

# 喜薈提價5%加推100伙

【大公報訊】記者梁穎賢報道：房協挾平價出擊的長沙灣喜薈，反應踴躍，據消息指昨日再收近500票，兩日累收約近800票，超額近七倍，反應理想，房協昨晚加推100伙，平均即供呎價13027元，較首批加價5%。

房協稱，喜薈首批錄得超額認購，決定加推100伙應市，實用面積由391方呎至509方呎的一房及兩房單位，分布於高、中、低層，售價由543.1萬至787.2萬元，實呎售價由12915至16251元，平均呎價14474元，折實即供13027元，較首批平均12412元加幅少約5%，入場費折實最低488.8萬元。房協指，今批單位加價主要反映單位座向、樓層及景觀的分別。連同首批100伙，該盤共推200伙，佔總數350伙的57%。

喜薈首批即供呎價12412元平絕市區新盤，比同區二手低開10%，市場反應理想，再有大批踴躍者湧到示範單位，人龍又圍繞地盤兜大圈，在場排隊人士無不熱到出煙。據市場消息指出，該盤昨日再收約500票，兩日累收近800票，超額近七倍，平均每八人爭一伙，凍資1.2億元。

喜薈雖以平絕姿態出擊，但未凍結二手購買力，反令同區受關注，帶動二手。中原地產西九龍區副區域營業董事歐陽振邦表示，喜薈公布首批單位價單，即成市場焦點。同區二手成交未有太大影響，泓景臺更錄得千萬元交投。單位為七座中層C室，實用面積735方呎，建築978方呎，套三房望內園。放盤僅兩星期，即以同類型單位次高價1125萬元易手，折合實用呎價15306元。

買家為換樓客，見該區樓價持續攀升，決定加快換樓步伐，終拍板入市該址自用。原業主於2002年9月僅以286萬元購入物業，現轉手帳面獲利839萬元，單位13年間升值逾2.9倍。據悉，屋苑同類型單位對上一宗高價成交為六座高層F室，上月以1145萬元易手。現時屋苑同類型放盤僅得五個，入場費由1150萬元起。



▲喜薈示範單位外又大排長龍

# 粉嶺古洞新區首准申請換地

## 恒地兩地可建90萬呎 最遲明年初有結果

政府千辛萬苦於今年初完成新界東北兩個新發展區的規劃程序，並積極進入前期地盤平整及基建工程發展程序，並同時盡快處理發展商提出的原址換地發展申請，最新一口氣接納恒地（00012）兩幅合共逾約23萬方呎土地的換地申請，最遲明年初便有結果。恒地亦成首個發展商獲准在區內進行換地發展。

大公報記者 林志光

為加快增加公私營土地新供應，政府在新界東北的粉嶺和古洞北兩個新市鎮發展區，引入容許區內土地業權人，如土地被規劃作私人住宅用途，便可跟政府，透過原址換地方式，經補地價後，自行發展私宅。此舉令在兩發展區共持有逾270萬方呎土地的恒地，大為受惠，並於去年開始，就符合條件的土地，向政府提出換地要求。政府亦按照發展區的開發時間表，日前正式接納恒地在兩發展區首階段發展內，兩幅土地換地申請。

### 補地價金額最為關鍵

其中粉嶺土地規模較大，位於綠悠軒對面的馬屎埔之內，緊貼馬適路，佔地約18萬方呎，現規劃為住宅（乙類）用途，可以地積比率3.5倍發展，預計可建樓面約63萬方呎，可建約20層高住宅大廈，所處位置是發展區的主要發展中心點之一。

至於古洞北土地，則在即將拆卸的石仔嶺安老院舍左側，佔地約4.5萬方呎，橫跨兩個土地用途，包括住宅（甲類）及商住暨交通交匯處用途，所處位置靠近將來的古洞鐵路車站，古洞北發展區將來商住繁



盛的中心地帶，故可建密度也較高，商住發展的地積比高達六倍，即可建27萬方呎樓面，樓宇高度超30層。

不過，恒地最終能否成功完成原址換地，端視乎雙方就土地補價能否順利於設定限期達成協議。因為，根據原址換地條件中，政府規定，發展區的首階段發展，假如政府批出所涉土地的換地基本條款連同補價金額，於明年1月31日或之前，未被接納，一切便會終止，政府便會沿用現行的收地賠償方式收地。

有業界認為，現時本港樓價正高踞不下，政府雖然在出售官地上，對地價有較寬鬆的處理，但現時處理發展商私人土地的補地價上，卻極為審慎，導致近年由私人土地市場，經補價所得的新供應極少。而且，兩發展區當初在推行上，又受到極大的輿論壓力，被批有利及發展商之嫌，所以，相信政府今次在處理原址換地上，所批出條件及補價也更為保守，加上彼此洽商補價條件僅得約半年，時間極為緊迫，所以，恒地是否願做「白老鼠」，實難預料。當然，如成功有換地結果，亦可成先例，其他在兩發展區，合乎換地資格的發展商可作參考，令新區發展更順利。

### 長實新地等擁區內土地

兩新發展區共佔地逾600公頃，可供發展的佔逾330公頃，當中約一半為私人土地，但被規劃作私人住宅用途的只得48公頃。政府提出原址換地的條件中，除必需是私人土地外，更要整幅面積不少於4.3萬方呎，方可申請。而本港發展商中，以恒地在兩發展區持有最多土地，特別是粉嶺發展區。而據恒地早前在公司年報內指出，集團在粉嶺及古洞兩區，各有約78.7萬方呎及4.5萬方呎土地，可透過原址換地方式發展，預計可建樓面分別達373萬方呎及27萬方呎。除恒地外，新世界（00017）、長實（01113）、新地（00016）、基匯資本及霍英東家族等，都在粉嶺或古洞北持有土地。



▲富榮花園又再莊九龍綠表王

# 富榮625萬膺九龍綠表居屋王

【大公報訊】樓價升勢無止境，磚頭供應缺乏下一間貴過一間，居屋王日日執位。盛產居屋王的旺角富榮花園，最新綠表價首破百萬，成交價高見625萬元，較三個月前舊紀錄580萬元再推高近8%，並揮低樂富德強595萬元紀錄，膺九龍綠表居屋王。

樓價狂升日日誌樓王，繼質質灣東旭苑以綠表價668萬元撼贏同區東濤苑648萬元紀錄全港封王後，輪到九龍區盛產居屋王的富榮花園發威。市場消息指出，富榮花園15座中層D室三房戶，實用592方呎，建築694方呎，剛以破盡屋苑歷史的綠表價（未補地價）625萬元易手，較四月中下旬同由三房綠表價創出的舊紀錄580萬元，三個月炒貴8%，同時揮低德強苑高價595萬元，重奪九龍最貴綠表居屋王。

上址建呎9006元，實呎更首度爆上萬關高見10557元，呎價同封王。業主1998年以218.5萬元（未補地價）購入，帳面賺406.5萬元或1.86倍。

樓價狂升造就市民變百萬富翁。盛產公屋王的鑽石山鳳德邨一伙，17年時間由25萬元變223萬元，勁漲九倍。

富誠地產營業董事林栢榮表示，鳳德邨第03座紫鳳樓高層22室，建築面積581方呎，實用445方呎，兩房間隔向北望山景，日前以248萬元（綠表）易手，建築呎價4268元，實用呎價5573元。業主於98年8月以25萬元購入，持貨17年，長情業主轉手帳面獲利約223萬元，勁升九倍。

富誠地產客戶經理鄧宇謙表示，龍蟠苑龍環閣G座低層08室，建築面積515方呎，實用401方呎，兩房向西望山景，因自由市場放盤罕有，放盤一日即獲用家即睇即買以500萬元（自由市場）掛牌，建築呎價9709元，實用呎價12469元。業主92年11月以56萬元購入，持有單位23年，是次轉手帳面獲利約444萬元，其間升值近八倍。

【大公報訊】資本策略（00497）旗下向家生活的沙田九肚山峰，屬該新發展區首個洋房項目，發展商磨刀霍霍，即日推出兩座洋房招標試水溫，未有指引價。

九肚山峰入伙紙剛於日前新鮮熱辣批出，發展商向家生活即趁旺市急不及待公布第一份銷售安排。先推出麗坪路43號及麗坪路45號兩幢洋房招標發售，兩房各連車位。招標期由下周二至10月30日，為期三個月。招標期較長主要是發展商希望市場有較多時間消化樓盤資料。

樓書顯示，上述兩個單位面積一律1103方呎，43號屋花園面積675方呎，45號屋花園面積696方呎。

資本策略於2012年5月以5.315億元投得該地，樓面地價10550元，成交價較市場預期上限的五億元稍高，並發展為現時的20座獨立別墅，是該新發展區首個純洋房項目。

另一方面，信置（00083）逸瓏灣I今日發售35伙，包括挑戰新界區分層新高的三座17樓A室天池屋，該單位定價實用呎價48946元，以價單計算實價過同系六號洋房的4.5萬元，但折實後仍達3.5萬元，仍然問鼎新界分層王。此外，恒隆地產（00101）大角咀浪濤灣今日發售16伙。



# 甘道23號新方案仍遭反對

【大公報訊】保育山頂甘道23號古宅雖有新方案，但仍受到不少居民及環保團體質疑，暫已收到逾百份意見，全是反對聲音，反對理由一般均認為發展有機會對香港仔郊野公園造成破壞。

原可拆卸重建的甘道23號古宅，業主長和（00001）為完整保留其面貌，兩度提出將古宅對面一幅面積相若的綠化地作交換。而月前向城規會提出的最新方案，已盡量減少對自然環境的影響，不過，仍然受到附近居民及環保團體，甚至個別區議員反對。有關方案昨日截止收取公眾意見，城規會暫時已收逾300份，相信最終更逾千份。

暫所收取的意見，一面倒反對有關方案，認為該綠化地正在郊野公園邊緣，又屬斜坡，發展住宅既無視現有生長在土地上的植物，甚至會危及郊野公園自然環境。而且如果質里般的以地換地發展，亦不能千篇一律進行，否則，會開壞先例。亦有意見擔心，將來所建洋房會是四層高，而非現時建議的兩層，因甘道23號土地是可容許重建最高四層的住宅物業。

該古宅佔地約1.18萬方呎，現存的一幢兩層高獨立屋，有約128年歷史，是目前山頂區罕見的歐式建築風格的歷史大屋，且已被評為一級歷史建築物。長和早年已獲批一份重建為兩層高獨立屋的建築圖則，不過，為回應公眾關注，便與政府有關部門、古物古蹟辦事處等相關組織磋商，最終得出易地發展是最理想的保育方法，且也有先例可援引。而今次所提方案，已在地盤邊界及所建住宅布局上作出調整，盡量減低對周邊環境影響。如易地發展建議獲批，長和便會交予政府作保育及作其他公眾用途。

# 實力客現金買譽·港灣

【大公報訊】樓市連環錄實力客full pay入市。本地實力用家「一炮過」豪斥1280萬元買入新蒲崗譽·港灣自住，另邊廂將軍澳峻澄事有奏效，有投資者無睇樓下「一炮過」斥650萬元買入三房投資。

香港置業東九龍譽·港灣分行首席分區董事黃民熹指出，股市波動令個別屋苑出現減價貨，吸引部分準買家出動物色色盤，有用家睇中譽·港灣一伙即情不自禁full pay買入。單位為八座中層G室，實用約758方呎，建築992方呎，套三房間隔，屬區內罕有優質大單位，被實力自住買家睇中，豪情full pay的1280萬元買入，實用及建築呎價約16887元及12903元，屬市價。業主09年4月以約580萬元買入，帳面賺700萬元或升值近1.2倍。

與此同時，將軍澳峻澄亦獲投資者full pay購入三房戶收租。利嘉閣寶琳站分行經理劉浩勳指，峻澄5座11樓A室，實用737方呎，建築968方呎，套三房連多房間隔。業主已將單位租出並與租客簽訂兩年死約再放售，單位必須連租約賣，按揭借盡最多50%，因為單位有人住，無法開放睇樓，所以放盤數月，也乏人問津，至近期盤源缺乏下，由一名睇好康城發展區的投資者，無睇樓情況下full pay買入收租，成交價650萬元，實呎8820元，由於業主住珠海，所以代理連送到珠海簽約。業主12年7月504萬買入，是次轉手賺146萬。本月峻澄錄10宗成交，平均實呎10022元。

# 新界西樓價領風騷周升3%

【大公報訊】記者梁穎賢報道：港股暴力抽水拖累，反映樓價的中原城市指數當中的七大指數齊跌，惟新界西應獨領風騷一周升近3%，升幅為55周最勁，並首度升穿130點報130.69點。新界區樓價繼續追落後，屯門瓏門II辣招貨價價撲1.7萬元破頂，扣稅後仍大賺409萬元或65%。

### 瓏門II四房兩年漲66%

本周七大指數齊跌，開始反映受內地及香港股市波動影響，整體樓價升勢受阻，但股市表現對樓市影響屬短暫性質，料未來數周中原城市領先指數(CCL)走勢反覆，直到希債問題解決及股市回穩。當中反映整體樓價走勢的CCL報142.62點，按周跌0.37%，中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)報144.57點，按周跌0.26%，連同港島區、九龍區、新界東、中小型及大型單位總共七個指數全面報跌。

新界西CCL\_Mass最標青，首度爆上130點關，最新錄130.69點破盡歷史，指數一周升2.92%，升幅為過去55周最大，並連升兩周共4.51%。

新界區樓價類追落後，不少屋苑更迫近市區價。美聯物業分行營業經理葉偉淇表示，瓏門II首錄四房大單

位成交，八座高層J室，實用面積813方呎，連月租2.3萬元租約以1380萬元易手，實呎16974元破頂，買家為同屋苑業主，擬買入贈送愛兒。原業主2013年底以832.5萬元一手買入，帳面賺約547.5萬元，惟單位未坐滿辣招監，須付額外印花稅(SSD)約138萬元，扣稅後仍賺409萬元，兩年升值66%。

此外，中原地產馬鞍山分行高級區域營業經理許秋偉表示，馬鞍山海典居剛錄本月首宗成交，七座高層B室，建築1375方呎，實用1066方呎，套三房間隔，日前以1388萬元易手，實呎13021元，屬同類型單位新高價。業主於2007年9月以662萬元購入，持貨約八年，是次沽出單位帳面獲利726萬元離場，單位升值約1.1倍。

### 十大屋苑睇樓量平穩

至於睇樓量方面，中原地產十大屋苑本周末錄得645組睇樓預約，按周無升跌。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，近日股市回穩，部分早前觀望中之買家，開始重新投入睇樓活動，加上置業上車熱潮不減，令中細物業交投有上升趨勢。近日九龍區新盤即將推出，定價貼近市價，搶去部分市場焦點及購買力，令本周整

體二手睇樓量表現持平。

其中沙田第一城睇樓量升逾10%最突出。中原地產沙田第一城分區營業經理侯惠良表示，屋苑本月暫錄約10宗買賣，對比上月全月錄48宗明顯回落，由於本月初股市大跌，影響買家入市信心，令交投下滑。近日股市開始回穩，加上早前累積部分購買力，周末屋苑睇樓人次上升約11.1%，錄約100組，有望帶動交投。

### 十大屋苑周末睇樓量及平均叫價

屋苑	本周六、日睇樓量(升跌幅)	每呎實用叫價(升跌幅)	每呎建築叫價(元)	放盤量
鯽魚涌太古城	40(-11.1%)	17000(+1.1%)	14900	315
鯽魚涌康怡花園	50(-37.5%)	14700(+1.4%)	12400	125
鴨脷洲海怡半島	70(無升跌)	14500(無升跌)	12000	255
荔枝角美孚新邨	90(無升跌)	11350(無升跌)	8500	365
觀塘麗港城	60(-7.7%)	11800(無升跌)	9690	110
紅磡黃埔花園	125(+4.2%)	14300(無升跌)	12200	180
將軍澳新都城	55(+10.0%)	13419(+0.3%)	9682	133
沙田第一城	100(+11.1%)	13500(無升跌)	10400	230
天水圍嘉湖山莊	40(無升跌)	8200(無升跌)	6300	600
東涌映灣園	15(無升跌)	9346(+0.2%)	6910	340
總數	645(無升跌)	-	-	-

▲瓏門II辣招貨兩年升百分之六十六

