

# 新界西樓價勁升 荃灣站上蓋迫落後 綠楊實呎躋身「萬元戶」

新界西全線樓價愈升愈勁，荃灣老牌屋苑綠楊新邨亦發力，最新實呎衝破1萬元，躋身「萬元戶」之列，創入伙31年來新高；天水圍嘉湖山莊亦升勢凌厲，有3房戶搶至424.8萬元沽，創該屋苑分層二手造價新高；另一熱門上車屋苑新屯門中心實呎也攀上7692元巔峰。

大公報記者 林惠芳

細價樓不斷被蜂搶，荃灣蚊型盤實呎動輒「萬萬聲」，區內地鐵上蓋屋苑綠楊新邨終於迫落後。市場消息指出，綠楊新邨H座高層03室，實用面積445方呎，建築面積511方呎，採2房間隔，原業主開價460萬元放盤，近日略為議價至458萬元，獲獨家承接，折合實呎10292元，為該屋苑入伙以來首次升穿1萬元水平，創歷史新高。

據了解，原業主於2009年以235萬元買入上址單位，現沽貨帳面動賺223萬元，單位短短5年間升值95%。

## 嘉湖建呎5212元

至於以低門檻招徠的天水圍嘉湖山莊，今年已搶至非一般上車客可負擔水平。祥益地產高級營業經理蕭嘉偉表示，嘉湖山莊美湖居8座高層B室，實用面積623方呎，建築面積815方呎，單位採3房間隔，屬單邊戶，享米埔景觀，原業主今年7月中旬放盤索價430萬元，近日略為減至424.8萬元沽出，創嘉湖山莊分層單位二手造價新高。

，折合實呎6819元，建呎5212元。據了解，原業主於2009年以188萬元買入單位自住，持貨僅5年，帳面大賺242萬元，物業升值達1.2倍。買家為換樓客，於2013年把持有物業賣出後，一直租樓，惟觀察1年後終決心再入市。

## 新屯中2房雙破頂

另一上車勝地屯門區，近期吸引大批外區上車客進駐搶盤，造就破頂個案不斷出現，祥益地產營業經理黃慶德表示，新屯門中心錄雙破頂個案，單位為4座中層F室，實用面積455方呎，建築面積547方呎，採2房間隔，享開揚景觀，獲外區上車客以350萬元買入自住，折合實呎達7692元，打破了該屋苑10座極高層F室去年造出的7297元紀錄，創入伙24年以來新高，而造價則屬同類單位新高水平。

據了解，原業主於1990年以約48.79萬元一手購入上址，帳面獲利301.21萬元。



▲荃灣綠楊新邨實呎已衝破1萬元，創入伙31年來新高

## 嘉亨灣呎租53元3房新高

樓價高企，租金也不遑多讓。西灣河嘉亨灣有3房戶以實用呎租51.4元租出，連同租客自行承擔的差餉計，實用呎租迫近53元，創屋苑3房單位歷史新高。

中原地產分行經理陳凱超表示，嘉亨灣2座高層A室，實用面積662方呎，建築面積911方呎，採3房1套間隔，附有雅緻裝修，新近以3.4萬元獲外籍家庭承租，折合實用呎租約51.4元，已屬該屋苑3房新高。鑑於租金不包括差餉，若以每季差餉約3000元計，每月

約1000元，連同租金計算，折合實用呎租達52.9元。據了解，原業主於2010年5月以893萬元買入單位，租金回報達4.6厘，屬高回報率。

地產代理指出，嘉亨灣上述3房單位只有客廳及其中2個房間望海，不算最優質，市場月租約3萬至3.3萬元，現以不包差餉價錢租出，折合實用呎租近53元，反映市場盤源嚴重短缺。據了解，嘉亨灣上月錄得28宗租賃成交，平均實用呎價47.5元，現有放租盤僅約20伙。



正因樓市會繼續上揚，故上月價值較細的200至300萬元住宅登記量，只得836宗，較7月勁減23%，300至500萬元住宅登記的跌幅也有17%。如上車盤樂園之一的天水圍嘉湖山莊，便因賣盤缺乏，兼業主叫價急漲，令買家入市意欲大降下，該屋苑上月登記量按月銳減37%，僅得66宗成交登記；另將軍澳新都城及新港城，也按月同樣

下跌約24%，分別只錄31及29宗登記。該行估計，本月二手登記或再減至約4200宗水平，減幅約15%。

至於非住宅物業方面，上月登記仍然上升。美聯分析認為，包括工廈、寫字樓、舖位、純車位及其他非住宅物業，上月共錄得1503宗登記，較7月1337宗，上升約12.4%，為17個月新高。

## 官涌街9號舊樓申建酒店



▲佐敦官涌街9至13號舊樓，申請興建1幢提供99間客房的酒店

雖然城規會已多次不批准在住宅區內興建酒店的申請，不過仍有業主死心不息，嘗試能得「偷雞」。由余道生家族或有關人士持有的佐敦官涌街9至13號舊樓，便申請興建1幢提供99間客房的酒店。

該幢樓齡逾40年的舊樓，業主一直持有作收租用途，最近遊港旅客增長雖放緩，但對酒店房間的需求仍大，且地點接近尖沙咀傳統旅遊購物區，因此業主仍嘗試申請酒店。

該舊樓佔地約3170方呎，現為1幢9層高商住大廈，余氏家族或有關人士欲以近11.5億元，興建1幢連地庫在內，共22層高酒店，基於地盤不大，官涌街又不寬闊，故酒店設計上都不會提供泊車，及上落客貨車位，將重建帶來的有關交通影響減至最低，且認為可為該區帶來經濟好處。

不過，該地現時用途規畫是住宅（甲類），雖則容許業主透過規劃申請，作酒店發展。不過，觀乎近年因政府要解決房屋供應短缺問題，已透過城規會，拒批不少在住宅用途土地建酒店的申請，如該會本周五審議的上環皇后大道西291至295號的建酒店申請，規劃署給該會的建議也是不支持，所以，上述申請仍難料是否能成功。

此外，政府將大埔白石角1幅預留作科學園拓展用地的8公頃土地，全數改為住宅發展之用，雖收到450份來自當區居民及科學園租客等反對，但規劃署仍不改變初衷，基於政府需地提供房屋供應，堅持認為適合發展住宅，而有關科學園用地，則已在古洞北新發展區、落馬洲河套、洪水橋新發展區，預留有關土地。該幅土地將來會劃開4幅土地出售，預計將提供3380住宅單位，供萬人居住。

另有土地業主申請將大圍顯徑街1幅預留作鄉村發展用地，改為綜合發展區，以便發展2幢22層高住宅大廈，提供240個單位，但卻遭到附近居民一致反對，城規會就該申請，接到近370份反對意見。

## V city中秋節營業額料億元

去年開幕的新地（00016）屯門V city商場，在暑假期間舉行連串推廣，刺激人流及生意額急升，其中生意額錄約3億元，較平日升12%；人流共660萬人次，較平日升15%，而外區客比例較平日高出23%。

新地代理助理總經理（租務）孫雅茵表示，V city於剛過去的暑期舉行一系列1周年活動，成功帶動營業額及人流增長，8月份人流比去年更大升33%。由於不少品牌於8月推出減價優惠，造就時尚服飾商戶生意突出，人均消費約1000至3000元。

配合中秋節消費檔期（8月25日至9月15日），她預計各式的美食展將吸引市民消費，預計營業額及人流將分別達1億元及190萬人次，按年遞升約10%，其中食肆營業額將較平日高出20%。

## 上月整體註冊量挫16%

樓市旺勢連升5個月後終斷續，8月份整體物業的註冊登記數字按月跌近16%，不足8000宗，美聯物業更預計本月整體數字更會進一步回落至7000宗水平。

美聯物業統計土地註冊處資料顯示，上月整體物業註冊量錄7902宗，由7月份的17個月高位，9400宗，急速下跌15.9%，亦是自今年3月註冊量開始升勢後，首次回落。該行首席分析師劉嘉輝更預期，因二手盤源陸續被早前積存的購買力所消化，放盤量日益減少，業主叫價卻極為強硬，二手成交會繼續放緩，本月二手住宅註冊量將進一步下挫。至於一手市場，也

隨着多個大型新盤早前被市場吸納後，一手交投同樣放慢，至近日才再有大型項目登場，若未能趕及於月內註冊登記，相信本月一手註冊宗數也會減少。所以，整體物業或連跌兩個月，本月註冊登記宗數約跌至7000至7500宗。

利嘉閣地產研究部也指出，根據土地註冊處資料，上月份全港僅錄4840宗二手住宅買賣登記，較7月份的5590宗，下跌約13%，然總登記金額約達264.57億，較7月份僅少約8%，跌幅小過宗數，平均每宗金額更達546.6萬元，為近8個月新高，可反映樓價的升勢未止。

## 8盤中秋檔期合演攬客戰

新盤烽煙四起，最少6盤中秋檔期搶開，涉及415伙。火頭最近燒到西環，會地Kensington Hill及華置（00127）南里壹號兩個西區盤今日開價，有機會決戰中秋，加入搶客行列，中秋節隨時有8個新盤迎月。另有傳長實（00001）大埔嵐山第II期預售樓花同意

書獲批，今日展開軟銷。

### 嵐山I期清貨大行動

旗下兩盤車輪轉強攻猛打的長實（00001），準備就緒的大埔嵐山第II期，市傳已取得預售樓花同意書，今日正式展開軟銷第一擊，該期只得279

伙，比I期過千伙可謂九牛一毛。而項目I期則連環加推清貨。

長實地產投資董事劉啟文表示，嵐山I期最後12伙全數加推，實用面積795方呎，全為7座E室的套3房單位，本周五（5日）先到先得發售，總折扣額維持14.5%，折扣後最低售價約574.6萬元，實用呎價7228元起。同系熱賣中的荃灣環宇4房備受追捧，發展商看好前景，故率先將6座A室41個單位售價全面調升3%，單位實用面積由870至895方呎，平均呎價13370元，折實12.5%優惠後低至11699元。

樓市勁旺，新盤大爆發起哄搶客，初步估計中秋檔期最少6盤搶開，其中單位伙數最多為新地（00016）的將軍澳天晉III A，周六二度推售206伙。新地物業代理助理總經理陳漢麟稱，該批單位主打3房有158伙，1及2房則佔48伙，為照顧上車人士，細單位繼續有限購令，每人只可購1伙；而整

批單位中有8伙指定售多非香港居民；與此同時，該盤新增優惠，除原有優惠照舊提供外，首3名新地會員可獲贈價值逾4.17萬元的相機連鏡頭一套。該批單位總價約20億元。

### Kensington撼南里

連同恒地雙盤西區淡峯及長沙灣曉暎、同區Eight South Lane及九龍站君臨天下，最少6盤涉415伙於本周五及六分途出擊搶客。

新盤戰越打越精彩，西環戰線火紅火綠，淡峯拉開戰幔後，會地Kensington Hill及南里壹號加速殺入戰團，兩盤今日開價，最快可於中秋檔期正面決鬥，意味中秋搶客陣容隨時再多兩盤，8盤中秋火併。

此外，大鴻輝持有的太子道西加多利峯，樓書昨日上架，該盤新例前已售出部分單位，現尚餘約40貨尾待售。

◀天晉周六發售單位，首3名新地會員可獲贈價值逾4.17萬元相機。旁為新地會董事總經理謝文娟（左）及陳漢麟

## 中秋檔期搶開開賣及新盤動態

樓盤	發售伙數	出售日期	發展商
長沙灣曉暎	50	本周五	恒地
西區淡峯	36	本周五	恒地
大埔嵐山I期	41	本周五	長實
西環Eight South Lane	30	本周五	新世界
將軍澳天晉III A	206	本周六	新地
九龍站君臨天下	52	本周六	恒隆地產

## 新盤動態

樓盤	動態	單位伙數	發展商
*西營盤Kensington Hill	今日開價	104	會地
*西環南里壹號	今日開價	92	華置
嵐山第II期	今日啓動軟銷	279	長實
荃灣環宇海灣	4房加價3%	41	長實
太子道西加多利峯	樓書昨日上架	約40餘貨	大鴻輝

\*有機會中秋檔期發售前後爭客

## 壹號總站割300舖拆售

佳寶集團去年底買入的屯門青山坊華樂大廈地下及1樓，易名為壹號總站（ONE TERMINAL），即變身拆場割成300個舖位委託代理出售，建築面積最細僅得48方呎，細得驚人，入場費約99萬元，業主提供兩年5厘租金回報。

美聯旺舖董事處展豪表示，壹號總站將出售300個舖位，單位建築面積約48至140方呎，入場費約99萬元，呎價2萬元起。

投資者現購入壹號總站舖位，可享有2年5厘的租金回報。商場內設扶手电梯直達各樓層，部分商舖預留來去水電，適合作不同類型的零售或飲食用途。

美聯工商舖行政總裁黃漢成分析指出，屯門未來人口數量高達49萬人，蘊藏驚人消費力，區內商用物業升值潛力強勁，發展前景不容忽視。

現時屯門接連深圳灣口岸，吸引自由行到來該區消費，區內以屯門市廣場為首的一眾商場營業額屢創新高。

此外，美聯旺舖營業董事鮑昌華表示，獲業主委託代理旺角長旺道15至19號長和大樓地下08號舖的放售工作，物業面積約311方呎，意向價約1200萬元，意向呎價約38585元，連租出售。物業現以每月租約2萬元出租，可為新買家帶來約2厘的租金回報。

### 申請酒牌續期啟事 好煮意特式風味小館

現特通告：黃小娟其地址為新界上水新祥街2號E地下，現向酒牌局申請位於新界上水新祥街2號E地下好煮意特式風味小館的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2014年9月3日

### APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 好煮意特式風味小館

Notice is hereby given that Wong Siu Kuen Sherry of G/F., No.2E San Cheung Street, Sheung Shui, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 好煮意特式風味小館 at G/F., No.2E San Cheung Street, Sheung Shui, N.T. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 3-9-2014

### 申請酒牌續期啟事 鳳城酒家

現特通告：趙志輝其地址為新界馬鞍山恆安邨恆星樓312室現向酒牌局申請位於九龍旺角亞答街113號地下鳳城酒家的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2014年9月3日

### APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Fung Shing Restaurant

Notice is hereby given that Chiu Chi Fai of Flat 312, Heng Sing House, Heng On Estate, Ma On Shan, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Fung Shing Restaurant at G/F., 113 Argyle Street, Mong Kok, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 3 September, 2014

### 申請酒牌續期公告 百樂門 蕙宴

現特通告：劉耀斌其地址為香港灣仔謝菲道130號建利大廈4樓A3室現向酒牌局申請位於香港香港仔南寧街香港仔中心二期一樓 1, 3, 5, 6, 7及8號舖百樂門蕙宴的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2014年9月3日

### APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Paramount Joy Cuisine

Notice is hereby given that Lau Yiu Bun of Flat A3, 4/F, Kin Lee Building, 130 Jaffe Road, Wan Chai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Paramount Joy Cuisine at Shop 1, 3, 5, 6, 7, and 8, 1/F, Aberdeen Centre, Site 2, Nam Ning Street, Aberdeen, Hong Kong. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 3 September, 2014

### 申請酒牌續期啟事 百樂門宴會廳

現特通告：梁健強其地址為九龍觀塘牛頭角道297號玉蓮台第三座4樓G4室現向酒牌局申請位於九龍龍城何文田高打老道86號C地下及一樓百樂門宴會廳的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2014年9月3日

### APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Paramount Banquet Hall

Notice is hereby given that Leung Kin Keung of Room 64, 4/F, Block 3, Lotus Tower, 297 Ngau Tau Kok Road, Kwun Tong, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Paramount Banquet Hall at G/F & 1/F, 86C Waterloo Road, Homantin, Kowloon City, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 3 September, 2014

### 申請酒牌續期啟事 百樂門蕙宴

現特通告：余德明其地址為九龍深水埗福華街161-175號福仁大廈5樓現向酒牌局申請位於九龍深水埗福華街188號海峰地下高層及一樓百樂門蕙宴的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2014年9月3日

### APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Paramount Joy Cuisine

Notice is hereby given that Yu Tak Ming of 5/F, Wonder Building, 161-175 Fuk Wa Street, Sham Shui Po, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Paramount Joy Cuisine at UG/F & 1/F, Vista, 188 Fuk Wa Street, Sham Shui Po, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 3 September, 2014