



■黃大仙現崇山近日仍然吸引不少買家參觀示範單位。香港文匯報記者周穎攝

現崇山新造呎價達1.8萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 嘉里建設於黃大仙現崇山昨日首度推出38伙內圍西南方向的細2房戶，平均建築呎價10,486元，最低入場價685萬元，市場消息指出，昨日售出80%，約30伙，最高成交呎價為8樓C，建築面積1,458呎，呎價1.8萬元。

昨推38伙細單位 速售8成

昨天推售的內圍38伙2房戶，單位建築面積約676至680呎，分布於第5B座10至25及31至38樓

C及D單位，訂價所有單位均朝西南，享有約8,000呎「友園」草坪及50米戶外無邊際泳池景。

寓·式捌今賣 內地客佔半

此外，華懋於今日早上10時推售深水埗寓·式捌共52伙，市傳約有10伙會於今日簽約，當中一半為內地客，一半為收租客，計劃2年後按市況放租或放售。寓·式捌今日公開發售的52伙單位，平均呎價約8,700元。

譽都加推至60伙 收票200

至於下周六推售的筲箕灣譽都，發展商新鴻基地產昨宣布，以原價加推兩批共40伙，平均建築呎價13,542元，令下周六可供發售單位增至60伙。市場消息指出，該盤至今已累收約200張意向票。根據價單顯示，昨日加推的首批20伙，分布於6、9、26、27樓A、B、C、D、E室，建築面積由398至622呎，訂價由513萬至877萬元，呎價由12,601元至14,251元。

下月9日拍賣 可建樓面43.53萬呎

波老道靚地皮料值130億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府昨日公布4幅地皮的賣地章程，其中「最值錢」要數下月初拍賣的西半山波老道地皮，可建樓面43.53萬呎，成交價料達130億元。觀乎近期賣地成績，尤其豪宅地皮的競爭力強勁，估計地皮成交價亦將不俗，而至今已有多個發展商對地皮表示有興趣。

賣地章程顯示，其中西半山波老道地皮，地盤面積11.29萬呎，地積比率約3.85倍，可建樓面43.53萬呎，住宅乙類用途，限制高度不超出210至230米(主水平基準以上，下同)，地盤覆蓋率約30%。地盤的北面及東面均需作輕微的後移安排，北面後移約2.8米，東面則3.8米。

地皮在下月9日推出拍賣，同場推出土地還有元朗屏葵路地皮，地盤面積約65,403呎，可以住宅丙類用途，將發展低密度洋房，地積比率約1倍，可建樓面約65,403呎，規限最高只能15米及5層高，而覆蓋率為40%。地皮的西面需預留土地作排水系統及非建築物地帶，合共13米，而南面亦需預留5米闊的非建築物地帶。

同時，地盤西面尚有一塊長形土地，發展商雖清空以作道路、消防、下水道等相關設施。市場估計該地皮樓面呎價可達3,000元，估值可達1.96億元。昨日政府並推出2幅土地招標，下月24日截標，包括灣仔皇后大道東及觀塘海濱道交界臨海商貿地，昨日亦公布賣地詳情。其中，觀塘偉業街、順業街與海濱道交界臨海商貿地，地盤面積7.62萬呎，地積比率約12倍，可建樓面約91.49



■下月9日拍賣的西半山波老道地盤。

萬呎。地盤向海濱道一面需預留3.3米空間作交通改善，向順業街一方亦需預留1.8米。

大道東地建酒店 地積比15倍

美聯工商舖陳家耀估計，該幅土地樓面呎價約3,700元，地價近33.85億元。而

香港文匯報記者張偉民攝

灣仔皇后大道東373號，佔地約7,718呎，可作酒店用途，地積比可達15倍，可建樓面約115,769呎，包括附屬設施樓面約46,308呎，約11,572呎的零售樓面。高限不超出100米，地盤南面需後移3米，並要有改善交通設施安排。市場估計該地皮約值5億至6億元。

地產熱線

黃金海岸呎租26元升2成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 隨著鄰近珠海學院及哈羅國際學校相繼動工興建，信和集團旗下香港黃金海岸住宅接獲多個準備入讀國際學府的學生家長及老師的查詢，因應需求，信和推出第26座2B全海景海濱洋房單位，面積1,950呎，三房兩廳，裝修設計以舒適時尚為主，連傢具月租5萬元，平均呎租26元，租金較去年同期上升約20%。

洋房連傢具月租5萬

信和集團租務部總經理李林展青指出，黃金海岸共有88間面積由1,950至3,540平方呎的海濱洋房單位，租金由4.5萬元起，出租率達95%。她稱，黃金海岸的住宅出租理想，當中以服務式住宅最受歡迎，呎租介乎約22至25元，出租率達98%。

此外，賣地成績理想，樓市買賣活躍亦多了一批換樓人士的過渡性需求，黃金海岸短期服務式住宅大受歡迎，平均租期為1至6個月，入住率達98%，預期租金到年底會有雙位數字百分比升幅。

購買力釋放 周末睇樓升3%

香港文匯報訊 賣地過後二手大市氣氛升溫，累積多時的購買力得到釋放，帶動二手交投加快，觀望多時的準買家亦受氣氛感染，積極睇樓，不過，業主睇好後市，調高放盤叫價之餘，封盤反價情況增多，令本週預約屋苑睇樓量升幅收窄。據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共有2,965組客戶在本週六、周日預約睇樓，數值按周上升3.7%，連升三周。

換樓客主導 投資者增

客源方面，投資者信心轉強，積極睇樓尋找心水單位，投資者佔客源比例上升0.4個百分點至14.6%，不過，換樓客依然主導大市，預約睇樓客量比例高達40.4%。

按地區分析，港島、九龍及新界區三區預約睇樓量同見上升，當中港島區客量增幅較大，9個指標屋苑預約睇樓客量按周增加5.2%至610組，其中鯉景灣、杏花邨、藍灣半島及海怡半島的客量增加8%至10%不等，其他屋苑客量則大致不變。

紅磡賣地後 樓價指數橫行

香港文匯報訊 4月27日紅磡高山道地皮高價賣出後首周樓價持平。中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，中原城市領先指數CCL最新報97.44點，跟上周的97.45點幾乎相同，只較上周低0.01點。

至於5月12日加H按息及賣地對樓價的影響，黃良昇表示，有待兩週後(6月3日)公布的CCL才開始反映。銀行三度加H按息，政府兩度高價賣地，預料樓價高位爭持。

最新指數亦反映4月15日主要銀行二度加H按息後第三周的樓價。4月15日二度加H按息後，樓價橫行三周，三周只輕微下降0.16%。3月11日首度加H按息後樓價三周下降1.63%。可見二度加H按息的影響明顯不及首次。

匡湖居一手27年賺30倍

香港文匯報訊 世紀21奇豐物業區域營業董事廖振雄表示，西貢匡湖居近日錄得高價成交，1期單號屋以1,900萬元獲承接，一手業主27年勁賺1,839萬元。

1期單號屋1900萬易手

上述成交為西貢匡湖居1期單號屋，面積1,460方呎，成交價1,900萬元，平均呎價13,013元。原業主於84年以61萬元一手購入，轉手大幅獲利1,839萬元，27年升值30倍。

另外，斬竹灣單號屋，面積2,100方呎，成交價1,950萬元，平均呎價9,285元。原業主於95年及97年分別以分層形式購入，共斥資815萬元，現轉手獲利1,137萬元，物業升值1.4倍。

太古城呎價逾萬 回報3厘

香港文匯報訊 中原地產趙鴻運表示，雖然銀行按揭加息已成定局，但息口比較過去多年仍屬低位，依然是買家置業的誘因，鯉魚涌太古城寶閣極高層G室，面積675平方呎，屬兩房兩廳，享內園景，單位連租約以699萬元易手，平均呎價10,356元。依原有租約，上址月租16,000元，租金回報率約3厘。原業主於2009年12月以530萬元購入，撇除租金回報，獲利169萬元或32%。

房協天水圍建長者屋獲批

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 房協天水圍第115區的長者屋項目，位置接近濕地公園，計劃興建約1,000個長者房屋單位、康健中心、安老院舍、社區康樂設施等，城規會昨日通過項目申請。

建11幢住宅及1幢酒店

據悉，地盤面積約70.83萬呎，擬興建11幢住宅物業及1幢酒店，提供1,000個長者單位及200個酒店房，單位面積由474至1,119呎，分兩期發展，首期2014年落成，第2期則2017年落成。

縮減規模 提供1000伙

而因應政府實施新的收緊「發水樓」指引，房協早

前亦曾向城規會修改其天水圍長者屋社區項目，成為採取新措施的首例，包括加大建築物間通風間距、大幅將17幢住宅減至11幢，單位數目減16.7%至1,000個等。縮減規模之餘，停車場亦由地面改為半沉降式設計，符合地底停車場的定義。

然而，早前多個環保團體仍不支持項目申請，包括香港觀鳥會、長春社、世界自然基金會香港分會、創建香港等。有意見認為，申請地段位於「后海灣濕地緩衝區」，緊貼濕地公園，是濕地與天水圍市鎮的最後緩衝帶，其任何發展均會對后海灣及濕地生態造成影響，建議申請地段應修復成濕地，並另覓地點作興建長者房屋等。

但規劃署早前認為項目已提供視覺廊於新市鎮和濕



■天水圍「長者綜合社區計劃」，將建11幢長者房屋，並採用階梯式設計，另建一幢10層高的酒店。

資料圖片 地之間，並且相關部門亦對項目發展沒有意見，故對申請不反對。

違規骨灰龕寺申請「合法化」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 屯門疊欣庭西面的極樂寺、沙田火炭仁孝宗祠，均屬早前政府公布的違規骨灰龕場，近日兩龕場同時向城規會以不同方式申請「合法化」，其中極樂寺於一年的時間內已至少3次向該會申請規劃許可，早前被質疑是用「拖字訣」，以繼續售賣龕位。

極樂寺重建提供4900龕位

申請書顯示，極樂寺是次申請重建，擬議靈灰安置所及住宿機構，申請地盤位於屯門虎地屯富路屯安里丈量約份第132約地段第2011號(部份)及毗連政府土地，擬重建1幢樓高層(連地庫)的宿舍，樓面約6,575呎，提供11個宿位，以及1幢3層高的骨灰龕場，樓面約6,907呎，提供4,900個龕位。另外，亦建有1幢4層高的宗教機構及附屬設施，樓面22,291呎。

申請人指，建議的靈灰安置所是重新安置現有的用途及數量，讓重建後的極樂寺能繼續提供現有服務，整個重建發展建於私人土地上，若毗鄰的政府土地獲批准，

將會用作美化環境。事實上，項目申請重建，有業界人士指，實質是向城規會申請將寺內的骨灰龕用途「合法化」，惟由於地盤接近民居，料將引來附近居民的反對，項目早前曾向城規會申請修訂位於寺內的「住宅(乙類)」用途的地界線，但引起附近屋苑居民強烈反對，獲獲意見多達3,000多份，其中逾2000份屬反對意見，認為骨灰龕場太近民居，易造成心理不安及滋擾，申請人後期一再延遲申請的審議時間，現時城規會仍未審議該個案。

仁孝宗祠申建4座骨灰龕

另外，沙田火炭仁孝宗祠，位於禾寮坑村東部鄰近火炭工業區附近，向城規會申請修訂地盤用途，讓地盤內已存在的骨灰龕位得以「規範」。地盤現規劃為「鄉村式發展」，佔地約9,752呎，申請改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以提供約8,000個龕位，地盤現址共有4座骨灰龕和3座辦公建築，樓高1至3層，涉及總樓面約6,771呎。

南灣大廈租約戶售4千萬

香港文匯報訊 香港置業曹婉琴表示，自上周司徒拔道前嶺南書院地皮以每呎樓面地價24,829元成交後，部分港島區豪宅屋苑業主叫價更為進取，該行剛促成本月首宗南灣大廈成交，2,738呎連租約及雙車位單位獲一名區內業主垂青，單位作價4,400萬元。

曹婉琴表示，該成交之南灣大廈連租約及雙車位單位為高層C室，建築面積2,738平方呎，3房套房連多用途套房設計，享

部分海景，成交價4,400萬元，屬市場合理水平。

租金8.3萬 回報率2.3厘

買家鍾情單位內籠實用，把握入市良機。現時上述單位每月以83,000元租出，購入後新買家可享約2.3厘租金回報。原業主於91年以465萬元購入連雙車位購入，獲利3,935萬元，物業升值約8.46倍。

內地客乘高套現 2年賺5成



■紅磡海濱南岸。

香港文匯報訊 個別內地投資客也乘高獲利套現。一名內地客兩年前購入紅磡海濱南岸一個單位收租後，最近將單位出售，持貨兩年賺5成。有趣的是，承接買家亦為內地客，投資收租。

海濱售675萬 買家也是同路人

香港置業黃埔半島豪宅分行高級營業經理陳紹眉表示，近日區內二手交投氣氛轉旺，該行剛促成海濱南岸1期中層D室，建築面積770平方呎，3房兩廳，望開揚全海景，裝修理，成交價675萬元，平均呎價8,766元，屬市場高價。買家為內地投資客，鍾情單位景觀，爽快

內地客新高價買龍門居

此外，祥益地產營業經理黃慶德表示，樓市氣氛熾熱，樓價持續創新高。屯門龍門居日前錄得一宗內地客「即睇即買」成交個案，是次原業主持貨13年，平均呎價達3,856元，創屋苑入伙以來同類單位新高。

即睇即買 一次過付款

黃氏稱，上述所錄成交單位為15座高層K室，建築面積695呎，實用面積592呎，三房兩廳，日前原業主放盤僅兩日便獲一名內地客垂青，該名買家鍾情高層擁全海景景觀，間隔四正，加上屋苑鄰近家人，方便照應，遂決定「即睇即買」，以268萬(自由市場價)一筆過付款購入上址作日後來港自住之用，平均呎價為3,856元，若以實用面積計算呎價為4,527元。