

豪宅綫外樓書曝光 獨立屋過萬呎

附私人泳池與巨型花園 呎價料逾10萬九龍新高

罕有供應

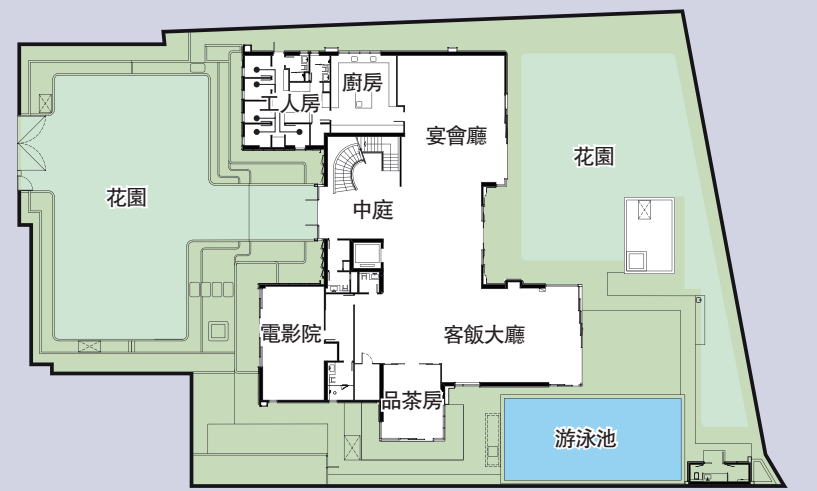
身份象徵的超級豪宅有價有市，獨立屋越起越豪。嘉里建設（00683）九龍龍駒道全新豪宅命名「綫外」，其逾萬方呎的巨無霸獨立院墅，大過亞洲樓王山頂Mount Nicholson，除設主人套房及客人套房外，全屋廁所多達10個，工人房共5個，更有圖書館、電影院及品茶房，至於面積逾1.5萬方呎的前後花園夠闊117呎（以屯門菁雋最細128方呎計）納米戶。市場人士料，相關供應為區內罕有，項目洋房有機會破同區系內綫山呎價10萬元的紀錄，挑戰九龍新高。

大公報記者 梁穎賢



▲綫外由5座分層住宅及3座院墅組成，共提供64伙。

綫外院墅C地下平面圖



綫外昨日上載樓書，提供64伙，包括3座院墅及61間分層大宅。3座院墅實用面積11382至11692方呎，4房4套或5房5套設計，每座均特設逾萬方呎前後花園、升降機、私人停車庫及泳池，據知較特別之處，是泳池可以升高，在冬天時作其他用途。

全屋廁所10個 工人房5間

該盤面積最大的院墅C，實用面積11692方呎，料為九龍最大屋苑式洋房。該獨立屋花園已達15043方呎，以龍床盤菁雋128方呎單位為例，夠闊117呎納米戶；另有463方呎天台、964方呎前庭。物業樓高2層，地下為客飯大廳、廚房、電影院、宴會廳及品茶室；廚房連接5間工人房，每間約40方呎，以及2間工人專用浴室，為現時超級豪宅罕見的間隔。1樓設有4間套房、健身室、家庭廳及圖書館。主人套房分男女主人衣帽室。全屋廁所亦多達10個，規模及設施儼如一座酒店。

綫外的院墅C比亞洲樓王Mount Nicholson天價1號屋還要大，後者實用

面積9950方呎，設私家花園及泳池，花園2967方呎，另有庭園及停車位，於2016年以10.8億元售出，創當時亞洲最貴屋苑式（非獨立地段）洋房紀錄。

市場人士稱，該類間隔的超級豪宅於九龍供應罕有，通關後相信會吸引不少內地富豪掃碼。事實上，過去一年超級豪宅屢見天價，Mount Nicholson一個分層單位早前呎價破14萬元，重登亞洲分層樓王寶座。因此，以綫外院墅的獨特設計，呎價有機會挑戰九龍新高。翻查資料，同屬嘉里出品的龍駒道綫山，一個實用面積3017方呎分層特色戶，2019年5月連兩車位售逾3.07億元，呎價近10.2萬元創九龍分層豪宅紀錄。

分層單位3466至8583呎

至於綫外分層大宅部分由5座住宅組成，每座樓高7層，實用面積3466至8583方呎，涵蓋標準分層大宅、花園大宅及天台頂層特色大宅。嘉里發展香港區總經理湯耀宗補充，綫外已獲得滿意紙，示範單位的裝修工程近完成，項目快將推出。

KENNEDY 38加推 周六首輪賣130伙

【大公報訊】新地（00016）年底前連環三響炮，頭炮天水圍Wetland Seasons Bay第2期旗開得勝，第二炮堅尼地城KENNEDY 38昨原價再加推35伙，折實平均呎價28633元，較首批高6%，鐵定周六首輪推售130伙，市值超過11億元。

新地副董事總經理雷雲表示，KENNEDY 38落實周六首輪銷售，推130伙，佔已推價單155伙的84%。



▲新地雷雲（左）表示，KENNEDY 38落實周六首輪銷售。旁為唐錦江。

新地代理副總經理唐錦江稱，該盤第3號價單共35伙，定價市值3.2億元，包括首度推出的7個2樓連平台特色戶，折實628.29萬至996.39萬元，折實呎價26341至30818元，折實平均呎價28633元。今批單位價錢較上兩張價單略高，主要是包含首度推出的特色戶，撇除相關因素屬原價加推。

唐錦江續指，周六分兩組揀樓，A組每人最多限購3伙，周五截票。市傳該盤連日累收近1100票，相對首推130伙，超額近7.5倍。

MONACO ONE特色戶每呎料4萬

會德豐地產今年壓軸新盤啟德MONACO ONE，上周六首輪紅盤高開，最後150伙敲定周四輪銷售。會地常務董事黃光耀稱，該盤今日截飛料可收逾4000票，八成為首輪向隅客。另招標中的唯一連天台特色單位，已有10組客入標，擬定次輪銷售

完成後開標，參考區內同系OASIS KAI TAK最新一個特色戶呎價36691元，料該單位呎價可達4萬元。

另外，中洲置業營銷策劃總監楊聰永指，旗下火炭星凱，堤岸開賣一個月累沽815伙，佔可售單位約71%，吸金逾81億元，平均成交價約20225元。新增75%一按計劃，由指定財務機構提供，首年免供免息，只限兩房及三房單位買家採用，可額外獲2%折扣，計及其他優惠，總折扣額最高達13%。他重申，集團落實保留該盤15%至20%單位作收租，個別特色戶最快於12月招標推出。

信和置業（00083）旗下馬鞍山Silversands本月沽出7伙，昨日更新價單，兩房戶提價2%，項目尚餘10個兩房戶待售。同系彩會地牽頭的西南九龍維港滙系列，本月暫沽17伙，套現逾2.74億元。信置系樓盤本月共售27伙，吸金逾4.4億元。

太古城連錄劈價 縮則戶低見665萬

【大公報訊】新盤群起搶客，二手樓被冷待，叫價向來硬淨的鯉魚涌太古城連錄兩宗劈價成交，其中太湖閣高層兩房戶以830萬元易手，較同類單位位價急跌一成；同座極低層兩房「縮則」戶更劈穿七球，僅以665萬元沽出，屬屋苑近5年造價新低。

美聯物業高級分區營業經理吳肇基透露，太古城有業主4個月劈價130萬元沽貨，單位為太湖閣高層C室兩房戶，實用面積489方呎，7月放盤叫價960萬元，近日降至905萬元仍未獲承接，最終以830萬元成交，實呎16973元。

翻查資料，太湖閣中低層C室，今年6月以918萬元易手，今次成交單位高9層，樓價卻便宜88萬元或9.6%。不過，原業主早於1993年以約202萬元購入，租客遷出後沽貨止賺，賬面獲利628萬元或逾3倍。

太古城質素稍遜單位見劈價。中原

地產區域營業經理莊素娟表示，同屬太湖閣的極低層C室兩房戶，實用面積484方呎，因升降機不達單位樓層，住戶需要從升降機大堂行落一層出入，該單位更屬罕有的「縮則」戶，向來鮮有成交，原業主開價700萬元，終減至665萬元成交，實呎13740元。

天巒洋房六年實蝕540萬

上述「縮則」兩房失守700萬元，撇除內部轉讓及凶宅成交，樓價料創屋苑2016年後新低，其呎價更平過東涌屋苑，如藍天海岸6座高層H室兩房戶，實用面積490方呎，早前以782萬元沽出，實呎15959元。據悉，太古城本月暫錄9宗成交，平均實用呎價約17575元。

消息指，上水天巒莫里茲大道實用面積1600方呎單號洋房，售2300萬元，原業主2015年以2680萬元買入，6年貶值380萬元，連雜費料損手逾540萬元。

公居屋綠表交投3212宗 八年最旺

【大公報訊】資助房需求熾熱，今年首10個月公屋及居屋未補價成交3212宗，創2013年推出「白居二」計劃後的新高。新蒲崗采頤花園短短4個月再破頂，最新三房戶未補價賣776萬元，創屋苑二市場新高。

采頤又破頂 三房賣776萬

據房委會資料，今年首10個月公屋及居屋第二市場（未補地價）買賣3212宗，比去年全年2423宗高出32.6%，更是2013年推出「白居二」計劃後的新高。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，今年10月第二市場成交248宗，較9月下跌約13.3%，創半年新低，主要是新一期「白居二」計劃於5月21日向成功申請者發出批准信及確認書，在

一輪爭相入市並推升第二市場成交宗數至新高，其後交投回落。

雖然未補價成交放緩，但資助房繼續破頂。金匯地產分行經理梁永基透露，采頤花園12座高層C室，實用面積591方呎，原則三房間隔，第二市場開價775萬元，最終調升至776萬元沽出，實呎13130元。原業主2000年以約151萬元一手購入，持貨21年，賬面勁賺625萬元，升值逾4.1倍。采頤花園對上樓王於今年7月誕下，為10座中層C室，實用面積589方呎，未補價售773萬元，為該屋苑綠表最貴，今次把紀錄再推高3萬元。

據房委會資料，11月上半月第二市場成交暫28宗，較10月同期24宗增加16.7%，數據為臨時數字，稍後會作修訂。

柏傲莊III上會臨近 新世界:不殺訂罰息

【大公報訊】大圍站柏傲莊III 7月爆出混凝土強度不足須拆卸重建，因而延期交樓，部分選用180天付款方法的買家，按照開售當日計，下月初便上會，發展商新世界（00017）承諾，現階段不會對短期內需要上會的買家殺訂及罰息。

柏傲莊III六月初首度發售，累沽845伙後，7月時爆出混凝土不達標要重建，因此要延期交樓。新世界已提出一籃子賠償方案，其後有買家更改付款方式或取消交易。

上述賣出的單位中，約有380名買家選用180天付款方式，計及原先選用後期更改付款方式在內，需於下月中之前完成交易，而其中30多名買家已取消交易。

證券代碼：000505、200505 證券簡稱：京糧控股、京糧B 公告編號：2021-062

海南京糧控股股份有限公司 關於公司全資子公司對外擔保的公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。特別风险提示：本次擔保提供後，公司及控股子公司對外擔保總額超過最近一期經審計淨資產100%（均系公司控股子公司之間的擔保），敬請廣大投資者注意投資風險。

擔保情況如下表：

擔保方	被擔保方	本年度經審計的擔保總額	本公司已佔用擔保總額	已到期的上年擔保總額	本次擔保金額	本次擔保後總額	本年度剩餘可用擔保總額
京糧食品	京糧油脂	174,100	58,850	30,000	22,715	81,565	92,535

三、被擔保人基本情況

1、被擔保人名稱：北京京糧油脂有限公司

成立日期：2010年3月4日

住所：北京市西城區德勝門外大街145號4層414室

法定代表人：高麗

註冊資本：5,000萬元人民幣

經營範圍：批發（非農產品）預包裝食品、散裝食品；銷售油料作物、經濟作物、飼料；倉儲服務（需要審批除外）；貨物進出口、技術進出口、代理進出口、經濟貿易諮詢。

擔保總額：公司及控股子公司對外擔保總額100%擔保。京糧食品持有京糧油脂100%股權。

截至2020年12月31日，其公司資產總額69,172.66萬元，負債總額60,056.07萬元（銀行貸款3,502.19萬元，流動負債59,369.87萬元），淨資產9,116.58萬元，營業收入3,306.4152萬元，利潤總額1,768.26萬元，淨利潤1,378.05萬元。

截至2021年9月30日，該公司資產總額125,019.81萬元，負債總額114,407.35萬元（銀行貸款17,904.45萬元，流動負債114,390.59萬元），淨資產10,612.46萬元，營業收入212,944.36萬元，利潤總額1,129.23萬元，淨利潤717.87萬元。

經查詢，被擔保方京糧油脂不是失信被執行人。

四、擔保協議的主要內容

擔保方：京糧食品

被擔保方：京糧油脂

擔保方式：连带责任擔保

擔保期限：自本合同訂立的債務人債務履行期限屆滿之日起兩年

擔保總額：3,500萬美元（或等值的其他貨幣），折合人民幣約22,715萬元

五、擔保風險提示

1、提供擔保的原因：基於公司日常進出口貿易相關業務的需求，本次京糧油脂於華泰銀行股份有限公司北京分行的授信，有利於緩解資金壓力，降低融資成本，保障公司經營目標的實現。

2、擔保風險提示：被擔保人與京糧油脂為公司合併報表範圍內的全資子公司，企業管理規範，經營狀況良好，公司對其生產經營具有控制權，擔保風險處於可控範圍之內，擔保風險較小。

3、其他股東擔保情況：京糧油脂為京糧食品全資子公司。

六、對外擔保總額及高層擔保情況

公司及控股子公司對外擔保總額金額52,207萬元（其中，業務擔保總額金額17,207萬元，授信擔保總額金額35萬元）。本次擔保提供後，公司及控股子公司對外擔保總額金額33,431.5億元（其中，業務擔保總額金額17,207萬元，授信擔保總額金額16,224.5萬元），占公司最近一期經審計淨資產比例為123.34%，均為公司及控股子公司之間的擔保。公司及控股子公司不存在合併報表外單位提供的擔保，公司不存在逾期對外擔保、涉及訴訟的擔保及因擔保被訴訟而面臨承擔風險的情況。

特此公告。

海南京糧控股股份有限公司 董事會 2021年11月17日

申請新酒牌公告 曦

現特通告：陳錦明其地址為香港北角電氣道183號友邦廣場地下16號舖，現向酒牌局申請位於香港北角電氣道183號友邦廣場地下16號舖曦的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2021年11月17日

申請新酒牌公告 花井日本料理

現特通告：凌志浩其地址為新界粉嶺百和路88號花都廣場地下42號舖，現向酒牌局申請位於新界粉嶺百和路88號花都廣場地下42號舖花井日本料理的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2021年11月17日

申請新酒牌公告 老四川水煮魚莊

現特通告：張志國其地址為新界荃灣大河道100號海之戀8座46樓B室，現向酒牌局申請位於九龍觀塘宜安街9-27號有利大樓地下H舖老四川水煮魚莊的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2021年11月17日

申請新酒牌公告 Cin Cin Ristorante

現特通告：侯銘揚其地址為香港銅鑼灣開平道1號Cubus 21樓，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣開平道1號Cubus 21樓Cin Cin Ristorante的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2021年11月17日

申請新酒牌公告 Town 93 Cafe

現特通告：鄧沛怡其地址為香港中環威靈頓街17-19號香港工商大廈1樓A部份及閣樓A部份，現向酒牌局申請位於香港中環威靈頓街17-19號香港工商大廈1樓A部份及閣樓A部份Town 93 Cafe的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2021年11月17日

申請新酒牌公告 LOBBY CAFE

現特通告：關小青其地址為九龍觀塘環威靈頓街418號創紀之城5期APM第3層L3-5號舖（A部份），現向酒牌局申請位於九龍觀塘觀塘道418號創紀之城5期APM第3層L3-5號舖（A部份）LOBBY CAFE的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2021年11月17日

申請新酒牌公告 Boy N Burger

現特通告：REGALADO JR, Efen A.其地址為香港灣仔莊士敦道206-212號208 Johnston地下3號舖，現向酒牌局申請位於香港灣仔莊士敦道206-212號208 Johnston地下3號舖Boy N Burger的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2021年11月17日

申請新酒牌公告 十二味(土瓜灣)

現特通告：曾小芬其地址為九龍紅磡庇利街23號碧麗花園地下8號舖，現向酒牌局申請位於九龍紅磡庇利街23號碧麗花園地下8號舖十二味(土瓜灣)的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2021年11月17日