

海富苑實呎1.35萬貴絕居屋

創房戶造價狂升，連「創房居屋」也身價暴漲。全港數一數二以細聞名的大角咀海富苑，今年樓價瘋狂炒上，該屋苑一個212呎迷你單位，剛以實呎逾1.35萬元沽出，膺全港最高呎價「居屋王」，單位於7年間身價暴升3倍，升勢比私人住宅還要誇張。

二手單位愈細愈矜貴，帶挈蚊型居屋不斷借勢破頂。家天下分行經理黎振傑透露，海富苑海寧閣中層10室，單位採開放式間隔，實用面積212方呎，建築面積287方呎，望內園景，新近以288萬元於自由市場易手，折合實用呎價約13585元，不僅打破了該屋苑高層單位於8月底造出的

13175元紀錄，更刷新全港二手居屋實用呎價新高，登上居屋王寶座。海富苑只有一幢居屋海寧閣，向來以用家主導，有見身價不斷急升，為免賣平，業主更加惜售，據悉現時二手已經「零放盤」。

帳面大賺217萬

據了解，原業主於2006年買入單位後，於2007年4月進行補地價，單位連地價共71.5萬元，如今以288萬元沽出，帳面大賺216.5萬元，單位7年間升值達3倍，升勢比私人屋苑還要多，不容忽視。

何文創房居屋冠熹苑也錄得價，市場消息指，冠熹苑中低層20室，實用面積213方呎，建築面積287方呎，剛以258萬元於自由市場出售，折合實用呎價12113元，為該屋苑歷史次高，僅次於高層11室於8月份造出的每呎12464元紀錄。

另外，祥益地產分行主管巫嘉露透露，屯門兆麟苑A座高層9室，實用面積645方呎，建築面積827方呎，採3房間隔，獲區內綠表客以322萬元於居二市場購入，作為自住用途，折合實用呎價4992元，無論造價或呎價均創該屋苑同類單位新高。據了解，原業主於1993年2月以71.49萬購入物業，持貨21年多，帳面獲利250.51萬元。



▲大角咀海富苑備受上車客歡迎

九建近16億奪油塘地 總投資料逾30億 2017年賣樓

「爭崩頭」的油塘商住地，終爆冷由從未投得政府土地的九龍建業（00034），以15.82億元奪魁，發展商預料總投資逾30億元，最快2017年賣樓。

大公報記者 林志光

作為九龍市區一幅少有的海景地皮，自不受到各發展商注目。上周五截標時，不論是大小、或本地及內地發展商，如新地（00016）、長實（00001）、金朝陽（00878）、佳明集團及萬科置業等均一窩蜂趕入標，令該幅中小型規模的商住地，收到多達22份標書，部分中小型發展商更合組財團，以增強實力，其中包括月初才投得馬鞍山白石低密度住宅地的中城建夥伴（00711）財團，今次也欲再下一城。

首度奪得政府土地

政府昨日為地皮揭標，公布將該幅油塘地，以15.82億元，批予出價最高的九建旗下漢明投資有限公司。

在九龍擁有旗艦收租物業始創中心的九建，過去一直都有活躍參與地皮競爭，如上述白石地及尖沙咀中間道商業，甚至將軍澳日出康城第五期等，都有入標競逐，惜鮮有成功。過去10多年來，只成功投得西環加惠民道（即已建成的加恆臺），及旺角麥花臣（即已建成的麥花臣匯）共兩個市區重建項目。今次是公司首度奪得政府土地，絕對是爆冷之作。

九建（00034）市務及銷售部總經理楊聰永表示，市區有具山海景的土地難求，項目雖要有公眾停車場，但該區車位需求亦大，且所涉成本也已反映在標價內。公司會視乎市場需求，興建各類型單位，並不會獨沽一味建蚊型單位，預計總投資超過30億元。

呎價成本1.25萬元

該地總可建樓面約31.39萬平方呎，因為公眾停車場所涉及樓面要計入其中，所以，用作發展賺錢的商場及住宅樓面，粗略估計只約24至26萬平方呎。

以發展商預算的投資額計，即每呎售價成本約1.15萬元至1.25萬元，貼近現區內二手住宅如鯉灣天下及Ocean One的實用面積呎價水平，因此，項目將來賣會要逾1.3萬元，才有較合理利潤。

此地面積只約3.49萬方呎，屬限量地，發展商最少要興建345個住宅單位，另所提供的公眾停車場，要容納最少240個私家車位、10個輕型貨車位，及13個電單車位。因要建停車場，估計最快要在2017年中後才可賣樓花。

油塘地皮資料

地點	油塘鯉魚門徑與崇信街交界
地段	油塘內地段42號
用途	商住
地盤面積(方呎)	34875
地積比率(倍)	9
可建樓面(方呎)	313878
成交價(億元)	15.82
樓面地價(元/方呎)	5040

入標者

新地、長實、新世界、南豐、會德豐地產、英皇財團、億京發展夥泛海、麗展財團、信置、華置、莊士中國、萬科置業、羅氏地產、嘉華、宏安夥旭日集團、九建、金朝陽、香港小輪、佳明集團、嘉理資產管理、鷹君、中城建夥中城建22家

買家

九建

▼油塘商住地爆冷由從未投得政府土地的九龍建業以15.82億元奪魁

油塘十年後變大型商住區

屬本港早期工業重地之一的油塘，自工業式微，政府及發展商又銳意善用土地資源，正逐步將其改造成可容納逾3萬人居住的社區，而當中還有另一幅臨海商住地，估計在2017年後可推出市場。

毗鄰今次售出的油塘地，便油塘工業區及前油塘灣船廠用地，政府早在10多年前，已將油塘工業區的土地，改為商住用途，方便發展商自行重建住宅，以改善該區環境。現時區內已落成的3個單幢樓，也是由工廈改建而成。工業區內仍持有土地的業主如長實（00001）、宏安集團（01222）、越秀地產及會德豐地產，也正為土地進行不同階段的發展；如會德豐明年便會推售東源街項目，而長實亦申請將東源街5及8號地盤，興建5幢住宅，提供1536伙單位。其他業主則在跟政府商討修改地契中，或只作前期重建的規劃工作中。然工業區內，在崇信街與仁宇圍之間約12.7萬方呎的政府土地，政府初步計劃可在2017年或以後，納入賣地計劃中，此地預計可興建900個單位及170個公眾停車位。

至於由恒地牽頭財團所發展的油塘灣重建計劃，更屬區內大型綜合發展項目，佔地超過106萬平方呎，將會興建酒店、住宅及商場等，總樓面超過530萬平方呎。當中住宅部分主要分兩期發展，共興建12幢大廈，提供約6556個住宅單位，平均面積約655方呎，預計2020至2021年逐步落成。

因此，油塘未來10年將有翻天覆地的變化，工業區及油塘灣將會逐步形成一個大型商住社區，區內的住宅數目超過1萬伙，容納居住人口超過3萬人。

長沙坪地明截標 估值五億

地皮密密推，由明日至明年2月6日共4幅地皮截標，市場預計總值逾21億元，其中大嶼山長沙「夾豬」地，但市場估值落差頗大，料每呎樓面由約7000元至逾1.4萬元，估值2.54億至5.1億元。

大嶼山長沙丈量約份第332約地段第758號地皮明日截標，地皮面積約為45,338方呎，可建樓面約36,264方呎。美聯物業測量師行董事林子彬稱，地皮鄰近嶼南路，規模及環境與2011年同區推出的地皮相若，並較2013年售出的沿海地皮為大，兼有海景，估計可發展10多間花園洋房。

惟項目需平整斜坡，或提高發展成本對地價打折扣，料每呎樓面地價約7,000元，估值約2.54億元。韋堅信測量師行估價及諮詢服務董事林晉超估計，地皮競投將熱烈，料成交價可達約5.1億元，每呎樓面約14064元。

另外，同日亦有多幅地皮開始招標，當中以葵涌地皮較為矚目，地皮面積約8,719方呎，可建樓面

約55,540方呎，1月23日截標。林子彬指，地皮鄰近港鐵葵芳站，交通方便人流暢旺，商業部分具價值，上蓋則以單幢形式住宅發展，估計可建70至80伙中小型單位，必受中小型發展商歡迎，料樓面地價約5,000元，估值約2.78億元。

另一幅屯門市地段第514號的地盤面積約26,135方呎，根據城規資料，若作商住用途，地積比率最高5.474倍，可建樓面約14.3萬方呎，1月30日截標。地皮與西鐵及輕鐵站有一段距離，但落成後可擁屯門河景，預料發展為中小型住宅單位為主，料每呎樓面地價2,300元，估值3.29億元。

林子彬稱，九龍筆架山龍翔道的新九龍內地段第6532號住宅用地，可建樓面約11.64萬方呎，屬罕有市區地皮，用作發展低密度豪宅，地勢高，景觀優，地皮發展潛力不俗，但會受噪音影響，但市區供應短缺料仍受歡迎，以每呎樓面地價約1.1萬元計算，估值12.8億元，2月6日截標。

維港峰加推28伙提價5%

英皇國際（00163）旗下西營盤維港峰前日首度開賣銷情理想，套現約8億元，發展商打鐵趁熱即晚加推28伙，大部分單位加價5%，並新增英皇鐘錶珠寶（00887）現金券，預計該批單位市值約7.7億元。

英皇國際執行董事張炳強指出，維港峰銷情不俗，前日加推的28伙，其中22樓以下約25伙加價5%，其餘高層原價發售，並同時取消歐化傢俬現金券，改由英皇鐘錶珠寶現金券取代，現金券由兩房的48.8萬至4房的188.8萬元不等，買家可選擇不要現金券以七折折現，以兩房為例，七折後現金盛惠34.16萬元，新增優惠可與其他英皇鐘錶珠寶會員折扣優惠同時享用。

加推單位安排周日早上發售，28伙盡推，市值約7.7億元。至於該盤前日首度發售，張炳強指即日沽出40伙，套現約8億元，平均呎價約2.2萬元，80%買家來

自港島區，兩成為九龍客，非本地買家只佔5個，其中1名的登記住址填寫上海；90%買家選用即供；另4組買家買入兩伙，最大手成交近7319萬元買入兩伙。

維港峰明星效應活現，今日再找來該盤的星級代言人謝霆鋒現身造勢。

東涌東環今或上樓書

另新地（00016）今年壓軸一擊東涌東環，今日再出招力谷，市傳今日有機上樓書及開放示範單位，不排除緊接出價單，鎖定聖誕假期後出擊。

另南豐發展地產部總經理鍾志霖表示，旗下跑馬地雲暉大廈累售79伙，套現近40億元，尚餘5伙委託美聯獨家代理，先推其中2伙，包括A座17樓1室及16樓1室，實用2006及1567方呎，定價8850萬元及6000萬元。

瓏山一號首宗預租呎價29元

本港住宅供應緊絀，為租金帶來支持。新地（00016）粉嶺單幢瓏山一號剛開始收樓，已率先錄得首宗預租個案，涉及3房單位月租2.35萬元，折合實用呎租約28.6元，比同區新入伙屋苑逸峰略高。

五單位預先放租

中原地產分行經理黃嘉偉表示，粉嶺聯和墟新盤陸續入伙，其中瓏山一號已經展開收樓程序，部分業主預計本月底可以收樓，現時屋苑有約五個單位預先放租，其中有3房戶率先獲預租，成為屋苑首宗預租個案。

他稱，該宗預租個案涉及2座中層A室，實用面積823方呎，擁3房連工人房間隔，望開揚北區公園景，業主原本叫租2.5萬元，新近減至2.35萬元租出，折合實用呎租約28.6元，比鄰近逸峰略高。新租客為本地家庭，居於粉嶺區，有感該屋苑居住環境舒適，樓齡簇新，

又附設住客會所，所以決定預租，單位預計可於本月底收樓，下月開始起租，業主料可享約3.5厘租金回報。

據了解，瓏山一號合共144伙，主打三至四房單位，目前有約5個租賃放盤，業主叫租普遍略高於逸峰，預計月底正式收樓之後，放租盤便會陸續增加，帶動租賃交投。參與鄰近的逸峰，由於收樓已有一段時間，現時有約80伙租賃放盤，兩房每方呎租26元起，屋苑迄今累計錄約20宗租賃成交，本月已佔十宗，平均實用呎租約27元。

逸峰最新錄得的租賃成交為三座中層H室，實用面積459方呎，採兩房間隔，以1.18萬元租出，折合實用呎租25.7元。業主於2013年以411萬元買入，料可享約3.4厘租金回報。

►本月底收樓的粉嶺瓏山一號錄得首宗預租個案



峻瀅車位收700登記

單位越炒越貴，長實（00001）拆售的將軍澳峻瀅254伙車位，市傳收逾700個登記，超額近兩倍，周六正式發售，指售價最貴150萬元，貴絕日出康城，料市值3億元。

峻瀅254個車位上月部署拆售開始接受業主及住客登記，已於上周一截止，市場消息指反應不俗，接獲超過700個申請，平均每3個人爭一個，該屋苑有1777伙，車位比例約一比七，料受歡迎。

消息指該批車位約125至150萬元左右，長實去年拆售毗鄰日出康城領都車位，資料顯示成交價最高148萬元，峻瀅車位有望挑戰同區新紀錄。

中原研究部高級聯席董事黃良昇指，11月份整體住宅車位買賣合約登記887宗，總值15.05億元，較10月份的588宗及5.18億元，分別上升50.9%及1.9倍。金額是繼2012年12月24.54億元後的23個月新高。

另長實地產投資董事劉啓文表示，大埔嵐山第I期首個裝修現樓示範單位，位於第9座23樓G室3房，實用面積906方呎，周六正式對外開放，同日加推嵐山第II期最後伙向正南3房戶，折抵14%折扣後，折實售價725.9萬元，呎價8,510元，聖誕節後考慮調整優惠。嵐山系列截至昨日累售1,073伙，佔已推出單位逾90%，套現約62.6億元。

中原料來年舖租續跌一成

「佔中」等拖累零售氣氛，舖位季內成交暫只約209宗買賣成交，較第三季逾415宗大跌約50%。中原預料來年商舖租金續跌5至10%；相反工廈及商廈表現突出，租金及售價有10%至20%增長。

中原（工商舖）董事總經理潘志明指，今季受佔領運動影響，本港零售氣氛受拖累，舖位觀望氣氛濃，暫只錄得約209宗買賣成交，較第三季逾415宗大跌約50%。與此同時，受內地嚴打貪腐及個人遊消費模式轉型，珠寶鐘表業的零售銷貨額出現倒退，奢侈品商店以高價搶租一線街鋪的個案減少，核心零售區域如銅鑼灣等一線街道舖位租售價現見頂回落跡象，租金亦出現回落見頂，預計來年舖位租金跌5%至10%，而售價則會平穩發展。