

# 追月日銷百伙 細價樓佔70% 西區混戰單日沽93伙

西區4盤混戰打得火熱，細碼盤天下！挾入場5球有找的華置（00127）南里壹號決戰低入場近千萬元的會地西營盤KENSINGTON HILL（下稱K HILL），前者40伙不足兩小時沽清，後者屬高價樓較慢熱全日沽70%，與同區兩個貨尾共銷93伙套現7億元撐起大市，其中K HILL於昨晚加價1至2%添食30伙。連同其他盤全日共售過百伙，細碼盤佔逾70%，較去年中秋假期錄得58宗成交大升72%。

大公報記者 梁穎賢

西區於追月日上演搶客激鬥。挾入場門檻低的南里壹號最靚青，市場消息指出，大批買家在經紀陪同下準時到場報到，昨日推出發售的40伙，開賣不足兩小時閃電沽清，據悉有買家買入兩伙，最後1伙由38號籌理單，可見命中率百分百，肯定是新例後命中率最高新盤，若折實計，料40伙套現約2億元。發展商滿意銷情，積極考慮加推。

## K HILL提價2%推30伙

南里壹號主打近期最搶手的200多方呎「袖珍」戶，即使呎價比同區高，但涉及銀碼細受市場追捧。買家黎小姐以600萬元買入1伙送贈女兒，不認為單位太細。

至於昨日首度開賣但入場費折實最平980萬元的K HILL，入場費高銷情相對慢熱。到場人數也不少，會德豐地產常務董事黃光耀稱，該盤共收逾200票，昨日開賣超過100拾客約涉200至300人報到，全日沽約21伙佔可售伙數30伙的70%，套現近3億元，兩房單位去貨速度較快，所有兩房戶於首小時搶清，以項目銀碼計，銷情屬理想，並是預期之內，有兩組買家買入兩伙。近90%買家為港島客，有小量內地客；另選用180日即供付款計劃的買家超過80%。

黃光耀滿意銷情，並即時加推30伙，兩房及3房各佔13及17伙，售價較首批輕微調加1至2%，為免周六與另外兩盤撞期，或於周日開賣。

價單顯示，分布6至28樓，面積569至865方呎，售價1208.1萬至2423.6萬元，呎價21232至28018元起，平均呎價24849元，折實20904元，因應層數較高，較首批折實呎價19828元加價約5%，加幅純反映樓層因素。其中售價最平為6樓C室，折實14.75%優惠後售價低至1029.9萬元起，呎價1.81萬元。

K HILL買家何小姐認為樓盤定價合理，故買



▲黃光耀（前右）滿意K HILL銷情，並即時加推應市。旁為助理總經理陳惠慈

入1伙，暫未定自住或投資，今次是個人首次置業，故可豁免繳付辣稅。

南里壹號無貨賣，向隅「肥水」即時流入別人田，刺激同區有貨揀的貨尾盤銷情突然火爆。原上周五發售30伙的EIGHT SOUTH LANE（下稱ESL），當日因被南里壹號鎖死客源致僅沽1伙，該盤昨日沽清40伙後其餘購買力即時解凍流入該盤，造就ESL全日沽22伙，套現逾1.4億元，項目累售75伙，共套逾4.7億元。新世界乘勢加推16伙於13日發售，售價634至759.9萬元，呎價20719至24124元，其中5伙為開放式屬首度推出，另11伙為更新價單。

就連同區近乎被遺忘的尚嶺，也突然1日開10單，售價700多萬元起，並非細價樓卻也受帶單，料單日套現逾7000萬元，連同其餘3個西區盤，1日共售93伙吸7億元，成為焦點撐起大市成交。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，港島西區兩個全新盤首輪開售，銷情俱理想，反映發展商以貼市價推盤市場具承接力，購買力更蔓延至區內貨尾盤，相信區內二手市場將持續受壓。

## 中秋假期同比大升72%

西區戰線成焦點，其餘新盤備受冷落，但觀乎眾多成交，仍以細碼盤主導，除南里壹號及ESL外，筲箕灣遠望及北角維峯等，多屬「袖珍」戶，昨日賣出的102個單位超過70%屬此類別。另外，昨日新盤銷情較去年中秋假期58伙大升72%，但較前年有屯門瓏門撐場勁銷446伙，則相對失色。

主要新盤昨日銷情			
樓盤	銷量(伙)	套現(元)	發展商
西環南里壹號	40	折實約2億元	華置
西環EIGHT SOUTH LANE	22	逾1.4億元	新世界
西營盤KENSINGTON HILL	21	近3億	會地
西環尚嶺	10	約7000萬元	遠展
長沙灣曉盈	2	—	恒地
馬鞍山迎海1期	2	—	恒地
筲箕灣遠望	2	—	協成行
北角維峯	1	—	恒地
大埔嵐山	1	—	長實
東涌昇薈	1	—	南豐
總成交	102		

# 龍蟠苑3房破頂見600萬

私人屋苑缺盤，買家高價搶盤蔓延至居屋自由市場，其中極受用家及投資者追捧的鑽石山龍蟠苑，一區外用家便對鍾情於該屋苑的大3房單位，日前斥資600萬元，購入一個此類低層單位，成交價成該屋苑歷史高價。

美聯助理區域經理何家豪表示，該屋苑的3房放盤極少，而屬3房有套廁的單位更稀有，市場基本是沒有放盤。由原業主於2012年8月底購入的龍環閣低層9室，早前在剛滿額外印花稅（SSD）兩年期限，即以620萬元放盤。而買家則是區外客，一直欲購買該區近港鐵站的3房單位，惟星河明居3房價錢最少要700多萬元，遂鎖定龍蟠苑為目標。當見有盤放售，即積極還價，最後以600萬元成交，既是屋苑最高價，亦是最少3年未見此



# 新地堅道兩幢舊樓獲批拆卸

港島西區新盤最近在港鐵西港島線效應下熱賣，新地（00016）也不甘後人，去年統一業權的西半山堅道18及20號兩幢舊樓，剛於7月份已獲批折樓，相信最快明年便可預售連期樓花。

新地花逾數年收購的堅道18號格蘭大廈及20號堅信大廈，去年中已經透過強拍程序，購入20號僅餘的一份地舖業權，總收購價約9億元。由於港島西近年多個樓盤在整體樓市不斷上揚，及西港島明年全面通車等利好消息下，無論單位大小，銷售成績均理想，即使是超遠期的樓花單位也被搶購。新地更不欲錯失此勢頭，積極申請折樓，屋宇署在7月份批出該舊樓的拆卸工程同意書。

由於該舊樓項目屬重建發展，無需向地政總署申請樓花預售同意書，故計及拆樓及平整地基等時間，新地應可於明年西港島線全面開通後，最快明年即可預售。

該舊樓項目佔地約1.7萬多方呎，發展商早於數年前已獲批一份建築圖則，可建1幢40層高住宅大廈，可建樓面約14萬平方呎。不過，因為近年市場需求有所變化，相信新地很大機會重新入則，以便提供一些中小型單位，以迎合市場所需。另新地郭氏家族有關成員及有關人士等收購的同區西半山般咸道65號A及B濠溪別業及毗鄰興漢道2號，也於今年中獲准拆樓。

此外，寶聲集團收購的土瓜灣高山道18至24號、恒地收購的大角咀嘉善街8至30號A等舊樓，也於7月份獲批拆卸同意書。至於政府副建議將油塘工業區內一幅大型綜合發展區地分拆5塊，以利區內業主自行重建，持有區內其中3幅土地的越秀投資（00123），早前也獲准將東源街21號高力工業大廈拆卸，連同長實（00001）之前自行申請重建東源街5及8號，相信該發展區重重大興土木。



▲盜玥推出兩座洋房招標，面積均為超過2800方呎，以及連逾1000呎花園

大碼豪宅與招標摸底，信置（00083）大埔盜玥，天賦海灣推出3號及8號兩座洋房招標，周六接受入標，9月24日截標。

該項目的3號洋房面積2840方呎，連1526方呎花園；至於8號洋房2821方呎，連1371方呎花園，兩座洋房同於9月24日截標，市場料呎價將參考天賦海灣系列及區內同類屋苑。

資料顯示，天賦海灣2號屋實用呎價4.2萬元一度創出新界區洋房新高，其後紀錄被青龍頭海瀾珀所破；至於同系開賣中毗鄰的逸瓏灣II，早前推出3座洋房，實用全為3649方呎，連1100方呎之平台及1920至3552方呎之花園、泳池，定價由1.732億元至2.065億元，扣除最高19.25%優惠，折實價1.398億元起，呎價3.8萬元起步，其中6號屋折實1.6674億元，實呎4.56萬元，售價及呎價俱高於天賦海灣2號屋，若成功售出，將創新界東新高。

## 500至1000萬二手註冊創新高

由於政府5月份微調徵收雙倍印花稅（DSD）的換機時限，讓換樓客有較多時間出售所居住物業，帶動一輪換樓潮，而從土地註冊處資料反映，屬一般大眾換樓水平的500萬至1000萬元二手住宅物業，上月註冊宗數的比例，佔整體近27%，為96年以來的新高。

美聯物業統計土地註冊處資料顯示，上月份500至1000萬元的二手住宅註冊登記量有1287宗，佔整體二手住宅登記量4800宗的26.8%，已突破去年2月份政府推出DSD辣招前所締造的最高比例，當時達25.7%。由於現時樓價500萬元至1000萬元，是較多人可承受的換樓水平，而該比例自政府今年5月份微調DSD措施後，迅速爬升至新高位，也反映有關微調對換樓市場起一定刺激作用。

上月樓價介乎500萬至1000萬元二手住宅登記個案中，荔枝角美孚新邨以30宗登記稱冠，居次的鵬魚涌太古城有28宗，大圍名城則錄22宗，排第三位。至於紅磡黃埔花園、觀塘麗港城、將軍澳維景灣畔及首都、柴灣杏花邨、鴨脷洲海怡半島和藍田匯景花園，登記宗數介乎16宗至19宗。

類3房連套廁的成交個案。業主於2012年425萬元購入，現獲利約175萬元。該單位實用面積645方呎，建築827方呎，每呎實用呎價約9302元。該屋苑現有約10個放盤，全為1至2房的細單位。

另外，富山地產聯席董事劉倩彤表示，鑽石山鳳德邨3座高層7室，實用面積149方呎，屬開放式間隔，剛以130萬元易手，實用呎價約8725元，為該屋苑新高。原業主於2004年僅以37萬元購入，持貨10年帳面獲利93萬元。

此外，美聯高級營業經理周永業稱，柴灣山翠苑A座極高層8室，實用面積約為379方呎，建築約474方呎，獲外區上車客以約370萬元購入，實用呎價約9763元，為該屋苑的新高呎價。原業主於2012年9月初約294萬元，也是剛過SSD期限，便即沽貨，帳面獲利約76萬元。該行營業經理馬創強指出，東涌裕東苑為C座中層6室，實用面積約429方呎，建築約578方呎，剛以約328萬元成交，實用呎價約7646元。原業主於09年9月約以123萬元購入，現帳面獲利約205萬元。

中原分行經理陳國威表示，屯門景峰花園1座中層C室，實用面積483方呎，建築546方呎，雖單位不可睇樓，但可交吉成交，有區內分支買家為防被人捷足先登，遂在無樓睇情況下，也即278萬元買入，實用呎價5756元。原業主2011年3月以158萬元購入，現帳面獲利120萬元。

◀龍蟠苑現約10個放盤，全為1至2房的細單位

## 申請按揭所需的入息文件



上期筆者說明了個人信貸紀錄的重要性，若按揭申請人希望獲得較佳的按揭條款，應保持良好的信貸紀錄評分。而今期將會為各讀者

分享按揭申請時，申請人應如何準備相關的入息文件供銀行查核。銀行批核按揭貸款時，會以申請者的入息情況作分類，從而劃分所需要批閱的入息文件。一般而言，入息情況可分為三個類別，分別為固定入息，非固定入息及未能提供入息證明的人士，今期會與大家分享銀行是如何劃分固定入息和非固定入息的申請人，以及需要批閱的入息文件。

固定入息：此類人士通常入息情況較為穩定及容易提供薪金證明文件，例如糧單或銀行月結單。因文件上會清楚顯示薪金紀錄，因此，所需提交的入息證明文件會較簡單。文職人員及公務員為常見的固定受薪人士。

非固定入息：此類人士為每月入息金額較為浮動的申請人，其銀行存摺或月結單通常沒有固定的薪金入帳紀錄。因此，銀行在計算他們的入息時，需要批閱較多的文件以評估申請人的入息基準。常見的例子為收入以佣金為主的僱員，例如銷售員、保險經紀等。

一般情況下，固定入息及非固定入息人士需要提交的入息證明文件如下：最近三個月（固定入息人士）或最近六個月（非固定入息人士）銀行存摺或月結單並顯示所有出入帳紀錄；最近期稅單、報稅表或僱主證明信。

下期再與讀者分享未能提供入息證明的人士應如何申請按揭。若對於申請按揭所需的入息證明文件或入息的計算方式存有任何疑問，各位不妨向銀行職員查詢。

（作者為花旗銀行環球個人銀行服務零售銀行產品業務主管伍燕儀）

### 香港逝者親屬為逝者辦理入園的具體流程

一、逝于內地、到墓園看風水、選地

填寫《入園安葬申請表》  
(須親屬身份證及逝者死亡證明、身份證、回鄉證)

到當地民政部門辦理審批手續(墓園代辦)

親屬到以下任一地點辦理“入園安葬許可證”  
(須帶備辦理好的“入園安葬申請表”一式三份、親屬身份證及逝者死亡證明、身份證、回鄉證)  
[地址: 1. 香港辦理地址: 香港新界大埔廣福道美蘭大廈1字樓1室(香港中華總商會(副樓)有限公司), 聯系電話: 00852-26390822  
2. 珠海辦理地址: 珠海市拱北馬路中環珠海環貿廣場, 聯系電話: 0086-756-88769933  
3. 省城辦理地址: 廣州市惠愛東路118號(省民政廳對面) 第三區) 305室, 聯系電話: 0086-20-85391158]

二、逝于香港(或澳門、臺灣及海外地區)到墓園選地、看風水

填寫《入園安葬申請表》  
(須親屬身份證及逝者死亡證明、身份證、回鄉證)

到當地民政部門辦理審批手續(墓園代辦)

返港換《入園安葬許可證》、《將遺體移回香港許可證》  
(返香港遺體入園辦事處辦理)

聯系香港預備接出車運送遺體、過關檢疫

至墓園入葬、安葬選舍(墓園代辦)

### 生命有限 真情無限

佛山市南海華僑永久墓園善終服務

交通方便: 距香港僅2.5小時車程, 在香港柯士甸道、青衣、太子、荃灣、元朗等地每天有三十多班直通車直達佛山市; 距廣州市僅30分鐘車程, 離廣三高速公路松崗出口僅10分鐘車程。園內設專用停車場, 交通便捷。

風水吉地: 墓園“遵照禮典之規制, 配合山川之勝勢”而建, 左青龍環抱明堂, 形成眠弓案; 右白虎串珠砂收水, 猶如九龍戲水。并得到香港風水大師的認同: “此地藏龍氣, 是一處積聚陰陽、福祿後世的風水寶地”。

專業管理: 合法化經營、規範化管理。取得了ISO質量/環境/安全一體化管理體系認證。提供接運、安葬、建碑、護墓管理一條龍服務。治安保衛人員二十四小時安全巡邏; 專人負責衛生清潔、綠化維護。

收費標準: 骨灰入土安葬最低收費21380元(含墓穴費、墓碑費、十年管理費及一次性一至兩具安葬費); 遺體安葬最低收費89600元(含墓穴費、墓碑費、十年管理費及一具安葬費)。

法律保障: 是廣東省民政廳批准興建的永久華僑墓園。證照齊備, 依法經營, 使客戶利益有法律的保障。

溫馨服務: 為了方便逝者親屬行程, 將為您提供吃、住、行等聯絡服務, 如預定星級賓館、的士等服務; 清明節特設有佛山市南海區大瀝汽車客運站至華僑墓園免費接送車。

特色服務: 在佛山市南海區設有專業的臨終關懷服務床位, 讓逝者走得安心, 讓親屬放心!

服務熱線: 13702975331 關先生  
網址: www.nhhqmy.com  
電郵: nhhqmy@126.com  
地址: 佛山市南海區松崗桃園東路旁  
(從佛山市區上佛山一環桃園路口下, 往松崗方向即到)  
電話: 0086-757-85221393 85222394  
傳真: 0086-757-85221444

### 香港—佛山發車時間表

(自香港開行, 0086-20-85391158, 2011年11月)

香港/佛山金城大酒店:	
班次1: 香港停柯士甸道07: 25、青衣07: 40、太子07: 45、荃灣07: 50、元朗08: 05	
班次2: 香港停柯士甸道16: 40、太子17: 00、荃灣17: 20	

香港/順德碧桂園:	
班次1: 太子07: 45、荃灣08: 10	
班次2: 太子08: 15、荃灣08: 40、屯門09: 00	
班次3: 太子09: 15、荃灣09: 45、荃灣09: 40、西貢灣08: 30	
班次4: 太子12: 15、荃灣12: 40、屯門13: 00	