擊。首批260伙包括全城矚目的43伙開放戶，折盡大堆頭優惠（等同樓價15%）後全部200萬元有找，入場費低至165萬元，5年最平新盤，呎價低至6909元，長實稱「好耐無見過6字頭」，平均呎價折實8272元，比同區二手低30%，今日開始收票，下周六強勢抽籤發售。

大公報記者 梁穎賢

近期人氣盤鳳山成全城話題，由其關注該盤開放式單位及「一+親」單位賣價，軟銷多時後終於昨日揭盅。首批260伙新鮮出籠，包括43伙開放式、20伙兩房及197伙3房，面積由177至949方呎，售價由194.6萬至1024.1萬元，呎價8128至11467元。

下周六抽籤發售

發展商提供一籃子付款及優惠，總值最多等同樓價15%。付款方式則有即供減5%，建築期付款則減4%；優惠包括3.75%印花稅津貼、升級置業優惠3.25%，以及8月31日前入市可減3%。若以43伙開放式單位計，售價由194.6萬元至223.6萬元，折盡後低至165萬至190萬元，全部低過200萬元，屬近年新盤罕見兩球有找，呎價8505至9746元。

翻查資料，對上一個低見200萬元的樓盤為2年前的紅御御悅，最平售價為185萬元，但仍貴過鳳山；而同屬長實出品海嘯後09年開賣的天水圍柏慧豪園，最低消費120萬元，鳳山折實165萬元屬該盤之後的5年最平。

至於該盤主打的3房戶，售價介乎623.6至1024.1萬元，呎價最平為6座1樓F室8128元，折實後6909元。長實執行董事趙國雄不諱言，「新盤好耐無見過6字頭」，整體價格較同區低30%，並以平靚正形容該盤開價，冀低價可協助市民入市。

兩房單位售價介乎440.9萬至482萬元，呎價介乎8961至9797元，折實後374.8萬元起，呎價7618元起。另根據價單顯示，該260伙平均呎價9732元，折盡後8272元，若以訂價計，總值17.5億元。

市場極度關注的「一+親」（開放式單位可與毗鄰3房戶以組合式一併購入）單位組合，根據銷售安排及趙國雄指出，買入主

單位（3房戶）的買家，擁有購買毗鄰開放式單位的優先權，買家不一定要行使權利，有權選擇不買入開放式戶型，所以絕不構成所謂的捆绑式銷售；若然3房單位買家放棄優先權，則其毗鄰的開放式將會獨立發售。正因為優先照顧「一+親」理念，毗鄰開放式單位的主單位未賣出的話，不會獨立發售。若買家同時選購兩伙，該兩伙須以單一份臨時買賣合約、單一份買賣合約及單一份轉讓契購買。

該盤即日起至下周五接受認購登記，每人可入兩票，組合形式最多可入4票，最多可買入4伙，收票費用10萬元，周六抽籤發售。

銷監局關注組合賣價

一手住宅物業銷售監管局檢視鳳山第Ⅰ期價單，符合一手物業銷售條例要求價單列出所有資料，不過對於「一+親」的賣法相當關注，並重點提及相關組合的賣價。該局指出，根據條例，賣方只可按價單所列的有關住宅物業的售價，出售或要約出售該物業。即使是以單一份臨時買賣合約或單一份買賣合約包括了多於一個住宅物業的交易，賣方須在成交紀錄冊註明該臨時買賣合約或該買賣合約當中涉及的住宅物業的詳情，以及買家所採用的支付條款，以及所獲得的折扣、任何贈品、財務優惠或利益。所以即使成交紀錄冊內就該單一份臨時買賣合約或單一份買賣合約只列出交易的總金額，銷售監管局亦可以分辨出賣方是否按價單所列的有關住宅物業的售價，出售或要約出售該物業。銷售監管局會檢視發展項目的成交紀錄冊，如懷疑有賣方沒有按價單所列的有關住宅物業的售價，出售或要約出售該物業，會進行調查。

長實保障買家安全未開放現樓

已取得入伙紙但未獲批滿意紙的鳳山第Ⅰ期，發展商長實（00001）要求準買家在抽籤認購該盤之前，放棄參觀現樓的做法，被一手住宅物業銷售監管局指是未盡力作出安排，既違規，又損準買家利益。不過，長實指出，因鳳山整個項目工程未曾竣工，基於保障準買家的人身安全，和不碰觸地盤安全操作及保險等法則，故現階段開放現樓單位實非合理兼切實可行。

銷監局：應參觀購買單位

銷監局發言人表示，鳳山第Ⅰ期屬該項目已落成的期數，並於今年3月10日取得佔用許可證（即入伙紙），準買家不要輕率放棄參觀擬購買單位的權利，在簽訂臨時買賣合約前，應參觀其打算購買的單位或相若單位，以保障自己的利益。

對於長實在昨日發出該盤260個單位的

銷售安排文件中，要求所有在下周五或之前已遞交「購樓意向登記」的登記人，在揀樓當日，要向賣方遞交已簽署的「無參觀同意書」，方享抽籤買樓資格。該局認為此安排顯示長實根本沒有打算盡任何努力，向任何擬購買該260個單位的準買家，開放所認購單位或相若單位予他們參觀。做法嚴重違背一手住宅物業銷售條例，規定賣方在出售已落成一手單位時，必須開放被認購單位予準買家參觀的精神，並嚴重損害準買家的利益。該局已去信該賣方，要求該賣方向該局解釋為何不開放單位予準買家參觀，乃是合理切實可行。根據條例，賣方違反條例中有關參觀已落成發展項目或期數中的物業的條文，即屬犯罪，可處罰款50萬元。賣方亦不能因已開放該項目示範單位，而不讓準買家參觀其擬購單位或相若單位。

長實：地盤工程尚未完成

長實回覆時指，鳳山由第Ⅰ期及第Ⅱ期組成，第Ⅰ期雖已獲批入伙紙，並正進行申請轉讓同意書中涉及包括住宅單位買賣合約裡指明的裝置、裝修及設備之設置及執漏等相關工程。第Ⅱ期入伙紙更未獲批，建築工程仍進行中。鑑於兩期共用一個出入口，現地盤工程尚未完成，仍由承建商管控，而且經常有大型工程車及泥頭車出入，如讓準買家進入地盤，可能會危及其人身安全及抵觸現有工程地盤的安全操作法例與守則及相關之保險條款。

基於以上考慮和確保準買家及其家人的人身安全，並且根據認可人士的專業判斷，在現階段開放第Ⅰ期單位供準買家參觀，並非合理地切實可行。但為了盡量讓買家在可行情形下親身了解有關項目的周邊情況，集團已安排穿梭巴士往來紅磡置富都會商場及項目現場，讓買家在鳳山外圍參觀及欣賞項目的環境。

鳳山第Ⅰ期小檔案	
地址	鳳園路9號
座數	6座
樓層	22至26層
單位伙數	1071伙
單位面積	177-949方呎
關鍵日期	2015年3月31日
每呎管理費	3.6元
首批發售伙數	260伙
首批售價	194.6萬-1024.1萬元 (折實：165.41萬-870.485萬元)
首批呎價	8128-11467元 (折實呎價：6909-9747元)
首批平均呎價	9732元(折實8272元)
認購登記日期	即日起至7月25日5時
發售日期	7月26日

鳳山單位售價及優惠分析		
單位	6座1樓H室	6座1樓F室
面積	194方呎	843方呎
戶型	開放式	3房
售價	194.6萬元	685.2萬元
呎價	10,031元	8,128元

優惠及付款方式		
即供減5%	9.73萬	34.26萬
8月31日前入市減3%	5.838萬元	20.556萬元
置業升級優惠減3.25%	6.3245萬元	22.269萬元
3.75%從價印花稅津貼	7.2975萬元	25.695萬元

總折扣優惠15%		
總折扣額	29.19萬元	102.78萬元
折實售價	165.41萬元	582.4萬元
折實呎價	8,526元	6,909元

同區屋苑二手平均實用呎價	
屋苑	平均呎價（元）
大埔寶馬山	11,008
翠屏花園	9,989
大埔中心	9,681
新達廣場	9,677
昌運中心	9,656
帝欣苑	9,559
太湖花園	9,266
8號花園	9,206
新峰花園	8,583

資料來源：中原地产

比墅洋房劈價150萬求售

大埔區新盤接二連三平價搶客，區內二手業主即時腳軟，不惜劈價求止賺離場。昨日大埔鳳山開價後，區內比華利山別墅、鹿茵山莊及新峰花園均錄二手劈價，減幅均達7%，其中大埔比華利山別墅洋房業主劈價達150萬元。

世紀21營業董事盧嘉麟表示，繼大埔白石角逸瓏灣後，區內鳳山亦以筍價



◀大埔比華利山別墅低價搶客

沙田馬鞍山擬增5幅私宅地

近年政府出售的沙田及馬鞍山私人住宅地，地價不斷下滑，然而為維持平穩供地，政府仍繼續在區內覓地，新建議便有5幅土地可供未來5年出售，市場估計提供約1500單位。當中3幅更是在近年已售或將售土地附近，預計將令地價進一步受壓。

過去兩年三沙田及馬鞍山區售出的土地集中在九肚山麗坪路及馬鞍山區內，有關熱地已大部分被售出，因此政府惟有將一些社區機構、休憩、綠化甚至保育用地，再改劃為住宅用途，以應付未來五年中短期的土地供應。

發展局新建議改劃為私人土地用途的5幅土地，均屬中低密度發展，現時土地用途大部分屬發展敏感地帶，包括在馬鞍山白石擬增加的1幅土地，正是在預計下季推售的耀沙路地皮，以及長實（00001）白石項目前方，現時規劃為社區

機構及保育區用地；另一幅在麗坪路近雍坪徑的土地，現時土地用途是綠化地帶及住宅乙類之用。餘下3幅分別在白石配水庫北邊、大圍大埔公路牡丹園附近、和馬鞍山落禾沙里，前兩幅現時是綠化地、後1幅則已在改劃過程中。

由於上述5幅土地，除落禾沙里外，其餘均涉及較多爭議的綠化地甚至保育區用地，應會遇到較大阻力，尤以白石地皮為甚，因此其最終可改劃的土地大小暫難落實。不過，市場估計，如果5幅土地能成功轉為私宅地出售，應可興建約1500個單位，其中落禾沙里已安排在本年度內出售，預計提供逾400個單位；白石配水庫、白石和牡丹園附近的3幅土地，則計劃下年度內推出，麗坪路地皮則最快要再後一個年度才可應市。

在政府大力推地下，沙田區的地價已有顯著

下滑，如九肚山過去兩三年間售出的7幅土地，樓面呎價由逾萬元，下滑至不足7000元水平，而馬鞍山近月售出的馬錦街地皮地價，更是區內10年新低，因此，再有意增加供應，地價應必然再下沉。

除私人住宅外，政府亦擬改劃6幅土地的使用，用作發展公營房屋，當中4幅在馬鞍山區。相信最惹爭議的應是馬鞍山恒健街／恒明街交界土地，因為其毗鄰正是入伙僅數年的天宇海，本應是作地區公園之用的休憩用地，如作密度較高的公營房屋發展，對天宇海的向海景觀影響很大。

綜合上述11幅公私營發展的住宅地，政府預計可提供約8100個住宅單位，並認為初步研究，有關土地發展後，在交通基建和生活環境等，都不會對區內居民造成太大影響。



▲建議新增的11幅公私營發展之住宅地，馬鞍山已佔6幅。圖為馬鞍山樓景一隅 大公報記者林志光攝