

君臨貨尾平追二手盤

首批48伙劈價22% 呎價17596元

▼君臨天下（中間建築物）突擊開價



星堤二期增密度遭反對

同樣以幫助政府增加房屋供應為由，新地（00016）之前提出將屯門掃管笏擬發展星堤二期的土地，及元朗山邊村以東的土地，大幅增其發展密度，雖有不少市民認同可行，但就受到區內居民，甚至環保團體反對。

由新地及興勝創建合作發展的掃管笏項目，毗鄰新地已售罄的星堤，被視為星堤的第二期發展。發展商早前要求土地的地積比由原先的1.3倍增至2.6倍，令可建住宅樓面增至62.03萬方呎，住宅大廈高度亦由5至12層高，大增至由11至22層。同時卻縮小平均單位面積，令單位數目由原先241伙，急增逾3.3倍至1044伙。城規會就申請接到近170份意見，當中支持及反對各佔約半，反對者更以星堤居民為主，另有屯門區議員，他們均擔心交通及環境會影響，而且樓宇更對星堤形成屏風效應，極不理想。

此外，新地又以同樣手法，申請山邊村以東1幅面積約35.21萬方呎土地，由洋房改為分層住宅發展，令單位數目更由65座洋房，增至455個分層單位，增幅更達7倍。

城規會暫收到逾百份意見中，反對不足兩成，但就有附近山貝村居民，及綠色力量反對，認為會破壞現有的濕地生態環境。



◀ MPR
租金
媲美中半山

MPR租金呎租雙破頂

本港租金越升越有之下，鰂魚涌 MOUNT PARKER RESIDENCES（下稱MPR）租金雙破頂，1伙高層剛以11.8萬元租出，實呎67.8元，媲美中半山及南區水平。

入伙超過兩月的MPR，連環錄租務，呎租更1伙貴過1伙，新近由外籍人士租入的高層E室，實呎1740方呎，剛以11.8萬元全包租出，呎租67.8元，總租金及呎租均創屋苑新高，媲美中半山。MPR目前有超過10個放租盤，叫價6.8萬至14萬元，若14萬元的高層單位租出，將膺港島東區租盤王。

內地導演馮小剛妻子徐帆或相關人士持有的中半山君珀低層B室，建築1980方呎，實用約1483方呎，連花園約449方呎及後院約280方呎，早前以11.5萬元租出，建呎租約58.1元，實呎租約77.5元，MPR追貼其水平。

另外，毗鄰太古城租務持續暢旺，中原地產太古城東山閣副區域營業經理趙鴻運表示，屋苑8月至今租出40單，平均實用呎租38.7元，平均建築呎租33.7元，比上月微升2.8%。新近逸天閣低層D室，實用714方呎，建築831方呎，套3房間隔，剛以3.2萬元租出，實呎租44.8元。業主1988年9月以108萬元購入，回報高達35.5厘，相當和味。

神速。	服用。	請依方單說明。	藥甜效強，老幼咸宜。	功能：除痰火、清燥熱、潤喉順氣。	適應：寒咳、燥熱咳、傷風咳、老人咳、小兒
(注意)：非洲海底椰標止咳露。			諸般咳、白痰濃痰、喉嚨乾燥痛癢等症。		

非洲海底椰標止咳露

購買正貨時請認明非洲海底椰標止咳露
經香港衛生署藥物註冊認可 註冊編號：HK49974
總代理：香港瑞昌藥業有限公司
香港上環福利街十五號一樓
電話：2544 4859 電郵：2544 4248

嚴防影射假冒

聯福藥業（私人）有限公司
總發行 LUEN FOOK MEDICINE CO., (PTE) LTD. SINGAPORE

豪宅混戰第二擊出籠，國貨王恒隆（00101）放足11年仍未清貨的九龍站君臨天下，餘貨225伙昨突擊出價，首批先售48伙，基本折扣額最多高達22%，折實入場2萬元有找僅17596元，若連同稅務回贈計算在內，售價最低消費低至1263.4萬元，呎價低至近1.6萬元，震撼全城，低開二手20%，勢必引爆新一波搶購潮。

大公報記者 梁穎賢

賣樓如打游擊的國貨王恒隆，旗下兩大貨尾大角咀浪澄灣及君臨天下，不定期趁旺市啣牙膏。早前推售浪澄灣卻一改作風，決心大舉出貨，頻頻加推。至於君臨天下，雖然屬於貨尾，但必需跟足一手新例規定首次出價單必需是總數的20%，尚餘待售的272伙貨尾，其中225伙昨日大手出價。

價單顯示，該225伙分布1座低至高層，售價最平為2座7樓F室，售1825萬元，呎價22559元，售價最貴為1座70樓B室，面積1150方呎，售5678萬元，呎價49374元，同為是批呎價最貴單位，不過後者未納入首批發售的48伙內。

君臨二手呎價28521元

根據銷售安排，下周六將先推售的其中48伙，分布於1至3座的7至19樓，面積由809至1135方呎，46個向維港，另2個向園景。售價介乎1825萬至最貴的2座19樓B室的3508.5萬元，呎價介乎22559至約30910元，8月23至28日接受入票，每票50萬元，8月29日截票抽籤，30日開賣。

發展商提供20%至22%樓價折扣額，包括60日即供付款計劃可減5%，另9月30日前入市可享15%至17%的折扣額，折扣額因單位而定；另提價從價印花稅（VSD）及買家印花稅（BSD）各50%現金回贈。

以售價最平的2座7樓F室為例，售價1825萬元，該單位可享17%置業折扣，另加5%即供共減22%，折實1423.5萬元，呎價由22559元減至17596

元，若扣除50%VSD及50%BSD回贈共160萬元，實際售價為1263.4萬元，呎價再低至1.56萬元。

湊柏餘貨134伙盡推

根據中原資料顯示，現時九龍站上蓋二手平均實用呎價，由漾日居的17936元至凱旋門的31476元，至於君臨天下二手平均呎價約28521元，是次君臨天下貨尾首批48伙折實後平均呎價約2.5萬元，折實低逾10%。

新世界元朗溱柏累售近90%，套近65億元，發展商將餘貨134伙一口氣「晒冷」盡推，先售其中21伙，售價介乎935.1萬至1024.8萬元，呎價由9833至10776元。

此外，新地（00016）夥信德（00242）的紅磡昇御門最後1伙標準戶售出，單位為2座18A室，2621萬元售出，項目尚餘特色單位待售。

天晉ⅢA開放式今收票

另新地將軍澳天晉ⅢA昨向傳媒開放3房開放式廚房單位予傳媒預覽，單位可以明火煮食。該盤今日收票，每票10萬元。

至於昨日截標的太古集團司徒拔道傲璇6樓及10樓兩伙，負責銷售的太古地產（01972）未有透露標書數目，稱反應正面，並正按程序處理並於下周五（29日）前公布招標結果，對於市傳該兩伙接獲4份標書，太古稱對市場消息不作回應。

至於房協推出深水埗喜雅最後3伙特色單位招標，9月1日截標。



▲樓市日日誕樓王，CCL卻離奇回軟

樓市狂潮，反價破頂成瘋，但反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）卻離奇腳軟，連升3周後斷續，按周回軟0.28%，最新報125.31點，未能再向上衝，CCL過去3個月累升逾5%，料升幅將會放緩；中小型及大型單位指數同步下跌回氣。唯獨港島區指數最硬淨連升兩周，報136.08點。

港島樓價獨升創新高

CCL終止3連升，創歷史高位後不勝寒，按周離奇腳軟，最新報125.31點，按周跌0.28%。CCL走勢出現變化，中原預期樓價由連升，轉為反覆向上階段，未來升勢將會有所放慢。政府微調雙倍印花稅（DSD）後，由6月1日開始，CCL報9周升3周跌格局，12周合計累升5.24%。另中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）報125.59點，按周微降0.04%。明明搶爆燈未停過破頂中小型單位，居然跌下鏡戲劇式下跌，中小型CCL報123.80點，按周跌0.17%。至於逐步有起色連升兩周的大型單位CCL同樣拾級而下，報130.24點，按周跌0.89%。

九龍區及新界西同跌，九龍區報124.36點，按周跌0.51%。新界西區指數報106.92點，按周跌0.32%。相反港島樓價堅挺，該區指數最新報136.08點，連升2周創歷史新高，按周升0.22%，並連升3周共3.73%。新界東區指數報127.62點，按周升1%，連升2周共1.77%。

太古城92年貨賺965萬

港島區樓價硬淨，龍頭屋苑鰂魚涌太古城屢錄競價成交。美聯首席高級營業經理吳肇基指出，鰂魚涌太古城錄得8月第21宗交投，銀柏閣極高層B室，原叫價1800萬元，後減至1660萬元易手，建築1137方呎，建呎14600元，實用1015方呎，實呎16355元屬高價。業主92年3月420萬元買入，帳賺1240萬元或2.9倍。

持地20年 發展密度高度同申增20%

徐增平坪洲地打造豪宅群

本港樓價屢逼不止，連偏遠離島也在「靜靜起革命」。由全國政協委員徐增平及其擁有公司，所持有逾20年的1幅坪洲地，藉本地土地供應不足之機，向城規會申請增加發展密度，以打造一個區內大型的低密度豪宅項目，提供122個單位。

自政府過去3年出售數幅坪洲住宅地後，惹起外界對此小島關注，徐氏及其公司就島內地皮的債務問題於2011年解決後，可能見樓價只升不跌，政府又肯放寬土地發展密度，遂為土地重造發展大計。

預計項目容納427人居住

申請土地廣達16.36萬方呎，當中由徐氏及其公司創律地產置業有限公司所持有的，佔約14.92萬方呎，餘下則為政府地。整幅土地原最多可興建約23.23萬方呎樓面，樓高限為8層，即約24米。

不過，徐氏等觀眾政府求地心切，則已主動將港九市區以外的不少土地，增加20%的發展密度，遂亦提出以助政府解決短期住屋供應不足的問題，建議將土地的密度增加約兩成，令可建樓面增至27.87萬方呎，樓宇高度亦相應提高20%至28.8米，即9層高。徐氏等有意在此興建7座分層住宅大廈，及4幢獨立洋房，分層大廈將提供118伙面積約2092方呎3房單位，涉及樓面約24.69萬方呎；至於該4座洋房，每座更約7944方呎，擁6間睡房的巨無霸單位。該122個單位，預計可容納427人居住。

申請者認為，由於土地位置交通方便，距離碼頭僅約300米，且該計劃也無意讓住戶使用車輛，貫徹坪洲為無車島嶼，另亦會裝置雨水及污水等收集及排放系統，不會對環境造成太大影響。再者，因為土地業權已統一，只要計劃獲通過，即可跟政府完成換地程序，興建住宅，對短期供應有助。

申請者認為，由於土地位置交通方便，距離碼頭僅約300米，且該計劃也無意讓住戶使用車輛，貫徹坪洲為無車島嶼，另亦會裝置雨水及污水等收集及排放系統，不會對環境造成太大影響。再者，因為土地業權已統一，只要計劃獲通過，即可跟政府完成換地程序，興建住宅，對短期供應有助。

徐氏及創律地產所有土地，屬農地及工業地用途，早於上世紀90年代初購入，曾計劃於97年發展一個大型海濱花園，並跟政府達成約6000萬元的補價協議。惟當時欠缺資金發展，遂向中國航天國際（00031）全資附屬的「航天科技結算」借貸3.3億元作為發展資金，徐氏更是擔保人。及後因創律不滿航天只發放2.5億元貸款，而向法庭興訟。

助建中國首艘航母遼寧號

同時，航天因創律及徐氏未如期還本息，亦向法庭興訟，最後，雙方達成和解契約，創律及徐氏，會



▲徐增平持有的坪洲地皮向城規會申請增加發展密度及高度

坪洲新增供應 信置佔36%

元，同為信置所投的坪洲東灣B地盤，呎價達2157元，暫成島內最高地價土地。

至於由洋盈建築投得的東灣A地盤，更吸引30家中小型發展商、用家及投資者入標競爭；另雅居樂副主席陳卓賢之子，也以所持私人公司，於今年初斥2100萬元購入教育路地。

然而，要維持該島低密度發展特色，以免破壞其鄉郊環境，地皮發展也只是3數層高，發展商均以發展洋房或分層單位為主，所以，5幅地也只能提供約111個單位，涉共約11.87萬方呎，預計2017年起陸續落成。信置所持兩地，提供40座2至3層高洋房。

其後售出的土地，樓面呎價已要1500至逾2000

坪洲未來住宅供應

位置	可建樓面(方呎)	單位數量	發展商
坪洲教育路	14,063	10	雅居樂副主席陳卓賢之子
坪洲東灣B地盤	14,372	10	信置
坪洲坪利路	55,973	56	盧華及有關人士
坪洲東灣A地盤	9,223	5	洋盈建築
坪洲坪利路	36,845	30	信置

名門高層扣除使費蝕逾190萬

樓價升到失控，但長期落後大市的豪宅居然無反應仍要見紅。市場消息稱，大坑名門1對高層單位，剛以約7000萬元沽，帳面賺168萬元，扣除使費倒輸逾190萬元。

市場消息，名門1座高層A及B室，兩伙單位面積相同，實用1104，建築1542，總實用2208方呎，總建築3084方呎，傳以約7000萬元易手，建呎約2.27萬元，實呎約3萬元。業主07年以總價6832萬元買入，帳面賺近170萬元，扣除釐印及佣金等開支，倒輸逾190萬元。

個別豪宅升破97高位。美聯分行首席高級營業經理黎啓康表示，西半山干德道慧明苑1座高層B室，建築

1433方呎，實用1114方呎，套3房連工人房，屬屋苑優質貨，由同區換樓客以約2260萬元連車位接貨，建呎約15771元，實呎約20287元。

原業主1997年7月份以約1330萬元購入，帳面獲利約930萬元，升穿97年約70%。

中原分行市務經理梁廣成表示，細價樓旺市蔓延至中價樓，大埔滙豐山10座低層A室，建築1530方呎，實用1141方呎，套3房開揚景，連車位以968萬元易手，實呎8484元，買家為港島區換樓客。業主2007年5月以650萬元連車位購入，持貨約7年，帳面獲利318萬元或約49%。

證券代碼：00056、200056 公告編號：