



▼有買家低市價購入藍田匯景花園後撻訂，料損手逾30萬元

# 買家筍價購匯景後撻訂

【大公報訊】記者林惠芳報導：二手瘋狂狂價，市場信心受到動搖，連「執平貨」的買家也擔心入錯市，不惜蝕訂金撻訂離場。一名買家早前以低市價5%購入藍田匯景花園之後，近日突然縮沙撻訂，預料損手逾30萬元。

外圍經濟放緩，加上樓市跌價潮不斷蔓延，令本港樓市觀望氣氛極濃，儘管有業主以低市價沽出單位，但承接的買家憂慮樓價再跌，最終選擇撻訂離場。世紀21聯誠物業董事謝寶昭表示，匯景花園六座低層A室，實用面積537方呎，建築面積680方呎，原則

兩房，後改為三房間隔，原業主於今年七月份以665萬元放盤，八月份減價至620萬元，九月份再減至600萬元，日前終以588萬元沽出，累積減幅達11.6%，單位折合實用呎價10950元，較大型銀行估價平約5%，較同類單位早前造價更低下12%。

雖然買家成功執平貨，惟近日卻縮沙撻訂，料損失訂金連佣金超過30萬元，業主「殺訂」後馬上重新放盤，叫價600萬元。謝寶昭補充說，上述同類單位最近成交為二座高層A室，實用面積537方呎，成交價668萬元。早前不斷破頂的公屋及居屋也跌價。祥

益地產高級營業經理胡志偉透露，屯門居屋兆邦苑高層13室，實用面積443方呎，建築面積586方呎，原業主九月下旬放盤，當時開價315萬元，短短一周累減六口價共43萬元，單位終以272萬元連地價賣出，折合實用呎價6140元，較低層1室同類單位八月初造價302萬元狂跌10%。

中原地產副區域聯席董事藍浩然透露，粉嶺祥華邨祥頌樓低層20室，實用面積277方呎，建築面積376方呎，撻價逾10%以197萬元補地價沽出，折合實呎7112元，較市價低出10.5%。

# 新世界提升逾7.7萬呎土地潛力 元朗南地申建近千伙住宅

元朗是政府最大的土地糧倉，並已進行多項土地開發研究，未來最少增加約15萬個住宅單位，而元朗南也是其中研究區域之一。發展商亦觀準形勢，提升在元朗所持土地的潛力。繼新地（00016）之後，其中過去兩年元朗樓盤銷售不俗的新世界（00017），也提出將元朗南一幅逾7.7萬方呎土地，改作高密度商住發展，提供近千伙中小型單位。

大公報記者 林志光

該幅土地位於十八鄉路，毗鄰便有同由新世界發展的漆柏及翠翠峰，現時為露天貨倉儲存，及空置土地。地盤面積約7.75萬多呎，當中政府地約佔1.27萬方呎，現時被規劃作「政府、機構或社區」用途，預留作興建學校。

## 單位面積僅約373方呎

不過，新世界指出，相關土地於2008年之前，是規劃作住宅（甲類）用途，今次是向城規會申請將該地還原規劃用途，應是符合政府近年提倡的土地供應政策，包括進行「政府、機構或社區」及邊緣綠化地的檢討，以及開發新界棕地和開拓元朗南土地等，加上政府又在洪水橋發展新市鎮等多項研究，都要增加建屋土地供應。因此，是次所提出的發展方向，正切合政府的發展方向，既促進利用私營主導，推動房屋供應，又可盡量發掘土地的發展潛力。

此地擬將以區內較高的密度發展，興建一幢純住宅，及兩幢商住大廈，住宅及商場樓面各約36.96萬方呎及3.44萬方呎，初步擬建991個單位，平均單位面積僅約373方呎，以反映近年中小型單位大受市場歡迎的事實，另提供67個私家車位，及約3.2萬方呎園林空間。有關發展如順利，最快可於2023年落成。

## 屏山地改高密度住宅發展

除上述土地外，新世界早前亦申請將元朗屏山永寧村一大片綠化地，改作中高密度住宅發展，地積比率達5.1倍。

此地盤面積約13.43萬方呎，政府地佔約3.15萬方呎。擬建三幢39層高住宅，及一幢4層高零售及住宅會所物業，總樓面逾75萬方呎，提供住宅單位達1110伙。另傳由該公司或有關人士持有的元朗禮修村地皮，近年亦完成補價，興建一幢26層高住宅。另該公司最近又擬捐出元朗唐人新村一幅逾70萬方呎土地，興建一所國際寄宿學校，以配合新界西北區未來人口增長及市場需求。

其實，不單是新世界，在元朗持有更多地皮的新地，過去兩年間，早就在元朗凹頭至米埔一帶，多幅原作低密度洋房發展土地，向城規會申請大幅增加發展地積比率，以興建高樓大廈，所涉增加單位量約達萬伙，其中石湖圍約121.63萬方呎，便建28幢28至35層高住宅大廈，提供近6000伙面積約430至753方呎的中小型單位。又恒地（00012）早前也申請將位於大埔蕉坑及山塘路的地皮，增加1.5至近3倍的發展密度，以共建2600多個中小型單位。

## 上環青年宿舍申放寬高限

此外，東華三院擬利用上環荷李活道物業，興建青年宿舍，土地有高度限制，現向城規會申請放寬高限，以可興建一幢21層高宿舍，提供210個單位，共302個床位，可建樓面約7.6萬方呎。另位於沙田小瀝源順順圍13至15號的金利來集團中心，金利來現申請將物業改建為商業大廈，提供少量舖位，寫字樓部分則主要用來支持本港的如電影、科技及設計、時裝設計等創意工業發展，該廈共8層高，總樓面約30.14萬方呎。

## 蝶翠峰沙士貨回報逾10厘

【大公報訊】樓市吹淡風，早年低位入市的買家不欲平價沽樓，陸續轉賣為租，元朗蝶翠峰一伙三房「沙士貨」，剛以1.6萬元租出回報逾10厘。

利嘉閣地產分行經理莫家進指出，蝶翠峰18座高層H室，實用面積793方呎，建築面積1046方呎，單位採三房（套）另工人房設計，以每月1.6萬元租出，實用呎租20.2元，以業主2003年11月189.1萬元購入價計算，租金回報逾10厘，回報率非常豐厚。據了解，蝶翠峰本月暫錄約兩宗租務個案，平均實用呎租約21元，屋苑現約有25個放租單位，月租由1萬元起。

另外，反映二手樓價走勢的中原樓價指數顯示，新界區樓價指數反彈上升，新界西CCL\_Mass按周上升2.77%至131.16點，為歷史次高，而新界東CCL\_Mass按周升0.03%至151.37點，結束三周連跌。市區樓價續跌，其中港島CCL\_Mass按周跌0.05%至159.76點，連跌兩周共0.44%。而九龍CCL\_Mass報143.52點，按周下跌0.53%。受到新界兩區指數齊升刺激，抵銷了港、九樓價下跌的影響，中原城市領先指數（CCL）報146.45點，按周微升0.30%。



## 大埔山塘路地 招標估值52億

【大公報訊】政府無懼可能發生的司法覆核，昨日即安排位於大埔荔枝山山塘路住宅地，鐵定下周五開始招標。因該地皮有斜坡問題，業界估計會對地價有影響，地皮只約46億至52億元之間。

政府剛於上週公布本季的推地資料，其中會出售的三幅大埔住宅地，均牽涉有人正申請司法覆核中，然政府已明言，法庭仍未批出有關司法覆核的許可，政府在詳細考慮過法律意見後，亦有信心面對有關挑戰，故會繼續賣地。

地政總署昨日即公布，其中位於大埔荔枝山山塘路的一幅中密度住宅地，下周五正式招標，十一月二十七日起截標。該地地盤面積約40.58萬方呎，指定為私人住宅用途，最少及最多的可建樓面分別是

69.17萬方呎及115.28萬多方呎。業內人士指出，該地位置理想，距東鐵大埔墟站僅約十分鐘路程。然地盤部分位置緊貼吐露港公路，且整幅地不少地方均處山坡之上，在地盤平整及建築工程上有一定難度，加上周邊還有不少屬綠化地的斜坡包圍，政府可能會如石硤尾坪坪道，及青山細山路地皮一樣，將大幅綠化地撥由發展商負責勘探及維修保養等，如此便增加發展商的發展成本，令地價如延坪道地皮般大幅減值，業內人士估計，地皮每呎樓面地價會降至約4000至4500元，即約值46至52億元。

假如無須負責該等綠化地的保養等，則價值可升至57億至63億元，每呎樓面地價5000至5500元。

## 元朗新盤戰前夕 爾巒洋房加價5%



▲爾巒加價為元朗新盤營造氣氛

【大公報訊】記者梁穎賢報導：新界西北區新盤第四季將上演激戰，區內「預重飛」的新地（00016）季內兩個全新盤亮相前夕，旗下爾巒率先加價，將其中一座洋房加價5%，另同時加推兩座洋房下周二發售。

一手銷售資訊網資料，新地元朗爾巒剛更新價單，調高其中一座洋房售價，涉及艾維奧大道九號洋房，實用面積1843方呎，原價3613.6萬元調升至3794.3萬元，呎價由19607元調升至20588元，加幅約5%。項目同時上載新銷售安排，下周二加推兩座洋房發售。

至於元朗大戰第一擊的新世界（00017）唐人新村低密度新盤柏濤，前日公布售價後，今日開始接受認購登記。設於荃灣愉景新城的展覽廳，昨開放予代理參觀，等「開飯」的代理蜂擁而至，現場水泄不通，預料全日過千人參觀。該盤公布首批價單50伙，折實入場費303.4萬元起，銷售安排有待公布。

大戰主角之一的嘉里（00683）屯門滿名山，早已向代理發出宣傳委託，近日頻頻會晤代理為銷售鋪路，項目仍待批預售，最快月底登場。私人發展商派盈的長沙灣青翠，今日截止入票，至昨日收近400票，超額4.9倍。

## 嵐山 I 逸瓏灣同拆售車位

【大公報訊】車位有價，樓市轉勢，發展商續拆售車位吸金。長實（01113）及信置（00083）分別拆售大埔嵐山 I 及逸瓏灣車位，售價分別90萬元及168萬元起，後者貴絕白石角。

市場消息，長實向嵐山 I 今日開始一連兩日，向業主發售224個車位，買入四房戶或特色戶的業主優先認購，餘貨翌日供其他業主選購，有指售價由90萬元至約110萬元不等，部分四房戶買家買車位可獲18萬元折扣優惠。另有約25個電車車位發售，定價5萬元。該批車位長實一直作出租用，月租約2800至3200元。

此外，信置大埔白石角逸瓏灣安排月底發售車位，屋苑提供498個車位，定價由168萬至192萬元，入場價已貴絕白石角，同區已入伙的天賦海灣系列，一手車位最高紀錄為150萬元。

另世紀21日昇執行董事黃文龍指出，金管局按揭收緊令購買力傾斜至細價樓，近年樓價200餘萬元的私樓近乎絕跡，投資者轉投車位市場。北角百福花園停車場B層雙號車位剛以148萬元易手，創屋苑新高，較九月同類成交高出6%，原業主1993年斥資約81萬元購入，持貨22年，賺67萬元，升幅82.7%。

## 太古城三房減租5000元留客

【大公報訊】撻價撻租此起彼落，連環撻完又撻的藍籌王劉魚涌太古城，新近一伙三房減5000元留客，卒以2.5萬元租出，實呎近38元屬市價。

中原地產太古城區域營業經理趙鴻運稱，太古城海星閣中層B室，實用662方呎，建築757方呎，套三房望街景，有雅致裝修。業主叫租三萬元，見租客有良好背景，加上屋苑放租盤增至187個，恐路入傳統淡季競爭加劇，唯有讓步減5000元以2.5萬元租出，實呎租37.8元，租客為外籍人士。原業主1986年以68萬元一手買入，單位現時市值1055萬元，以市值計算租金回報約2.8厘。太古城本月暫錄14宗租賃，平均實用呎租41元，平均建築呎租35.2元。屋苑租盤上升，加上區內樓齡較新的物業吸客，業主不惜減租增加競爭力。

美聯物業美孚三期分行助理理營業董事邱漢榮指出，美孚新邨蘭秀道二號低層D室三房，實用面積約672方呎，減租1500元以約1.95萬元租出，實用呎租僅29元，屬筍價。本月美孚新邨租賃平穩，暫錄得約9宗成交。

中原地產屯門景峰分行經理陳國威表示，屯門區買賣轉放盤增，租金受壓。其中居屋景峰花園二座低層C室兩房，實用405方呎，建築466平方呎，原叫租9200元，經議價後減至8500元租出，減幅7.6%，實用呎租21元，略低於市價。業主於今年七月以327.5萬元自由市場價買入單位，現租出物業回報達3.1厘。



▲中半山雨時大廈有銀主盤 大幅撻價逾10%平沽

## 雨時銀主低估價18%平賣

【大公報訊】記者林惠芳報導：二手交投「冰封」，連銀行也看淡後市，銀主持有的中半山雨時大廈開放式單位，放盤兩個月仍乏人問津，近日狠撻82萬元以668萬元平沽，較大型銀行估價平足148萬元或18.2%。

中原地產資深分區聯席董事林少禮透露，中半山麥當勞道雨時大廈高層C室，實用面積306方呎，建築面積411方呎，採開放式間隔，附裝修乘坐享維港煙花海景，單位淪為銀主盤後，銀行八月初以750萬元放賣，雖然已較一般大型銀行估價為低，惟市場承接乏力，銀主最終大幅撻價10.9%以668萬元沽出，實呎僅21830元。

資料顯示，大型銀行對上址的網上估價達816萬元，現低水達148萬元或18.2%，與一般銀主盤的5至10%折讓率大相逕庭。

據了解，原業主於2011年5月以570萬元買入單位，現價較當年增長17%。事實上，雨時大廈極低層C室，現時售價達780萬元，而中層C室去年10月份成交價亦達705萬元，今次銀主僅以668萬元沽貨，反映對後市看淡。

南區春坎角低密度住宅也陸續出現減價個案。市場消息透露，春坎角環角徑壁如花園A型單號洋房三樓連天台，實用面積1724方呎，建築面積2100方呎，開價4300萬元，消息指近日以逾4100萬元易手，減價近200萬元，折合實呎約2.4萬元。原業主持貨24年帳面獲利逾3700萬元。

另外，薄扶林碧瑤灣33座高層單位，實用面積1334方呎，建築面積1590方呎，減價至1998萬元沽出，實呎14996元，比大型銀行估價2050萬元低約2.5%，原業主持貨約八年，帳面獲利1028萬元。