

# 恒基和生圍項目削規模申建



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒基元朗和生圍項目,因涉及濕地保育問題,其發展去向一直受到市場關注。規劃署1月份時表明不支持相關發展,但發展商後來申請延期,近日並向城規會遞交一份經修訂的發展藍圖,回應規劃署的拒絕要求,包括將洋房數量由358減少約4%至344個,解決佈局擠擁問題,並且澄清申請地盤內濕地修復區的長遠管理,以增加勝算。

## 由358間洋房減至344間

恒基元朗和生圍洋房項目,毗鄰加州花園,佔地達223.2萬呎,去年11月時向城規會申請興建358幢洋房,但不獲規劃署支持,認為地盤內的物業密度過高,發展商亦未有提供相關修復濕地的監管與營運資金等資料,惟恒基臨時於審議日期前一天,以需時準備技術性資料為由,申請將項目延期並獲批准,審議日期延遲至4月15日。

發展商近日向城規會呈交新的發展藍圖,其中作了不少調整修訂,例如將洋房數量減少14幢至344幢。其中2層高的洋房由339幢大減24幢至315幢,2層半及3層高的洋房則由19幢增加10幢至29幢。而平均單位面積相應由2,494增加4%至2,596呎。另外,發展商亦減少會所、道路等面積,增加景觀廊、園景空間的面積。以上修訂相信為解決佈局擠擁問題。

另外,發展商亦澄清申請地盤內濕地修復區的長遠管理等等。另一邊廂,財團於石塘咀日富里10至12號申建酒店,亦向城規會呈交修訂方案,包括建築物高度由24層減至23層,又會在地盤北邊後移3米,非建築地帶大增約1倍至30,517呎,但地積比率微增至11.997倍。此外,地盤淨面積由1,680呎減至1,515呎,建築樓面由20,135呎減至18,181呎。

## 佐敦商住大廈要求放寬高限

莊士機構旗下佐敦白加士道93至105號,新近向城規會申請放寬高限,項目發展地盤面積3,994呎,擬建1幢28層商住大廈,住用樓面32,435呎,共提供106伙,因被設高限80米(主水平基準以上,下同),申請放寬至100米,亦申請放寬地積比率。事實上,項目已獲批圖則,但後來規劃署於該區設發展限制,申請主要因應新的發展限制再呈申請,亦要求從白加士街退入3米。

城規會本周五檢討全港「綜合發展區」用地,從規劃署近日交予城規會的文件可以見到,其中新界區較矚目的包括前臨恒基落禾沙項目的白石降岬,佔地達23.56公頃。規劃署已展開初步的規劃展望,包括地段會被分割為兩部分,分別用作康樂用途及住宅用,而相關的政府部門並已就地段重新規劃進行諮詢。據了解,是次新界區共有66塊「綜合發展區」用地納入檢討。

# 盛薈加推176伙 減價5%

## 呎價8754元 提供35個月0.98厘定息按揭

香港文匯報訊(記者 趙建強)至今累售近千伙的長實大圍盛薈,昨晚截至8時加推176伙單位,全數位於5座C、D室的南北兩翼,涉及44個樓層,分布於由2樓至52樓不等。建築面積由874至1,030方呎不等,全數為3房獅子山景單位,平均建築面積呎價8,754元,實用面積呎價則為11,552元。發展商昨日亦公布提供35個月定息計劃,利率0.98厘,名額100個。長實旗下另一新盤海譽亦加推兩伙A室單位,定價1,028.4萬元及1,167.9萬元。

盛薈昨分兩批加推合共176伙單位,全數為5座C、D室3房戶,均為獅子山景單位。發展商表示,由於單位景觀略遜於金山景,部分亦有遮擋,因此新加推單位價格較1、2座略低5%至6%,強調並非減價。該批單位定價由748萬元至951.2萬元不等,建築面積呎價則由7,717元至9,503元。

## 選定息按揭獲減價2%

配合加推單位,發展商亦推出定息計劃,首35個月定息0.98%,其後利率則個別與銀行洽談,不設現金回贈,但可照定價減2%。計劃適用於1按、20年還款期,但不可與免息免供、2按同時



長實地產投資董事郭子威(中)、尚乘集團行政總裁曾慶瑛(右)介紹加推盛薈單位。

使用。長實地產投資董事郭子威相信,雖然有銀行調高同業拆息按揭利率,但本港距離進入加息周期尚遠,因此公司決定提供較長期的定息優惠吸客。

## 海譽加推兩伙 售逾千萬

郭子威補充,項目至今累售約1,000伙,套現超過80億元,而今年至今則售出700伙,套現約60億元。

另外,長實昨日亦加推屯門海譽8樓A室及19樓A室單位,建築面積均為1,514方呎,定價分別為1,028.4萬元及1,167.9萬元,呎價分別為6,793及7,714元。長實高級營業經理袁添鴻表示,項目至今售出14伙單位,套現1.5億元,平均呎價7,400餘元,買家以本地客為主,其中選用即供付款辦法的高達90%。

另外,公司亦計劃於西九龍開設交樓標準示範單位,地點待定。

# 內地客2600萬購匡湖居 Goodwood Park 1號屋定價4200萬

香港文匯報訊 世紀21奇豐物業廖振雄表示,西貢匡湖居近日錄得一名內地買家斥資2,650萬元購入西貢匡湖居連花園船位雙號屋。

## 連花園船位 呎價1.19萬

他指出,成交單位為匡湖居F段雙號屋,面積2,215方呎,連869方呎花園及船位,成交價2,650萬元,平均呎價11,963元。原業主於1998年以950萬元購

入,獲利1,700萬元,單位升值約1.78倍。

此外,中原地產伍錦基指,該行日前成功促成將軍澳都會駅3座低層E室成交,面積659平方呎,屬兩房間隔,單位擁露台,享內園泳池景,成交價420萬元,平均呎價6,373元。買家為一名內地人士,打算作度假用途。原業主於2005年9月以293萬元購入,持貨5年半可獲利127萬元或43%離場。

香港文匯報訊(記者 趙建強)信和置業昨公布旗下上水雙魚河Goodwood Park一號屋價單,定價4,200萬元,連全屋裝修及傢私。單位面積3,053方呎,另有約1,801方呎花園,折合呎價約13,756.9元。信置表示,大屋早前接受睇樓客預約參觀,過去周末吸引約20組客查詢,而參觀者則包括九龍塘、港島南、大埔、

新界北廠家等。信置表示,由於區內二手供應少,物業受買家關注,1號屋目前已被吸引約5組客洽購,而整個項目涉及13伙,已售出8伙,買家大部分為買家,不少為需來往內地及本港的商人。除剛公布價單的1號屋外,2號、11號屋早前亦已公布價單,目前僅餘2伙待售。

# 澳門御南峰兩日售八成

香港文匯報訊(記者 林婉琪 澳門報導)由南豐、德祥地產及澳門東聯投資等合作發展的金峰·南岸二期御南峰,於上周六正式公開發售,市場反應熱烈。中原(澳門)區域營業董事何兆恆表示,屋苑首次推出單位作公開發售,銷情理想,首2天累計成交超過600伙,已售出8至9成單位。

## 成交逾600伙 呎價逾4700元

位於路環區的金峰·南岸二期御南峰,是澳門近年少有的大型豪宅項目之一,項目合共提供720個單位,面積介乎於1,176-2,692呎,單位間隔有兩房連套房至四房連雙套房不等,平均呎價介乎於4,700-5,200元,屋苑預計2014年第四季入伙,屬三年期樓花。

御南峰為路環區金峰·南岸二期的部分,鄰近大熊貓館、金光大道以及興建中的橫琴澳門大學城等,而且為擬建輕軌的沿線地點,未來輕軌落成後,即可貫穿澳、潭。是次公開發售的買家以澳門居民為主,其次是內地及香港買家。何兆恆表示,是次推售銷情理想,到場參觀示範



澳門金峰·南岸二期御南峰銷情反應熱烈。

單位的客戶絡繹不絕,首兩天已售出八至九成單位,主要因為澳門自去年4月份後便沒有新盤推出,部分原定於去年第四季推出的新盤又因政府樓市調控政策等因素而擱置,市場累積了一定的購買力。御南峰為澳門今年第二個作公開發售的新盤,因此可旋即引爆積壓已久的購買力。

# 澳門客227萬全付買嘉湖

香港文匯報訊 祥益地產分行主管曾慧敬表示,天水圍嘉湖山莊1期(樂湖居)日前錄得澳門客「即購即買」成交個案,原業主持貨12年獲利67萬元。

曾慧敬指出,該成交單位為樂湖居3座高層H室,建築面積714呎,實用面積549呎,三房兩廳,日前原業主放盤僅一星期便獲一名澳門客垂青,認為價格吸引,決定「即購即買」。

以227萬元一筆過付款購入上址作自住或長線投資收租之用,平均呎價為3,179元。

## 翠湖居兩房戶14月賺45%

此外,利嘉閣地產黃景豪表示,該行促成一名投資者購入嘉湖山莊翠湖居3座中層F室,建築面積573方呎,兩房兩廳,成交價189萬元,呎價3,298元。買家暫打算將單位出租。

原業主於10年2月以130萬元購入,獲利59萬元離場,14個月升價45%。

# 大新富邦跟隨加H按息

香港文匯報訊(記者 馬子豪)在多家主要銀行均調高拆息(Hibor)按揭利率後,大新銀行(2356)亦宣布今日起將H按利率由H加0.7厘,調升H加0.9厘,利率上限為最優惠利率(P)減2.9厘,即為2.35厘,現金回贈為貸款額之0.7%。富邦(0636)亦宣布將H按利率提升至上H加0.9厘至1.1厘,利率上限則減2.95厘,即為2.3厘,現金回贈則為貸款額之0.5%至0.7%。

# 地產熱線

## 新地賣南灣車位145萬起

香港文匯報訊(記者 趙建強)香港寸金尺土,除了住宅單位價格高昂外,車位價格亦甚高,新地旗下鴨洲南灣,昨公布逾300個車位的價單,定價145萬元起,最貴158萬元,分布於停車場地下至6樓各層,暫未有正式推售日期。價單公布,一般車位面積134.5方呎,折合每呎1.07萬元。

## 沙田中心頂層呎價7162元

香港文匯報訊 中原地產黎衍攀表示,新近錄得沙田中心新寧大廈(G座)頂層連天台戶以高價成交,單位面積377平方呎,擁一房兩廳,享公園景觀,日前以270萬元成交,平均呎價7,162元。買家為長線投資者,作收租用途。原業主則於2007年12月以161萬元購入物業,持貨近4年獲利109萬元或67%離場。

## 海典軒兩房戶售285萬新高

此外,祥益地產巫嘉露表示,屯門海典軒日前錄得區內上車客「即購即買」成交個案,原業主持貨不足1年,轉手獲利高達60萬元。該單位為1座高層F室,建築面積617呎,實用面積459呎,兩房兩廳,日前獲一名區內上車客垂青,可「即買即住」,遂以285萬元購入自住之用,平均呎價為4,619元,創該屋苑同類型單位價歷史新高。

## 郭應龍辭任美聯集團執董

香港文匯報訊(記者 蔡競文)美聯集團(01200)昨日宣佈,郭應龍於昨日辭任集團執行董事一職,但將繼續出任集團中國部之聯席行政總裁,以監察集團於中國內地之物業代理業務。郭應龍表示,與董事會並無意見分歧,而董事會也感謝郭應龍對集團之貢獻。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

財案增土地 政府顯決心 冀樓市企穩

<p><b>臨海名廈</b> 1,906呎 罕有連雙車 六星級會所 2,728萬 2813 8330</p>	<p><b>比華利山</b> 1,748呎 城市美景 旺中帶靜 2,380萬 2838 2161</p>	<p><b>富豪海灣</b> 4,212呎 市場焦點 7,300萬 2813 8330</p>	<p><b>浪琴園</b> 1,772呎 臨海雙車 2,500萬 2813 8330</p>	<p><b>上林</b> 1,032呎 山景全新 1,480萬 2838 2161</p>	<p><b>愉富大廈</b> 2,028呎 落後大市 2,880萬 2838 2161</p>	<p><b>慧景園</b> 1,302呎 全山連車 1,720萬 2838 2161</p>	<p><b>禮頓山</b> 1,911呎 唯一文吉 4,800萬 2838 2161</p>
<p><b>騰皇居</b> 2,030呎+車位 維港燈花 酒店大堂 4,600萬 2588 1818</p>	<p><b>豪峰</b> 1,750呎 無敵全海 會所4房 1,750萬 2828 3434</p>	<p><b>維景台</b> 1,212呎 山景露台 1,050萬 2578 3553</p>	<p><b>雲峰大廈</b> 1,609呎 海邊單位 2,038萬 2571 2999</p>	<p><b>匯賢居</b> 1,609呎 兩層單位 3,280萬 2537 6162</p>	<p><b>駿豪閣</b> 847呎 3房 1,080萬 2921 7188</p>	<p><b>豐樂閣</b> 1,600呎 典雅豪華 1,590萬 2525 6780</p>	<p><b>些利閣</b> 501呎 樓高望遠 530萬 2828 3434</p>
<p><b>畢架山花園</b> 1,202呎+車位 向南開揚 買少見少 900萬 2381 1889</p>	<p><b>京士柏山</b> 2326呎連車位 罕有放盤 四房有匙 3,600萬 2926 4688</p>	<p><b>麗景樓</b> 1,400呎 維港靚景 1,238萬 2926 7171</p>	<p><b>豪福軒</b> 5,675呎 尊貴地段 6,500萬 2926 7138</p>	<p><b>帝庭園</b> 1,434呎 實用三房 1,600萬 2926 4477</p>	<p><b>半山一號</b> 1,952呎 四房雙套 2,300萬 2926 4477</p>	<p><b>君頌峰</b> 1,312呎 池畔美景 1,450萬 2926 4688</p>	<p><b>爵士花園</b> 1,323呎 落後大市 1,250萬 2714 4882</p>
<p><b>凱旋門</b> 1,133呎 絕美維港 正南三房 2,200萬 2927 8988</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1,384呎 千億機建 靚景海景 1,200萬 2926 5222</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1,892呎 兩層單位 1,350萬 2926 5222</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1,472呎 東南靚海 1,450萬 2926 5222</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1,079呎 方廳大廳 718萬 2764 0933</p>	<p><b>海名軒</b> 2,172呎 維港地標 1,300萬 2926 5222</p>	<p><b>半島豪庭</b> 1,250呎 煙花海景 2,600萬 2334 9678</p>	<p><b>海名軒</b> 1,931呎 三面環海 2,600萬 2334 9678</p>
<p><b>雅景花園</b> 1,725呎 無敵全海 獨立大屋 1,250萬 2929 0022</p>	<p><b>大圍HSE</b> 2,800呎 豪華獨立 2,680萬 2929 6030</p>	<p><b>翠濠天下</b> 3,334呎 十萬賣出 1,988萬 2929 0022</p>	<p><b>康樂園</b> 3,500呎 單邊罕有 2,280萬 2685 1080</p>	<p><b>藍天海岸</b> 1,663呎 高層單邊 1,300萬 2923 6888</p>	<p><b>靚靚</b> 1,333呎 正南全海 1,150萬 2920 3300</p>	<p><b>美孚新邨</b> 1,722呎 樓式單位 1,300萬 2370 3456</p>	<p><b>萬景峰</b> 1,678呎 海景靚景 1,300萬 2920 3300</p>
<p><b>曼克頓山</b> 1,148呎 三車房 1,050萬 2920 2222</p>	<p><b>御林皇府</b> 5,628呎 獨立別墅 英倫大宅 4,680萬 2482 4993</p>	<p><b>嘉湖山莊</b> 2,670呎 翠濠樓地 1,200萬 2482 9903</p>	<p><b>St. Andrew's Place</b> 4,848呎 星光瀟灑 1,800萬 2471 0600</p>	<p><b>葡萄園</b> 4,848呎 兩層單位 1,800萬 2471 0228</p>	<p><b>首譽</b> 2,230呎 靚景靚景 1,580萬 2471 0600</p>	<p><b>翠濠園</b> 2,170呎 過海靚景 860萬 2471 0228</p>	<p><b>邁爾豪園</b> 3,399呎 豪華裝修 2,500萬 2668 1808</p>

以上圖則資料只供參考,美聯不保證以上圖則資料的完整性或準確性,美聯亦不負任何人士因使用或依賴以上圖則資料所引致之任何損失或損害上任何責任,發展商可能在沒有事先通知下隨時對上述圖則資料作出修改或變更。

美聯物業 MIDLAND REALTY 2316 8866 www.midland.com.hk

美聯 729 專線 www.729.tv

招聘熱線: 2316 8866

公平、公正、公開