

# 元朗米埔變天 發展商大舉「駐兵」 恒基建生申建203洋房

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 新界洋房有價有市，吸引發展商「北上開發」，尤其恒基早已「駐重兵」，旗下「大本營」之一元朗米埔，位於錦綉花園以東的一幅40萬方呎低密度住宅地皮，剛向城規會申建32間2層高洋房；建生國際及霍英東家族等持有的上水古洞地皮亦申建171幢2層高洋房(另有一層地庫)，兩個項目合共為市場提供203間洋房供應。

恒基早於2010年中曾經為米埔項目申請規劃許可，並獲有條件批准42間洋房，今次再度申請建屋，發展參數改動不大，主要修訂前已批方案的屋宇設計及內部佈局，單位數量則減少23.8%至32間，屋宇平均面積因而由1,944方呎增加至2,552方呎。是次亦申請在高度方面放寬，由已准許的6.6米放寬至7米，並同時申請填塘等。

## 恒基米埔項目料2015完工

地盤坐落元朗錦墾路、下新圍路、下竹園路及豐竹路交界，屬元朗米埔丈量約份第104約地段第3207號餘段等，地盤面積約40.83萬方呎，現劃為「住宅(丁類)」用途，擬以地積比0.2倍發展，住用樓面約8.17萬方呎，非住用佔4,080方呎。由於重新申請規劃許可，預計完工時間由2013年延至2015年。

恒基於元朗米埔有多個發展項目，除上述地盤外，亦持有和生園洋房發展，計劃提供358幢洋房，北面的另一幅地盤，亦傳由恒基等持有，擬建71幢洋房。其他發展商亦積極發展該區，如新地就持有上述申請地盤東北及以南兩幅用地，擬建約165間洋房。在多個大型洋房新項目帶動下，正提高該一帶的發展潛力。

## 建生夥拍霍英東家族

至於建生國際去年斥資4.4億元向「賭王」何鴻燊及有關人士購入的上水古洞地皮72%權益，連同地皮另一持有人霍英東家族及其他持份者，亦向城規會申請建屋。據悉，地皮面積約113.56萬方呎，現劃為綜合發展區，擬分三期興建167間洋房(地盤亦包括怡景花園4幢現有房屋)，平均面積約2,519方呎。

三期中以第一期規模最大，提供120



■恒基是次把位於錦綉花園以東的一幅40萬方呎地皮申建32間洋房。圖為錦綉花園。

伙，預計在2016年初落成，第二期45伙及第三期2伙則預計同年底才完工。項目地積比率約0.38倍，提供住用樓面約42.69萬

方呎，另有住客會所面積約2.07萬方呎，以及18.89萬呎的私人休憩空間，預期人口約566人。

## 羅家寶沽金動大廈 賺2千萬

香港文匯報訊 (記者 周穎) 土地註冊處資料顯示，佐敦彌敦道375至381號金動大廈地舖及1樓，地舖面積800方呎，1樓樓面為1.95萬方呎，合計以1.3968億元易手。買家為安遠投資有限公司，公司董事為陳錦泰。據了解，該舖為資深投資者羅家寶以1.2億元購入，帳面獲利1,968萬元或16.4%。陳錦泰最近較為活躍，今年初斥4.71億元購入旺角鼓油街樂高樓3層高舖位，涉及樓面14,590方呎。

## 傳英國買家1.1億購中環舖

市傳，一名英國買家以1.18億元購入中環荷李活道159至163號地下A、C舖及低層地下E、F舖，合共面積7,500方呎，現租戶為古董店。

另外，中原(工商舖)黃雅釐表示，新蒲崗六合街8號六合工業大廈地下，建築面積11,788方呎，以交吉形式易手，作價7,880萬元，呎價6,685元。買家為資深投資者，購入物業有兩手準備，由於租金提升幅度大，加上該工廈的業權簡單，地盤面積大，收購重建價值高，故不排除會作長線投資；或由於因應該地廠屬單邊，門面特寬，因而計劃分拆成為10個舖位推售，預料項目可望套現逾1億元。現時上址由速遞公司承租，每月租金21.2萬元，呎租18元，租期至11月。按今番成交價計算，回報率約3.2厘。原業主同屬投資者，於2010年斥資4,300萬元購入，兩年內帳面獲利3,580萬元或83%。



■新蒲崗六合工業大廈地下舖位作價7,880萬元成交。

# 恒基下半年六盤齊推



■將軍澳峻澄昨日開放示範單位，吸引逾萬人參觀。

記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 可望於下周開價推售的將軍澳峻澄，發展商長實地產投資董事郭子威昨表示，首推單位將不少於100伙的3房戶，並決定加推100名採用建築期付款可享額外2%樓價折扣的名額，換言之，首200名採用建築期付款者皆可享額外2%樓價折扣。消息指出，

峻澄昨日獲近100票登記。此外，恒基地產於下半年將有6個新盤推售，並對今年恒基地產代理的160億元銷售目標感樂觀。

## 峻澄首推至少100伙3房戶

峻澄昨日首度開放於紅磡置富都會商場的915方呎3房戶示範單位予公眾參觀，郭子威預計，昨日錄逾1萬人次參觀，當中包括喜雅向隅客、港島、九龍客及內地客，基於有一按造40年按揭，料可令30歲至40歲的年青買家顯著增加，加上有二按，及大部分3房戶售價低於700萬元，現時項目意向呎價維持7,200元，或會因應市況再調升加幅5%至10%。

他表示，早前峻澄到內地推介共獲近1萬個客戶留下資料，基於內地銀根鬆動，料今次內地客的比例佔15%，香港客仍是主流，並規定同一日私人名義買家最多只可買2伙。他相信，市場預期銀行超低息將至少持續至2014年底，峻澄享18個月長樓花期，加上以建築期付款計劃更可享訂價減2%優惠，首期亦只需15%起，料有助銷情。

## 烏溪沙迎海或8月開售

此外，恒基地產營業部總經理林達民昨指出，下半年將有6個新盤推售，其中與新世界、培新合作的烏溪沙迎

海第1期928伙，可望於7月或8月取得售樓紙，最快於8月下旬或9月推售，售價參考吐露港臨海新盤。項目設有高架公園，平台上有24小時行人通道，只須2分鐘便可步行到鄰近烏溪沙港鐵站。

林達民又稱，於西半山加倫臺的曉譽計劃於未來2周內推售，此盤提供133伙，其中1房戶建築面積400方呎至530方呎，2房戶建築面積660方呎至870方呎。至於深水埗大埔道188號的住宅盤亦計劃於7月下旬推售，此盤提供132伙，標準戶建築面積370方呎至690方呎；頂層有3伙特色戶，建築面積分別為580方呎、640方呎及670方呎，2伙連平台，1伙連天台。

他指出，下半年還會推售元朗大棠、旺角麗東酒店重建項目及西洋菜街北住宅，對今年恒基地產代理的160億元的銷售目標感樂觀。

## 國峯天際泳池屋6303萬沽

至於信置等發展於油麻地御金·國峯第3座38樓頂層A天際泳池屋剛以6,303萬元售出，此單位建築面積1,910方呎，平台泳池建築面積497方呎，天台面積1,585方呎，呎價達3.3萬元，創該盤新高呎價。市傳，永泰於西半山的懿峯17樓A室已獲預留。

## 樓價指數創紀錄

香港文匯報訊 (記者 周穎) 低息環境之下，「磚頭」仍是較穩陣投資，令樓價持續在高位窄幅徘徊。中原城市領先指數CCL最新報104.14點，按周上升0.32%，指數創歷史新高。而中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報102.01點，按周上升0.64%，指數創九七後新高。四區大型屋苑樓價指數中，新界西區連續四周創九七後新高，指數報85.01點。

## CCL按周升0.32%

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，受到歐債危機擴大影響，本地樓價連續四周反覆，持續在高位窄幅徘徊。另外，美國聯儲局6月21日公布第二次扭轉操作(OT2)加碼對樓市的影響，有待7月中旬公佈的CCL才開始反映。

該行亦指出，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報102.01點，按周上升0.64%。近四周大型屋苑樓價走勢維持一周升一周跌局面，繼續窄幅徘徊。四區大型屋苑樓價指數方面，新界西區指數報85.01點，連續四周之餘，並創九七後新高，按周升1.35%。新界東區指數報97.97點，按周升1.13%。港島區指數報114.45點，按周升1.68%。相反，九龍區指數報101.4點，按周跌0.97%。

## 十大屋苑周末睇樓微升

香港文匯報訊 中原地产統計顯示，本周末十大屋苑錄845組預約睇樓，微升2.4%。中原地产亞太區住宅部總裁陳永傑表示，近日市場上好淡消息爭持，一方面歐債危機見明朗化，同時銀行議息後宣傳維持低利率，增強買家入市信心；但因盤源短缺及業主心態強企不願減價，令買家卻步，加上市場焦點仍落後於一手新盤，令二手睇樓量及交投均於低位橫行，進入膠着狀態。

港島區方面，中原地產太古城東山閣助理區域營業經理趙鴻運表示，本星期屋苑終打破悶局，本周末屋苑睇樓量維持70組，每呎叫價10,300元，對比上周微跌1%，放盤量則約810個。

中原地產康怡康安街首席分區營業經理楊文傑謂，多個一手新樓銷售工程進入尾聲，部分向隅逐漸回流二手市場，積極查詢康怡花園放盤詳情。本周六，日屋苑睇樓量回升至100組，每呎叫價8,500元。

九龍區方面，中原地产西九龍美孚4期第一分行高級分區營業經理邱少明表示，美孚新邨睇樓氣氛回軟，本周末錄140組睇樓客，放盤量則有回升跡象，比上周升7%，相信盤源增加下，買家選擇增多，有助刺激交投。

## 新盤刺激新都城叫價

另外，中原地产將軍澳新都城3期分行經理柯勇表示，區內大型新盤「峻澄」即將發售，吸引大量外區客前往將軍澳觀察社區環境及參觀區內大型二手屋苑，冀望尋找筍盤置業，刺激新都城本



■沙田第一城本周末錄40組預約睇樓，按周下跌。

資料圖片

## 藍澄灣3房低市價成交

香港文匯報訊 近日新盤接連推售，吸納各區購買力，加上外圍環境不穩及新政府即將上場，買家入市持審慎態度，部分屋苑業主鬆動議價空間，青衣藍澄灣及馬灣珀麗灣最新促成低於市價成交個案。

中原地產練玉群表示，青衣藍澄灣新近錄得1座高層E室的成交，單位面積951方呎，三房兩隔，業主放盤半月，最初叫價490萬元，見市況淡靜，經買家議價後，減價25萬元至465萬元沽出單位，呎價4,890元，低市價約5%。

原業主2010年3月以340萬元購入上址，轉手帳面獲利125萬元或37%。練玉群續指，藍澄灣現時平均呎價徘徊於5100元至5200元之水平，惟現時業主普遍每呎叫價逾5,300元，落價幅度不大之下，以致交投呈現拉鋸。

另外，馬灣珀麗灣出現減價17萬元個案，中原地產梁曉陽表示，珀麗灣12座中層H室，單位面積706方呎，成交價358萬元，折合呎價5,071元。業主一星期前放盤，叫價375萬元，後來接獲買家還價洽購，最終答應減價17萬元沽出單位，造價較

市價略低。原業主2002年8月以153萬元購入上址，單位升值1.3倍。

## 錦豐苑97業主賺逾百萬

居屋方面，馬鞍山錦豐苑高層單位錄得減價5%成交。世紀21奇豐物業黎健鋒表示，錦豐苑G座高層12室，面積712方呎，2房兩隔，業主原先叫價250萬元，最終減價5%至238萬元(居二市場)售出，每方呎價3,343元，較同類單位低5%。買家為外區用家，原業主於1997年5月斥資105.3萬元購入上址，帳面獲利132.7萬元或1.26倍。

## 澳門未償還貸款微升

香港文匯報訊 澳門金融管理局昨日公佈，4月澳門新批住宅按揭貸款按月上升2.5%至28億澳門元(下同)，至於未償還按揭貸款錄得微升。

據新華社引述資料顯示，4月新批核的住宅按揭貸款中，澳門居民佔91.7%。按金額計算，居民的新批核住宅按揭貸款微跌0.2%，而非居民部分則增加45.9%。期內，抵押品為未落成物業(樓花按揭)的新批核住宅按揭貸款佔9,600萬元，較上月增加49.2%。

截至4月底，澳門未償還住宅按揭貸款總額792億元，較上月上升1.7%，其中居民部分佔92.3%。居民及非居民未償還住宅按揭貸款較一個月前分別增長1.7%及1.6%。另外，澳門住宅按揭貸款拖欠比率為0.09%，較一個月前微升0.01個百分點。