

鳳德邨五年價升三倍

400萬沽售 膺全港公屋次貴

私人住宅樓價飆升，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，相比同邨黛鳳樓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，爲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400萬元標價沽出，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，自從私樓樓價飆升後，其已補地價的單位，更吸引上車一族高價購入，帶挈其副房戶造價飆升，例如黛鳳樓一個實用僅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，居屋亦不輸輸，大圍熟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，採兩房兩廳，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（撇除將軍澳區居屋）。

據了解，上址買家見屋苑對面爲火車站，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 (方呎) | 成交價 (元／自由市場) | 實用呎價 (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 |
| 沙田顯徑邨顯貴樓高層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 (方呎) | 成交價 (元／自由市場) | 實用呎價 (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 |
| 何文田冠熹苑高層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）開賣如箭在弦的東浦東環，昨晚已上樓書。

另投資者盧華家族旗下的西營盤AVA128昨天截止登記，累收近200票超額兩倍，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伙的平均呎價均爲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，可媲美西九龍瓊璣，「肯定閃耀全區，業主一定以此爲榮」。

新地代理助理總經理胡致遠表示，東環高層分層住宅外，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，同爲一至三房類型，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，大業主索價愈見進取。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，隨着投資氣氛回暖，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號屬銀座式商廈，其中地下至7樓爲商舖，佔全幢樓面約40%，其餘則屬寫字樓用途，佔全幢樓面約60%，項目爲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或元朗柏瀧。

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連單位爲集團貢獻約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瀧，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，樓盤特色爲會所建在頂層；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年最大型的住宅項目，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、夥恒地的迎海四期及五期，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，元朗柏瀧已爲現樓，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，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，最近連錄兩宗賣賣，其中10座低層C室以呎價10728元易手；另一伙以以來錄約34宗租務，平均呎租約25元，最高88元創同區新高。

另尖沙咀名鑄尚餘29伙，全爲相連及複式特色單位，相連面積由1724至2969方呎，複式由1747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伙全爲開放式及一房戶型，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 |
| 元朗柏瀧 | 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

鷄聯偵探社

鷄聯商務諮詢調查服務中心

世界調查網絡協會

國際調查會議員

世界偵探總會

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：2891 4896 / 2893 4580

傳真：3904 8530 QQ號：1463863489

香港仔南洋道383號華軒商業中心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

分擔人）會議將於2014年12月30日下午3時30分

（或下午4時00分）在香港鰂仔軒尼詩道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

共同及各別個別清盤人

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

分擔人）會議將於2014年12月30日下午2時30分

（或下午3時00分）在香港鰂仔軒尼詩道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）。