

嵐山 165萬進場5年最平新盤

呎價低至6909元 低同區二手30%



▲趙國雄（左二）率嵐山擔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

嵐山最平實用呎價6909元，平過同區二手30%，嵐山前身是農地，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，嵐山由農地變身私宅，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」，又賣花讚

優先權添購開放式 月供增5000元具叫座力

嵐山發展商為照顧大家族一家共融的理念，度出絕世好橋吸家庭客，買入3房單位的買家，可享優先權買入毗鄰的開放式單位，當然買家不會被迫捆綁式買入，絕對有權放棄行使優先權。不過計一計數，買多個開放式，實際月供只增加5000多元，對於月入6萬元的中產家庭，供樓負擔綽綽有餘；就算買入不租，亦可放租，租金收入可幫補供樓，相信大部分買家會以組合式買入。

以今批價單中的6座1樓A室（開放式）及毗鄰B室（3房）舉例，售價196.8萬及891.8萬元，折實後分別165萬及758萬元。假設兩個單位各自承造70%按揭，首期分別49.5萬及227.4萬元，需借115.5萬

嵐山第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	即日至7月25日5時
發售日期	7月26日

嵐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

優惠及付款方法

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	7,297.5萬元	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：中原地產

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。昨日大埔嵐山開價後，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，區內嵐山亦以筍價

大埔低密度豪宅鹿茵山莊亦有零星減價，例如鹿茵軒10座低層A室，實用面積1705方呎，建築面積2112方呎，原本叫價1880萬元，現減至1750萬元求售，減幅6.9%，低市價約10%。同時新峰花園1期11座低層B室，實用面積626方呎，建築面積783方呎，原本叫價580萬，現大幅減至538萬元，減幅達7.2%，低市價8%，情況跟近期反價潮南轅北轍。

招徠，當中以大埔比華利山別墅最誇張，該屋苑1期湖景道雙號屋，實用面積1902方呎，建築面積3100方呎，原本叫價1900萬元，現在減至1750萬元放盤，減幅達7.9%，比市價低出10%。

大埔低密度豪宅鹿茵山莊亦有零星減價，例如鹿茵軒10座低層A室，實用面積1705方呎，建築面積2112方呎，原本叫價1880萬元，現減至1750萬元求售，減幅6.9%，低市價約10%。同時新峰花園1期11座低層B室，實用面積626方呎，建築面積783方呎，原本叫價580萬，現大幅減至538萬元，減幅達7.2%，低市價8%，情況跟近期反價潮南轅北轍。

▲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。

過去兩三年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，有關熟地已大部分被售出，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幅分別在多石配水庫北邊、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；多石配水庫、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付。

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。

除私人住宅外，政府亦擬改劃6幅土地的用途，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

長實（00001）逢盤必有驚喜，繼月前秒殺價發售荃灣環宇海灣後，接力出擊的大埔嵐山第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，入场費低至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

近期人氣盤嵐山成全城話題，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%。付款方法則有即供減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。

調查資料，對上一個低見200萬元的樓盤為2年前的紅磡御悅，最平售價為185萬元，但仍貴過嵐山；而同屬長實出品海嘯後09年開賣的天水圍栢慧豪園，最低消費120萬元，嵐山折實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房戶以組合式一併買入）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綁式銷售；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，下周六抽籤發售。

銷監局關注組合賣價

一手住宅物業銷售監管局檢視嵐山第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嵐山第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，因嵐山整個項目工程未曾竣工，基於保障準買家的人身安全，和不觸碰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，嵐山第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