

迭創新高 將廣呎價1.34萬 都會駅兩房賣650萬 日出首都實呎歷史性破萬

踏入2015年，將軍澳二手發威，連錄多宗破頂交易，其中日出康城首都有兩房以528萬元沽出，為首都呎價首度衝破一萬元水平；另將軍澳廣場實呎攀上1.34萬元破頂；都會駅兩房則賣650萬刷新兩房之巔。樓價升勢不斷，同區海悅豪園有單位撻訂後再賣貴17萬元，實呎1.1萬又破紀錄。

大公報記者 林惠芳

以往被視為供應重災區的將軍澳，在樓市狂潮之下亦脫胎換骨，尤以兩房單位最顯，踏入新一年爆出多宗高價買賣。

美聯物業助理區域經理謝建業透露，將軍澳日出康城首度歷史性升穿一萬元呎，單位為六座左翼極高層C室，實用面積518方呎，建築面積683方呎，採兩房間隔，享山景，成交價528萬元，創首都兩房造價新高，折合實用呎價達10193元，破盡首都紀錄，更屬日出康城入伙六年以來次高，僅次於領都三座單位造出的實呎10487元最高紀錄。

據了解，原業主於2008年三月以約345.8萬元購入上址，帳面獲利約182.2萬元，單位升值約53%。

日出康城「鹹魚翻生」

日出康城盤源選擇多，其中一期首都合共提供2096伙，二期則有4247伙，包括領都、領峯及領凱，鑑於日出康城未來一手供應源源不絕，令區內樓價長期受壓，二手實用呎價徘徊8000元水平，如今乘樓市狂潮亦發力破頂，反映樓價升勢已如脫韁野馬。

日出康城「鹹魚翻生」，同區二手屋苑亦不失色。利嘉閣地產分行經理劉浩濤透露，將軍澳廣場一期二座中層D室，實用面積429方呎，建築面積590方呎，採兩房間隔，剛以575萬元沽出，折合實用呎價達13403元，打破了二期極高層單位造出的每呎13285元紀錄，刷新歷史新高。原業主於2004年以173萬



將軍澳日出康城首都有兩房賣528萬元，實呎衝破一萬元

元買入上址，帳面大賺402萬元，升幅達2.3倍。

同時，將軍澳都會駅亦連錄兩宗高價。市場消息指出，都會駅二期六座高層C室，實用面積503方呎，建築面積674方呎，採兩房間隔，搶至650萬元沽出，創該屋苑兩房單位銀碼新高，折合實用呎價12922元。

據了解，原業主於2011年以470萬元買入上址，帳面獲利180萬元。

另一宗高價交易為都會駅一期一座極高層F室，實用面積679方呎，建築面積940方呎，以858萬元沽

出，折合實呎12636元，屬同類單位新高。

海悅撻訂重售賣貴17萬

樓價愈升愈有，將軍澳二手單位撻訂重售賣得更貴。代理指出，海悅豪園一座低層D室，實用面積432方呎，建築面積598方呎，屬兩房設計，原本於上月初以480萬元沽出，但雙方未完成交易，事隔不足一個月，該單位以497萬元賣出，比舊價升17萬元或3.5%，折合實呎11505元創屋苑新高。原業主持貨14年帳面獲利295萬元。



觀月·樺峯落成後成交暢旺

觀月售價呎價雙破頂

新盤連環高價，信置(00083)觀塘觀月·樺峯高層剛售逾2735萬元、實呎21074元，售價及呎價齊破項目新高，呎價料創觀塘新高。該盤除夕至今累售四伙。

東環今日抽籤定棟樓次序

市場消息指出，觀月·樺峯38樓A室昨日高價沽出，售價2735.49萬元，面積1298方呎連404方呎平台，呎價21074元，售價及呎價同創項目新高，實呎料破盡觀塘。項目除夕至今共沽四伙，面積分別595至636方呎，呎價約15440至16064元，而開賣至今累售299伙，佔總數逾95%，套現逾26億元。項目已達現樓，大部分單位順利交收，租務情況同告理想，呎租約38至40元。

至於今年頭炮兼新地(00016)今年重頭戲東涌東環，挾入場費平絕同區勁收近1.4萬票超額46倍，昨日進行抽籤，由新地代理助理總經理胡致遠主持電腦抽籤儀式，先抽出棟樓組別。據市場消息指出，第一組有380個準買家，今日臨場再進行抽籤決定棟樓次序，今日發售首批300伙。

施永青：上半年樓價續升

中原地產創辦人施永青昨接受電台訪問時指出，政府去年中放寬雙倍印花稅(DSD)，今年二手樓供應可望上升，上半年樓價將持續上升，但是市場存在不利因素包括政治爭拗或令本港營商環境轉壞，以及長遠經濟受影響，故對下半年樓市態度審慎。施永青又指出現時買家瘋狂入市為羊群心理，屬不理智表現。此外，他又認為現時香港樓市辣招已屬全球罕見的干預程度，多種稅項共高達樓價20%，料再加辣機會微。

此外，市傳會德豐地產紅磡Harbour Gate商廈全幢獲中國人壽洽購，會地常務董事黃光耀指，該廈確實獲數名有興趣人士洽購，但不便透露買家身份，有消息會再披露。

CCL連續兩周回落

適逢上月多假期，加上一手發展商繼續推盤，令二手交投冷淡，樓價亦平穩發展，中原城市領先指數(CCL)最新報132.45點，連續兩周回落，累跌約0.27%。

中原地產所統計的CCL(本周指數數據，是反映上月中該行所促成的成交)指數連跌兩周，是反映踏入去年12月開始，上半個月的樓價表現略為偏軟，主要是當時市場正觀望美國議息結果，加上一般又是樓市的傳統偏淡月份，故量價均未有太突出表現。除整體的CCL指數按周跌0.18%及兩周累跌0.27%外，各項細分的CCL指數如大型屋苑指數、大型單位指數、中小型單位指數、港島及九龍的CCL MASS指數均下滑，九龍CCL MASS按周跌1.16%，港島也按周跌約0.82%。只有新界東及西指數出現企穩反彈現象，各按周升0.57%及1.68%，最新各報136.7點及116.08點。市場人士稱，因為新界區樓價較低，仍是不少上車一族可以負擔水平，故能吸引買家追逐新界上車物業，令平均樓價有所上升，如天水圍嘉湖山莊上月便錄逾80宗成交，為下半年最旺月份；沙田第一城更有破頂價成交個案等。

由於上月下半月有聖誕假期，節日氣氛濃厚，相信相關指數，大部分也會平穩發展，難有突破。

睇樓量最高上揚15.4%

假期氣氛淡化，市民回歸樓市，造就本周預約睇樓量全面報升。綜合代理統計，睇樓量升3.3%至15.4%不等，唯獨東涌受東環急凍，睇樓量稀薄。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，本周十大屋苑錄得488組周末睇樓預約，按周升約15.4%，升幅主要來自港島及九龍區；反映用家於假期過後，開始出動積極睇樓，香港經濟數據造好，加上內地持續寬量，預期中價樓市場可受惠，帶動睇樓及成交量，至於新界區近日則受東涌大型新盤東環搶去市場焦點，買家均優先考慮新樓，令二手交投量下跌。

中原東涌區副分區營業經理曹嘉華表示，東環凍結市場大量購買力，急凍同區，毗鄰藍灣半島當其衝，睇樓人流冷清，僅得8組預約睇樓，持續靜局；惟叫價卻不跌反升，本周最新平均實用呎價微升0.05%，至8669元。放盤量略升，至390個水平。

美聯統計，本周末15個指標屋苑預約睇樓量錄約806組，終止三周跌勢，按周回升約5.4%。美聯住宅部行政總裁布少明表示，2015年頭炮新盤貼近二手市價推售，入票認購反應熱烈，延續去年一手旺勢，同時亦帶動二手交投氣氛，令準買家入市意欲升溫，加上新居屋牽動上車熱潮，誘用家出動，隨着節慶長假結束，睇樓活動陸續恢復，全港預約睇樓量全線回升，惟新界區受新盤搶灘影響，所錄升幅較少。

根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄約1555組客戶於本周末預約睇樓，較上周末上升3.3%，終止兩連跌。

億京楊屋道地申建845伙

億京發展去年中打敗大發展商投得的荃灣楊屋道商住地皮(右圖)，終告落實商業部分的發展是酒店連銀座商場，提供920間酒店房；住宅則興建845伙，平均面積約500方呎。

該幅佔地約16.2萬方呎的楊屋道地皮，分兩地塊發展，其中靠近楊屋道一方的地塊，會作商業發展，可建連商場的寫字樓或酒店，另一塊則是純住宅。去年包括本地及內房共11家發展商競爭的楊屋道土地，終由億京以逾39億元投得。經四個月研究後，基於區議會意見，及支持地區經濟發展等因素，發展商決定商業部分地塊，會興建一幢樓高41層的酒店連銀座商場大廈。首18層是大型零售商場，而在隔火層及空中花園之上，便是21層的酒店樓層，總商業樓面約64.32萬方呎。至於住宅地塊則會迎合市場需要，以發展中小型住宅為主，興建三幢31層高住宅大廈，擬建845伙單位，較地契要求的790伙多出55伙，住宅樓面約42.37萬方呎。

另外，由恒地(00012)持有的尖沙咀山林道38至40號A山林大廈，雖然之前已獲批一份興建一幢24層高附零售商場的酒店發展建築圖則，不過，發展商欲略增加每層樓底高度，及抬高低層房間的樓層，現向城規會申請將項目高限略為增加近5米，興建一幢23層高酒店，提供80間酒店房，較之前少四間，總樓面



約5.5萬方呎。

駐港解放軍中環用地遭覬覦

此外，因中環商業用地匱乏，有人居然打駐港解放軍中環軍營用地主意。城規會收到一間私人公司，按《城市規劃條例》第12A條提交土地改劃申請，建議把中環軍營的所在地由「其他指定用途」註明「軍事用地」地帶，改劃為「商業」註明「酒店」地帶。城規會秘書處正按既定程序處理該申請。據了解，該私人公司與解放軍無關，相信是之前在海濱預留小部分用地作軍用碼頭設施惹來公眾極大關注，現有團體借城規條程序賦予的權利「玩下野」。

該幅軍營用地，屬駐港解放軍所有，佔地逾30萬方呎，如以港島最高15倍的非住宅地積比率發展，樓面可達455萬多方呎，即使降至10至12倍，樓面也約30至36.4萬多方呎。

八家中小財團爭大圍地

今年首幅截標的大圍中低密度住宅地，或因本月有多住宅及商業地皮截標，發展商有所選擇外，亦可能發展商對地皮發展定位未太肯定，所以在不少發展商及內房棄投下，只收約八份標書，以中小型發展商為主。

該幅在大圍新村附近的住宅地，發展地積比只約2.1倍，屬中低密度規模，理應適合興建一些中大型單位的住宅項目，惟附近有一些公眾殯儀設施，且接近行車天橋，必需要進行噪音評估，及興建緩解噪音的設施，令發展商在地皮發展定位上有不同的取向。

遠東發展地產部總經理朱寶林表示，由於現時豪宅市場的銷售速度較慢，地皮又距離東鐵大圍站不太遠，故公司計劃會以中小型單位發展為主。地皮附近雖有一些殯儀設施，但其他地區也有類似發展項目有此環境因素，故不會太影響公司的出價。

佳明集團售樓部經理阮方華也稱，地皮附近有

不太理想的公共設施，或不太適合發展豪宅，公司有意發展中小型住宅，故出價亦較保守。

嘉華地產發展董事總經理尹紫薇認為，此段大埔公路供應一向不多，環境較適合高尚住宅發展，且未來中小型住宅供應會越來越多，故公司計劃發展豪宅。

而且，本月有多達五幅商業或住宅地皮，和一個政府宿舍出售項目截標，住宅發展的規模大小不一，定位亦相當清晰，如將軍澳日出康城六期，應是大發展商主要目標，屯門業旺路及葵涌芳路，則適合中小型發展商脾胃；另產業署推出的長沙灣郝德道8至10號，亦於本月中截標，再加上觀塘及葵涌各有一幅商業地皮截標，因此，無論大小發展商都可各取所需。加上沙田及大埔一帶，之前已售出多幅中小型單位，或豪宅地皮，未來供應充裕，故大圍地便成發展商次選。

大圍地佔地逾七萬方呎，可建樓面逾14.8萬方呎，所建樓宇最高約10至13層，視乎地勢而定。發展商將來要在屋苑入口處提供一小型公眾停車場，景觀亦以大圍市景及山景為主，而緊貼地盤亦有一些舊軍事設備要保護，或都影響地皮的價值，市場一般估計每呎樓面地價約4000至4500元，不過，個別卻低至3300元。



▲大圍新村附近的住宅地，發展地積比只約2.1倍，屬中低密度規模 大公報記者林志光攝



▲嘉華地產尹紫薇表示，公司計劃發展豪宅 大公報記者林志光攝

▲佳明集團阮方華表示，公司有意發展中小型住宅，故出價亦較保守 大公報記者林志光攝

大圍住宅地皮資料

| | |
|--------|--------------------------------|
| 地點 | 大埔公路大圍段 |
| 地段 | 沙田市地段587號 |
| 用途 | 住宅(乙類) |
| 地盤面積 | 70,504方呎 |
| 地積比率 | 2.1倍 |
| 可建樓面 | 148,059方呎 |
| 估值 | 6至6.7億元 |
| 每呎樓面地價 | 4,000至4,500元 |
| 入標者 | 信置，遠展，嘉華，佳明，羅氏地產，宏安，百利保夥富豪等共8家 |



▲大圍新村附近的住宅地，發展地積比只約2.1倍，屬中低密度規模 大公報記者林志光攝