第一城兩房350萬又破底價

太古城實呎11679元今年次低

息魔亦步亦趨，小業主爭相於長假期前賣樓套現，令大型屋苑不斷出現低價交易。其中，沙田第一城兩房跌至350萬元，較本月初低位再冧五萬元，創今年新低；樓市逆轉，往往要鬥平吸客，鯽魚涌太古城一個外望公用平台的三房戶，狂劈兩球以800萬沽，樓價回到一年半前水平，實呎僅11679元，創今年次低。

大公報記者 林惠芳

沙田第一城兩房愈劈愈平，繼本月初賣355萬後，最近更跌至350萬元關口，創今年新低。世紀21高級分行經理吳元利表示，沙田第一城50座中層B室，實用284方呎，建築395方呎，兩房間隔（有窗台），剛獲區內客以350萬元承接，實用呎價12324元，創屋苑今年造價新低。原業主於2012年初斥225萬元入市，帳面獲利125萬元。

海柏412呎戶造價回落20%

樓價走下坡，劣質單位要沽貨惟有鬥平。美聯物業首席高級營業經理吳肇基透露，太古城怡山閣極低層單位，實用685方呎，建築779方呎，去年八月開始放盤，叫價800萬元，後來趁市旺一直反價，至今年六月份索價達1000萬元，惟七月份股災後，原業主又逐步落價，終以800萬賣出，創全屋苑三房戶一年半造價新低，較本月初賣出的金山閣高層F室同呎單位造價979萬元，大幅回落179萬或18.3%，實呎僅11679元，爲全屋苑今年次低，較太古城本月平均呎價約15500元相差一截。

區內代理稱，上述極低層單位外望公用平台，對出便是馬路，景觀較劣，所以價格相對較便宜，原業主於2011年初以570萬購入，持貨四年多，帳面獲利230萬元。同時，太古城寶山閣低層G室，實用691方呎，建築784方呎，三房間隔，以約925萬沽出，實呎13386元，低市價約7%。

馬鞍山海柏花園全海兩房樓王也跪低。世紀21分行經理趙詠欣透露，馬鞍山海柏花園四座中低層G室，實用412方呎，建築561方呎，屬屋苑的兩房樓王，向西北享海景，一個月前叫價580萬元，剛劈至500萬元賣出，實呎12136元，較同類單位今年高位造價約620萬元，大幅回落近20%。據了解，原業主於2010年7月購入上述物業，當時作價280萬元，持貨五年帳面獲利220萬元。

凱帆軒兩房五個月降16%

大角咀凱帆軒兩房跌幅更誇張！家天下分行經理黎振傑表示，凱帆軒一座高層F室，實用482方呎，建築655方呎，兩房間隔，望海景，僅以608萬元沽出，實呎12614元，比樓下數層單位今年七月份賣價730萬元，大幅回落122萬元或16.7%。

▲上車盤秝價，沙田第一城兩房只賣350萬，創今年新低

中原利嘉閣料明年樓價跌10%

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市急速逆轉，業界普遍對明年樓價看淡。中原地產預測，繼今季樓價回落約5%後，明年上半年樓價會再跌8至10%，屆時調整可望結束；而利嘉閣地產則指，明年樓價會跌約10%，以中小型住宅跌幅較明顯。

中原地產亞太區總裁黃偉雄表示，本港樓價自2003年低位持續反彈，迄今已累積一定升幅，隨着3D辣招（買家印花稅BSD、額外印花稅SSD及雙倍印花稅DSD）出台，加上各項利淡消息出現，樓價由九月份開始調整，迄今已跌約5%，他估計今次的調整期會延續至明年上半年，單計明年上半年跌幅約8至10%，較今年高位累積回落約15%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，中原城市指數（CCL）由八月份高位143.46點回落，若調整5%便抵達第一個支持位（136點），若下調15%，便會觸及第二個支持位120點，屆時成交量便會明顯反彈。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，二手交投嚴重萎縮，連鯽魚涌太古城買賣也跌至約五宗的歷史低位，呼籲政府微調減辣，不要等待經濟數據轉差時才減辣，建議把DSD下調1個百分點，以提升入市意欲，屆時二手成交料反彈20%。雖然樓市轉勢，但中原地產會維持持盈保泰策略，明年不會削減分行或裁員，但會就分行舖位爭取減租空間。

▲黃偉雄（中）預計，明年六月前後，樓市調整可望結束。左為黃良昇、右為陳永傑 大公報記者林惠芳攝

利嘉閣地產總裁廖偉強認爲，樓市已經確認轉向，預計明年整體樓價跌10%，以小型單位跌幅較顯著，豪宅則跌5至8%。租金方面，由於中小型單位需求較大，估計明年跌租約10%，反觀豪宅將跌12%。

成交量方面，受到減價刺激，明年一、二手成交量可望上升8%至約6.2萬宗，當中一手佔約1.8萬宗，惟買賣以中小型主導，估計明年一、二手成交總值將進一步下跌2%至4135億元。面對跌市，廖偉強指未來或會輕微調低分行數量，個別貴租的分行或會退租，但人手會維持約2800名。

此外，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，樓價「乾跌」已經成型，展望本周美國聯儲局加息機會頗大，首次加息後三至六個月，樓價或因而挫約5%。

璈珀售兩伙造價逾二億

▲田兆源（右）指周內會公布逸瓏園的銷售安排。旁為營業部助理總經理朱美儀

【大公報訊】記者林志光報道：西半山璈珀售價略低同區新盤開售，昨日首日開售的12個單位，僅售兩伙，據悉由本港富豪家族斥逾二億元購入。另趕在聖誕前開售的西貢逸瓏園，發展商信置（00083）有意周內會加推較受歡迎的地下連花園單位。

柏濤特色戶沽1089萬

華置（00127）及新世界（00016）合作發展的璈珀，昨日以公開發售方式出售的12伙單位，平均呎價近3.6萬元，較毗鄰的Cluny Park低約一成，然始終每個單位涉資數以千萬，甚至上億元計，故難望即日熱賣情況。根據一手銷售網資料顯示，昨日售出六樓A室及B室，折實總價約2.04657億元。該兩個單位實用面積分別爲2758方呎及2548方呎，各連一個車位成交，折實價各約1.09243億元及9541.4萬元，呎價約39609元及37447元。市場消息稱，兩單位由本港傅氏家族購入。

至於同位於西半山的羅便臣道80號，發展商南豐昨日公布將一座12樓C室，加價90萬元，約3.77%，於本周五以先到先得方式出售。該單位實用面積約865方呎，新定價爲2480萬元，呎價28671元。

至於新世界發展的元朗柏濤，昨日售出的第一座三樓頂層D室，實用面積930方呎，附有93方呎平台及745方呎天台，折實成交價爲1089.4萬元，呎價11714元。該盤已售出117伙，約爲全盤82%單位，套現約六億元。

逸瓏園累收逾130票

此外，上周獲批樓花預售書便立即推盤的逸瓏園，據了解，過去三日的收票已逾130票。信置營業部聯席董事田兆源表示，已參觀樓盤示範單位的人士，約三成是區內人士，其餘大部分來自港島及九龍區，當中投資者佔有一定數目。暫從參觀人士的購買意向反映，不少人均對項目的地下連花園單位有興趣，因此，公司稍後，會積極考慮推出此類單位，以回應市場訴求，同時周內亦有機會公布銷售安排。

逸瓏園地下單位的實用面積由520至1171方呎，花園面積約122方呎至1080方呎，此類單位全盤只有35個。而上周六開價的首批66伙單位，折實售價633.4萬至1365.7萬元，呎價12181至13850元，平均呎價12998元。

「侏羅紀」重生幻想不絕 基因合成前沿科學掀新浪潮

自1993年「侏羅紀公園」及其續集陸續上映至今20多年，大衆對恐龍復活話題的興趣從未消退。今年伴隨着「侏羅紀世界」的熱映，全球範圍內再次掀起復生恐龍可能性的熱議。

進入21世紀，科技不斷進步，20年前曾經遙不可及的幻想，未來將可能被逐步實現。

基因合成或構建「重生」基礎

今年三月，科學家在俄羅斯薩哈共和國的永久凍土區發現的冰凍了約2.8萬年的雅庫茨克猛獁象遺骸骨髓中提取樣本，並計劃於2017年破解出猛獁象的全部基因組結構。研究負責人表示，假如能確定全部的基因序列，將促進未來人工合成基因的發展。

生物因其遺傳物質（主要是DNA）序列不同、表徵性狀不同，形成大自然多樣多姿的美態。自DNA雙螺旋結構被科學家證實、分子生物學的崛起後，人類開始懂得如何透過改造生物的基因來治療疾病，解決環境污染及能源問題。1995年全球第一個生物的基因圖譜測序完成，合成生物學隨之興起，並取得飛速發展；而科學研究也從傳統的基因工程，發展成爲在實驗室裏製造合成DNA而創造出自然界中具有改良功能的基因片段。

基因研究是生命科學的基石之一，而科學家目前可通過兩種途徑獲得基因，其一是直接從生物體的核酸（基因組DNA或mRNA）提取，其二是通過人工化學合成的方法獲得。人工合成基因的方法較前者具有更多優點，如合成周期短，序列準確性高，可根據需要進行定點突變來改造基因，也可根據研究人員的意願設計得到自然界中難以獲得甚至不存在的基因等。基因合成作爲合成生物學的基礎技術之一，爲合成生物學的發展及應用奠定了基礎。

基因合成技術前景廣闊

商業化人工基因合成在2000年之後開始，經過十幾年的發展，人工基因合成技術已經取得了長足的進步。基因合成的應用可在衆多方面發揮重要作用，並產生巨大經濟效益，其技術已經被廣泛應用於基本生物研究、疾病及製藥研究、藥物發現、農業、環境研究等生命科學研究與應用，而在人們的新能源、新材料、核酸疫苗等領域的發展已初步體現。

隨着合成生物學的快速發展，基因合成的成本越來越低，市場對基因合成的需求也越來越高。儘管在生物科技應用市場，歐美地區依然處於領先全球的地位，且不斷積極推動生物科研發展，但隨着中國對生物科技研究與應用服務及產品的需求大幅增長，生物科學行業也必將得到大力發展。在不久的將來，合成生物學勢必將掀起一輪技術革命的新浪潮，而這一次變革又將會給我們的生活帶來怎樣的變化呢，我們值得期待。

基因知識小百科

基因	活體生物的分子遺傳單位；控制遺傳特徵的DNA區域，通常對應於單個蛋白或RNA。此定義包括整個功能單元、包含編碼DNA序列、非編碼調節DNA序列及內含子
基因組	屬細胞或生物的全部遺傳信息
基因合成	從基因片段結集成合成完整基因，與基因克隆類似但不相同
基因片段合成	以寡核苷酸為起始材料整合成較大的雙鏈DNA片段

資料來源：Frost&Sullivan

首十月動工萬五伙八年新高

【大公報訊】記者林志光報道：在政府源源不斷供地之下，發展商亦加快動工步伐，屋宇署今年首十個月接獲發展商通知動工的項目，所涉單位累逾1.5萬伙，已是八年新高，隨時衝破九年前高位，創十二年高峰。

根據屋宇署資料顯示，截至今年十月止，動工單位暫錄約15111伙，與2007年的相距不足1900伙，由於過去兩年有多個鐵路上蓋物業獲批，每個均提供逾千伙單位，故業界相信，該署仍未公布數目的十一及十二月份內，動工單位有機會超過2000伙，令全年動工量約達1.71萬伙以上，屆時便是2003年後的十二年高位，2003年有近1.77萬伙動工。

至於十月份動工單位涉約1165伙，按月則跌22.8%，涉及較矚目的樓盤包括南豐發展的筲箕灣柴灣道31至69號、和同區由新地（00016）發展的工廠街與筲箕灣道交界的舊樓重建項目，各涉490伙及650伙。另由九倉（00004）發展的山頂道77號，及由前地監局主席持有的山頂道20號，各會興建八幢獨立屋，及四幢獨立屋。另新地位於沙田小瀝源的25層高酒店項目，亦會動工興建上蓋。

另該署在批出建築圖則上卻略有放慢情況，首十個月只批出80份商住及住宅圖則，較去年全年相差25份，按月更急跌70%。基於現時該署審批圖則較嚴謹，兼要符合現時較繁複的條例要求，業界相信全年應難突破100份。10月份獲批圖則的三份住宅及商住發展，包括億京發展的荃灣楊屋道酒店及住宅項目，共有四幢31至41層高物業。另領展首次擔當發展商角色，夥拍南豐投得的觀塘海濱道地皮，亦獲批建一幢21層高商廈。此外，據該署資料顯示，今年首十個月的住宅落成量約10041伙，與年初預計約1.33萬伙相差近3300伙。十月份獲批入伙的較矚目樓盤爲山頂Mount Nicholson，及馬鞍山迎海二期。

2015年10月份主要批則項目

位置	類別	樓面(方呎)	發展	發展商
中環己連拿利3至4號	商住	約5.010萬	1幢26層高商住大廈	資本策略
荃灣楊屋道	酒店／住宅	約107.57萬	3幢31層高住宅，1幢41層高酒店	億京發展
大圍大埔公路沙田嶺段	住宅	約14.79萬	1幢13層高住宅大廈	宏安
觀塘海濱道／偉業街項目	商業	約88.38萬	1幢21層高商廈，另3層地庫	領匯及南豐

觀塘二期重建增300伙料過關

【大公報訊】信置（00083）財團申請爲觀塘市中心第二期重建項目增加近300伙，以迎合市場對中小型單位所需，在一衆部門未有反對下，規劃署給予城規會不反對意見，相信有關申請本周五可順利過關，項目將來提供的單位面積會細至約355方呎起。

曾因項目主要興建大型單位，而成去年流標原因之一的觀塘市中心第二期重建項目，自市建局承諾肯協助發展商更改圖則設計後，終由信置夥華置（00127）所組財團，投得合作發展權。

信置今年中亦順應市場需求，向城規會申請，縮小項目的單位平均面積約14.6%，令可建單位數目，由招標時約1700伙，增至不多於1999伙，即增近300個單位，單位平均面積由約904方呎，減至約753方呎，預計居住人口由3910人，增至4598人。

另亦略爲優化項目的整體設計，其中住宅樓層由42至48層，改至39至43層。市建局亦順道略爲修改未招標的第三期商場、酒店及寫字樓商業項目的設計藍圖，由原來的11至64層，改爲9至55層。至於公衆休憩空間也獲提升，由原先約9.4萬方呎，增至逾10萬方呎，以進一步改善社區的居住環境；私家休憩空間也由約4.3萬方呎，增至近5萬方呎。

政府各部門包括地政處、消防處、運輸署、環保署及渠務署等，均不反對有關項目的修訂，或不作評論，而規劃署則認爲修訂均符合規劃意向，及未有超越所訂限制等，故此不會反對該申請。

第二期商住項目佔地約23.4萬方呎，將建兩層地庫停車場及小販市集，平台範圍是四層設有商場、交通交匯處、小販市集及垃圾收集站等設施，之上便是住宅大廈。

項目總樓面超過185萬方呎，住宅樓面佔約149.6萬方呎，另有一個約6.9萬平方呎的公衆休憩用地，發展商現正進行地基工程，相信最快明年底或後年賣樓花。項目預計2020/21年度落成。

至於整個觀塘市中心計劃則佔地約5.35公頃，共五發展區，首期第一區是已即將入伙的觀月・樺峯。第四及五區全是商業發展項目，最快明年底會開展招標程序，該期主要是建寫字樓、酒店及商場，涉及總樓面約逾200萬方呎，預計2024年落成。