



▲通州街／桂林街項目佔地約1.76萬方呎

市建擬收回深水埗兩舊樓

今年積極響應政府推出市區重建項目的市建局，現又為明年項目儲備作準備，擬向政府申請引例收回深水埗兩個屬需求主導計劃的舊樓項目，以作重建。兩重建項目預計共提供約270伙新單位。

該兩個需求主導項目分別位於通州街／桂林街項目，及位於九龍道／僑蔭街項目，是該局於年前展開第二輪需求主導申請的首兩個項目。現時前者的171個業權中，已有148個接受收購，並簽定轉讓契約；後者的79個業權中，已有65個已簽轉讓契約或出售合約。

基於市建局要盡快展開兩項目的重建工作，該局正根據《市區重建局條例》，考慮向行政長官會同行政會議建議，引用《收回土地條例》收回土地發展。如進展理想，上述兩項目收地程序應可在明年完成後，便成該局明年的新供應。

通州街／桂林街項目佔地約1.76萬方呎，預計重建後可提供190個住宅單位；九龍道／僑蔭街項目佔地約6447方呎，重建後只可提供約80個單位。該局上周已推出同區海壇街兩個項目，邀請發展商遞交發展意向書，明日截止，預計下月中便可招標，其中一個便是需求主導項目，兩項目共提供近90個住宅單位。

干諾道西101號申強拍

此外，由大鴻輝集團收購的西營盤干諾道西101及102號舊樓，已擁有逾97.67%業權，尚餘業權僅由一名業主持有，因涉及遺產問題，必需透過申請強拍來完成業權統一，故大鴻輝現向土地審裁處申請強拍整項物業。該舊樓原為13層高商住大廈，涉及86個業權，現已拆卸，總地盤佔地約2716平方呎，測量師估值約2.6066億元。

物流張沽3物業賺3610萬

最近轉炒車位的投資者「物流張」，日前一口氣沽出3項物業，共套現逾1.7億元，帳面獲利約3610萬元。另有中環舊樓物業主，以意向價約1.2億元放售。

市場指出，以短炒工商為主的物流張，日前連沽3項物業，其中兩項更是買入不足兩個月，便成功摸售，包括以1.2億元沽出中環皇后大道中29號全幢舊樓，物業連地庫共7層，面積約5000方呎；和以1580萬元購入的尖沙咀重慶大廈地下88號舖，面積約500方呎。另一個項目是於去年底以2100萬元購入的大圍金禧花園地下14號舖，現以3080萬元沽出。

新界西80%樓價雙位數升 七屋苑晉「萬元戶」豫豐漲三成撼贏嘉湖

全城盤荒迫使上車客盲搶盤，帶挈新界西樓價急速冒起，今年來區內逾80%屋苑呎價錄雙位數升幅，羨煞旁人，其中屯門豫豐花園樓價飆近30%，跑贏大市，反觀「上車樂園」天水圍嘉湖山莊樓價僅升17%，險守升幅榜第10位。樓價狂衝也造就區內7個屋苑，成功晉身「萬元戶」之列。

大公報記者 林惠芳

今年升市火車頭新界西區，樓價在上車客支撐下節節上漲。據反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）顯示，被列入名單的28個新界西成份屋苑，今年來有超過80%實用呎價已較去年底錄雙位數升幅，當中屯門豫豐花園挾追落後效應，樓價狂飆29%，成為升幅王。

嘉湖今年樓價升幅放緩

據資料，該屋苑去年底實用呎價僅6104元，當時是區內呎價排名尾二，僅高於嘉湖山莊，但如今實呎已升至7872元，貴過屯門大興花園、深井麗都花園、荃灣荃威花園、屯門海翠花園及嘉湖山莊。

至於升幅居次的天水圍柏慧豪園，最新實呎已漲至8114元，比去年底僅6476元狂升25.3%。值得留意，隨着新界西樓價不斷上衝，連樓齡20年的大興花園，去年底實呎也動輒達6000元，所以樓齡較新、但呎價相若的豫豐花園及柏慧豪園，成功吸引上車客入市，造就2屋苑今年發力跑上。

新界西樓價狂飆，也造就了7個屋苑晉身「萬元戶」，比去年僅1個明顯大增，「萬元戶」中以青衣青怡花園樓價升勢最誇張，最新實呎11032元，比去年的9091元上漲21.4%；青衣翠怡花園則由每呎8568元上漲20.3%至10303元；而去年已賣1萬元呎的青衣盈翠半島，今年愈升愈貴，最新實呎達12487元。



▲屯門豫豐花園實呎飆近30%至7872元

平，較去年只升17.4%，險守升幅榜第10位。

雖然上車盤樓價已升到癲，但買家繼續照搶，屯門疊茵庭更連環破頂。

美聯助理區域經理陳智生謂，屯門疊茵庭9座低層E室，實用376方呎，裝修豪華，獲上車客以370.8萬元買入，實呎9862元破頂。而疊茵庭6座頂層單位，實用575方呎，以528萬元成交，屬屋苑造價新高，折合實呎9183元。

沙田蔚景園2房單位也破頂，美聯助理聯席董事吳梓峰謂，蔚景園1座中層C室，實用369方呎，獲區租客以460萬元買入，實呎12466元創屋苑新高。

北角建明蝕逾150萬捉貨

受「佔中」影響，二手屋苑開始劈價沽盤，北角建明大廈有業主持貨不足2年，不僅低市價20%，業主更「硬食」SSD共蝕逾150萬捉貨。

世紀21營業董事嚴智贊指出，北角建明大廈中層A室，實用555方呎，建築687方呎，採3房間隔，單位望樓景，剛以465萬元成交，折合實用呎價8378元，建築呎價6769元，低市價20%。據了解，原業主於2013年6月以550萬元購入上述物業，持貨至今逾1年，現將物業沽售。

，帳面蝕讓85萬元，若連同10%額印印花稅（SSD）及釐印費等，料共蝕158萬元。

此外，鯤魚涌太古城翠榕閣於去年初發生2屍倫常慘案的凶宅，隨着有關凶宅年前以低市價30%沽出後，毗鄰單位亦以不足900萬元賣出，低市價近20%，與一般「一線凶宅」折讓比率相若。市場消息指出，該單位為翠榕閣低層E室，實用922方呎，建築1029方呎，單位旁為凶宅，新近連約以890萬元沽出，比市值近1100萬平19%，折合實呎9653元。

新界西樓價十大升幅屋苑

屋苑	樓價升幅	平均實用呎價（元）	
		2014年10月	2013年12月
屯門豫豐花園	+29.0%	7872	6104
天水圍柏慧豪園	+25.3%	8114	6476
青衣美景花園	+21.9%	8325	6832
青衣青怡花園	+21.4%	11032	9091
屯門大興花園	+20.6%	7527	6243
青衣翠怡花園	+20.3%	10303	8568
荃灣麗城花園	+19.4%	8878	7438
深井碧堤半島	+18.7%	10838	9129
荃灣綠楊新邨	+18.3%	10149	8582
天水圍嘉湖山莊	+17.4%	6827	5816

清水灣電視城重建料通過

復星國際（00656）銳意打造成公司首個香港商住項目的西貢清水灣電視城舊址，在無太大反對聲音下，相信城規會於本周五會通過其發展申請；項目將提供近760伙住宅及住客單位。

自電視廣播（00511）遷入將軍澳工業區後，原持有該地的邵氏（兄弟）等持有，一直未有積極處理清水灣電視城舊址的重建工作，而年前「殼王」陳國強收購電視廣播股權連邵氏所持該地業權後，同樣無意發展，坐此幅百億土地，錯失過去10年的大升市。

復星便窺準此地價值，早前斥逾10億元向陳國強購入其所持該地業權部分，隨即重啓該項目的發展，就其發展內容，向城規會規劃許可。

新申請的發展內容，在發展密度、高度，及單位數目上均跟之前獲批的大致相同。總規劃面積達5.1萬多方呎政府地在內，共約84.56萬方呎，擬興建一個41幢住宅大廈、2幢商業及2幢宿舍綜合發展項目，提供642個住宅單位，及提供115個宿位，單位平均面積約1664方呎，宿舍單位約375方呎。2幢商業大樓包括不會拆卸的Shaw House。

基於有關申請未有太大改變，各項評估亦滿足各部門要求，故規劃署不提反對意見，相信過關無難度。該幅土地除復星外，還有其業主如南華早報集團等。

整個項目將分兩期發展，首期會發展住宅及部分商業樓面，涉及約125.2萬方呎；第二期則要待擴闊清水灣道後，或是發展商在首期落成後再完成交通負荷檢討，才會進行。復星等已正積極跟政府洽談地條款，稍後便開始補地價磋商工作。

另外，政府擬在前火炭平房區及禾上墩街分別增加興建公屋及居屋單位的申請，規劃署亦不作反對。計劃將興建5幢39層高公屋大廈，涉及4850伙，和1幢最高40層高居屋，提供806伙。

威靈頓街57號索1.2億

此外，中環威靈頓街57號6層高唐樓（包括地庫）招標出售，總樓面約3667方呎，以「現狀」出售，11月27日截標，意向價約1.2億元。負責招標的第一太平戴維斯投資及銷售部董事周鎮邦稱，威靈頓街53號於去年8月以9300萬元成交，期後業主將物業翻新為型格大廈。另威靈頓街96號則於6月以1.05億易手。位於威靈頓街17至19號的翠華餐廳，最近以每月230萬續租，升幅逾60%，可見此地段的租金實力非凡。

另外，仲量聯行香港資本市場部區域董事陳柱衡表示，黃竹坑維他大廈A及B座19樓，現全層交吉出售，建築面積14441方呎，意向價為9000萬元。

日本城老闆蝕半壹購肇輝臺

「佔中」陰雲揮之不去，對樓市影響暫未浮現，有心淡投資者趕出貨免夜長夢多，亦有勇者無懼撲入市。日本城創辦人劉栢輝「佔中」換馬，剛狂蝕過2500萬元賣出何文田半山壹號後，昨日旋即以8578.5萬元買入東半山肇輝臺6號1伙，呎價約3.06萬元；另信置（00083）大埔逸瓏灣I的4伙開標，其中3伙由1名買家豪擲9242萬元掃入。

成交紀錄冊顯示，嘉華（00173）肇輝臺6號7樓B室，面積2805方呎，以8578.5萬元售出，呎價3.06萬元，有指買家為劉栢輝。促成有關交易的代理利嘉閣柏景台助理分區董事馮偉強透露，劉栢輝無懼「佔中」影響，對後市相當樂觀，拍板購入單位自住。

樓市陰陽怪氣，名人「出入出入」司空見慣。兩年前已睇淡後市陸續出貨套現的中原創辦人施永青，於「佔中」後首度沽貨，賣出尖沙咀新港中心商廈物業，帳面賺1227萬元；而其頭馬中原亞太區總裁黃偉雄則與其打對台，相繼買入北角柏傲山及西半山瀚然投資及自住。

豪客9242萬掃逸瓏灣3伙

此外，透過招標發售的逸瓏灣14伙正式開標，4伙成功售出並上載成交紀錄冊，其中2座8樓A室及B室、12樓B室，由1名買家豪擲9242.4萬元掃入，3伙總面積5075方呎，平均呎價1.82萬元。另19座3樓B室則以1499.12萬元賣出，呎價1.22萬元。

另新地（00016）天晉III A今日截票，消息指至昨晚約收逾550票，108伙周六開賣。新地物業代理助理總經理陳漢麟指，天晉II 尚餘不足10伙，稍後將連天待售的單位重推；至於九龍站天璽II 尚餘的100多伙，全屬高層，明年首季推售。另同系明日發售的汀九星岸收過

150票。

至於嘉里（00683）夥信置及萬泰的九肚玫瑰山，樓書昨日上架，單位總數973伙，項目主打兩及3房，單位面積由最細1房450方呎，至最大地下連花園複式2607方呎，料短期內開售，是56A區首個開售新盤。項目設於九龍灣MegaBox的示範單位今向傳媒開放，網站亦上載多幅示範單位圖片。



▲肇輝臺6號昨日再沽1伙，為該盤於6月首次重推以來第2宗成交

還香港市民安寧

香港東莞大朗同鄉會

二〇一四年十月三十日