

# 鳳德邨五年價升三倍

## 400萬沽售 膺全港公屋次貴

私人住宅樓價瘋升，帶挈公營房屋也飛上枝頭，成為賺錢工具。盛產「公屋王」的黃大仙鳳德邨，繼早前呎價搶至破萬元後，連造價也歷史性爆上400萬元，銀碼膺九龍「公屋王」，原業主持貨五年一直收租，現沽貨帳面狂賺300萬元，公屋五年升價三倍好過炒股。

大公報記者 林惠芳

政府連環拋出辣招，樓價卻愈壓愈升，連基層家庭苦等「上樓」的公屋，近年也曲線變成投資產品。據土地註冊處資料，黃大仙鳳德邨紫鳳樓高層22室，單位實用面積445方呎，採三房間隔，以400萬元於自由市場賣出，打破了深水埗李鄭屋邨禮讓樓今年九月份造出的370萬元紀錄，膺九龍區「公屋王」。以全港計，今次成交僅次於香港仔華貴邨華禮樓的420萬元，屬全港公屋造價次高。

### 五年累計租值60萬

富誠地產區域經理林栢榮透露，上述鳳德邨高層單位採三房間隔，附設優質裝修，享開揚山景，以造價400萬元計，折合實用呎價不足9000元，相比同邨鳳樓高層10月份造出的實呎1.07萬元全港最貴紀錄，今次呎價明顯低水。據了解，買家為公屋家庭，為了換大單位惟有高價接貨。

市場人士透露，原業主於2009年以100萬元於自由市場購入上址，但並非自住，單位五年來一直出租，以市值月租一萬元計，五年來累計租值已達60萬元，料足以抵銷樓價的60%，如今以400萬元巔價沽出，帳面大賺300萬元，公屋五年升值三倍非常誇張。

事實上，樓齡約23年的鳳德邨，位置鄰近港鐵站，一直深受租客歡迎，自從私樓樓價瘋升後，其已補地價的單位，更吸引上車一族高價購入，帶挈其割房戶造價瘋升，例如鳳樓一個實用僅160方呎的開放式單位，早前就以171.8萬元賣出，實呎10738元貴絕全港公屋。

### 大圍富嘉實呎10704元

公屋貴到離譜，居屋亦不輸蝕，大圍熱門居屋富嘉花園剛造出實呎10704元紀錄，貴絕新界居屋。美聯物業高級營業經理梁日明表示，大圍居屋富嘉花園一座中層C室，實用面積約426方呎，建築面積約477方呎，採兩房間隔，原業主開價約460萬元，新近議價至456萬元於自由市場成交，折合實用呎價達10704元，不但屬屋苑新高，更打破了大圍海福花園今年造出的10224元紀錄，膺新界居屋呎價最高寶座（撇除將軍澳居屋）。

據了解，上址買家見屋苑對面為火車站，交通方便，而且看好區內前景，故拍板承接自住。原業主於2012年10月以約328萬元購入上述物業，持貨兩年多，帳面大幅獲利128萬元，單位升值約39%。



▲黃大仙鳳德邨有三房公屋賣400萬元，投資者收租五年兼狂賺「三球」

## 全港銀碼最貴公屋前五位

| 公屋成交單位          | 實用面積<br>(平方呎) | 成交價<br>(元／自由市場) | 實用呎價<br>(元) |
|-----------------|---------------|-----------------|-------------|
| 香港仔華貴邨華禮樓中層6室   | 544           | 420萬            | 7721        |
| 黃大仙鳳德邨紫鳳樓高層22室  | 445           | 400萬            | 8989        |
| 沙田順徑邨顯貴樓高層15室   | 566           | 373萬            | 6590        |
| 深水埗李鄭屋邨禮讓樓高層08室 | 435           | 370萬            | 8506        |
| 大埔運頭塘邨運亨樓高層08室  | 485           | 368萬            | 7588        |

## 全港居屋最高呎價前五位

| 居屋成交單位        | 實用面積<br>(平方呎) | 成交價<br>(元／自由市場) | 實用呎價<br>(元) |
|---------------|---------------|-----------------|-------------|
| 旺角海富苑海寧閣中層10室 | 212           | 288萬            | 13585       |
| 旺角海富苑海寧閣高層01室 | 211           | 278萬            | 13175       |
| 何文田冠冠苑高層11室   | 211           | 263萬            | 12465       |
| 旺角海富苑海寧閣低層10室 | 213           | 265萬            | 12441       |
| 鯉魚涌康山花園4座中層A室 | 484           | 598萬            | 12355       |



▲雷霆（左）稱，東環印刷版樓書望日內派發，旁為胡致遠

## 喜韻收2800個登記

房協長沙灣喜字系第三擊喜韻昨日截止登記，據公布收2800個登記，今日抽籤決定揀樓結果，周六發售。另新地（00016）開賣如箭在弦的東涌東環，昨晚已上樓書。

另投資者盧華家族旗下的西營盤AVA128昨截止登記，累收近200票超額逾兩倍，63伙今日發售。

喜韻周六發售175伙，房協公布昨日截止登記，累收2800個登記，超額15倍，今日抽籤。首兩批共175伙的平均呎價均為13530元，折實即供平均呎價約12312元。

新地副董事總經理雷霆稱，東環開售逼近眉睫，樓書昨晚率先上載官方網頁，價單有待公布。雷又謂，東環外牆以玻璃幕牆設計，可媲美西九龍龍匯，「肯定閃耀全區，業主一定以此為榮」。

新地代理助理總經理胡致遠表示，東環除高層分層住宅外，尚有三座臨海的兩層高住宅大樓，每座五伙，總供15伙，各連平台或花園或天台的特色單位，單位面積與樓盤普通分層戶相若，同介乎380至650方呎，同為一至三房類型，首批單位未必有此類供應。

此外，太古地產（01972）宣布，旗下鯉魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES的頂樓特色單位22樓A室及22樓E室，已於12月11日截標，集團收到不少查詢，惟無收到任何標書，繼同系亞洲樓王司徒拔道傲璇後，再告流標。該盤總共92伙，累沽84伙佔總數91%，套現28億元。

## 天文台道樓花意向價升5%

全幢商廈有價有市，大業主索價意見進取。由恒地（00012）及麗新（00488）各持一半權益的尖沙咀天文台道2至12號商廈樓花，近日獲財團洽購，有傳業主意向價已調升至38億元，比早前約36億元上調5%。

天文台道2至12號商廈仍未落成，但早前已獲財團洽購，有指出價約30億元，然而，隨著投資氣氛回暖，全幢商廈亦有價有市，有指發展商方面意向呎價已上調至最少38億元，比早前市傳的36億元上調，若以該廈總樓面約16.5萬方呎計，意向呎價約2.3萬元。

據發展商透露，核心區銀座座式商廈需求強勁，集團看好區內商廈前景，現時該廈仍屬樓花階段，已獲高級食肆洽租。該廈飲食樓面意向呎租約50餘元，寫字樓意向呎租約30餘元，但商舖租金則有待商討。

天文台道2至12號屬銀座座式商廈，其中地下至7樓為商舖，佔全幢樓面約40%，其餘則屬寫字樓用途，佔全幢樓面約60%，項目為恒地與麗新各佔一半權益。

# 新世界推盤吸220億破紀錄

發展商今年賣樓大豐收，五大龍頭豬籠入水。今年推盤相當積極的新世界（00017），今年以來推售12個住宅（獨資及合資）共沽逾3760伙，套現逾220億元破盡集團歷史，較去年約144億元勁升53%，來年將推六盤共約2136伙，來年頭炮有機會是旺角SKYPARK或元朗柏濤。

新世界發言人指，連同合資項目在內，集團今年推出12個住宅樓盤發售，包括夥恒地（00012）的馬鞍山迎海1至3期、夥會地的尖沙咀GRAND AUSTIN（下稱GA）以及夥協成行的北角柏傲山，截昨日累售3760伙，套現逾220億元，創集團歷史新高，套現金額主要來自GA及柏傲山，按集團所佔的股權比例計，GA連車位為集團貢獻約78億元，而柏傲山則帶來近60億元。

### 來年部署推六盤

發言人又指出，來年部署推六盤，已申請預售樓花同意書的旺角SKYPARK及準備申預售的元朗柏濤，其中之一將是集團頭炮。前者總數439伙，主打開放式及一房，面積300餘呎起，樓盤特色為會所建在頂層；後者則主打兩房，地下花園及連天台單位佔65伙，全屬四層高的低密度住宅。

至於集團明年的重頭戲清水灣THE

CLEARWATER BAY，是區內繼匡湖居之後近20年最大的住宅項目，建有680伙，主打三至四房，正待批預售，部署下半年發售。

至於夥拍華置（00127）的西半山干德道55號、夥恒地的迎海四及五期，非由新世界負責賣樓，開賣時間要視乎合作夥伴；另一個合資項目西環德輔道西，初步傾向下半年出擊。六個新盤涉約2136伙。

其餘樓盤方面，元朗漆柏已為現樓，昨開放予傳媒參觀。發言人指該盤已售1520伙套現71.6億元，尚餘約100個貨尾計劃獲批滿意紙後重推，最快可下月獲批；該批現樓後銷情加快，個半月賣出40伙。項目二手亦告暢旺，最近連錄兩宗賣實，其中10座低層C室以呎價10728元易手；另入伙以來錄約34宗租務，平均呎租約25元，最高28元創同區新高。

另尖沙咀名鑄尚餘29伙，全為相連及複式特色單位，相連面積由1724至2969方呎，複式由1974至3861方呎。

至於跑馬地桂芳街項目EIGHT KWAI FONG則賣轉租，明年上半年可入伙，同步部署招租，總數150伙全為開放式及一房戶型，現時同區同類戶型呎租約80至100元。

## 新世界來年賣樓大計

| 樓盤                    | 伙數  | 預計發售時間 |
|-----------------------|-----|--------|
| 旺角SKYPARK(波鞋街重建項目)    | 439 | 上半年    |
| 元朗柏濤                  | 141 | 年中     |
| 西環德輔道西321號            | 191 | 下半年    |
| 清水灣THE CLEARWATER BAY | 680 | 下半年    |
| 馬鞍山迎海4及5期             | 650 | 待定     |
| 西半山干德道55號             | 35  | 待定     |
| 總數：約2136伙             |     |        |



◀已為現樓的漆柏銷情明顯加快，餘貨部署明年重推

日本製造  
MADE IN JAPAN

進行了幾次電療和化療已令我體力衰弱，有方法幫到我嗎？  
放射能と化学療法ではからだが弱ってきている。なにか良い方法はないか？

血脂、血糖是中年人士的困擾，怎可以排走毒素呢？  
中年になると血脂、血糖になりがちだが血液をきれいにする方法は？

「日日工作十幾小時，常感疲勞容易患病。有什麼可增強抵抗力？」  
1日10時間も働いて、疲れ果てている。何か体質改善の方法はないか？

葉順利度過癌療期，增強抵抗力及排除體內毒素致為關鍵。  
有血毒物質在體內不斷蓄積，自己免疫能力漸漸弱下，容易病發。

可嚴重歷史悠久，安全可靠保健康。  
ながい歴史をもつ信頼性のあるサプリメントを毎日飲むことで健康を保つことができます。

諾貝爾醫學獎得主瓦爾希魯諾認為疲勞和細胞缺氧有密切關係，故改善缺氧情況可減疲勞。  
からだの疲れ、衰弱は多分に体内酸素不足が原因。酸素不足を解消すれば、からだは健康なままになります。

有效增加  
抗氧化  
效果

《銘泉源》乃日本著名醫學博士宮本貞一（Dr.Miyamoto Teiichi）經二十多年研究微量元素的成果。《銘泉源》能全面調節人體機能提高人體氧份含量，平衡身體各種元素，令人精神飽滿、體力充沛，是安神和增強抵抗力的重要生命元素。

絕無防腐劑 經安全檢定 安心飲用  
GMP符合國際衛生標準

《銘泉源》經「日本食物化驗所」分析及「香港大學化學系」驗證，分別證明為合格安全飲品，及符合國際衛生組織（WHO）的標準飲品。

大容量  
535ml

行銷三十年  
信心保證

本公司沿1980年代最先引進有機「銘」作主要成份飲品。經多年臨床和客戶引証，口碑卓越。  
延緩細胞老化・激活干擾素・增強抵抗力・平衡代謝

銘泉源  
MINERAL SPRINGS  
WITH ORGANIC TERPENTHENE  
EXTRACT  
銘泉源  
銘泉源  
銘泉源  
銘泉源

銘泉源專門店  
訂購電話：2721 2188  
地址：九龍尖沙咀北京道50號華豐大廈201室

總代理：銘泉源（香港）有限公司  
網址：www.ge-32.com 傳真：(852) 2368 8687

鷹聯偵探社

鷹聯商務諮詢調查服務中心  
世界調查網絡協會  
國際調查議會  
世界偵探總會會員

專人處理各類案件解答疑難歡迎查詢  
接辦在香港內地及世界各地偵探事務  
政府註冊絕對保密電話：atcy@nelvigator.com  
網址：www.intercontinental.ecom.hk  
電話：2891 4896 / 2893 4580  
傳真：3904 8530 QQ號：1463863489  
香港軒尼詩道383號軒軒商業中心9字B座

會議通知書

香港特別行政區 高等法院原訟法庭  
公司清盤案2008年第336宗

有關香港法例第32章（公司（清盤及雜項條文）條例）的事宜  
有關超越金屬製品有限公司（清盤在進行中）的事宜

現作以下通知：在上述事宜中的第一次債權人（或分層人）會議將於2014年12月30日下午3時30分（或下午4時00分）在香港灣仔軒尼詩道199-203號東華大廈703-4室舉行。  
議程：委任清盤人及審查委員會委員（如適用）。  
日期：2014年12月19日

余德儀  
共同及各別臨時清盤人

會議通知書

香港特別行政區 高等法院原訟法庭  
公司清盤案2012年第63宗

有關香港法例第32章（公司（清盤及雜項條文）條例）的事宜  
有關中國三生集團有限公司（清盤在進行中）的事宜

現作以下通知：在上述事宜中的第一次債權人（或分層人）會議將於2014年12月30日下午2時30分（或下午3時00分）在香港灣仔軒尼詩道199-203號東華大廈703-4室舉行。  
議程：委任清盤人及審查委員會委員（如適用）。  
日期：2014年12月19日

余德儀  
共同及各別臨時清盤人