

## 恒基藍地改佈局闖關

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 特色單位有價有市，由於獨特性及罕有程度，造價往往高於標準戶甚多。睇準這個市場，恒基位於屯門藍地一幅土地，即使在今年5月已獲准建屋，仍改變佈局加入不同戶型，重新向城規會申請規劃許可，藉此增加銷售利潤。新變動為在總樓面不變的情況下，項目單位減少21.2%至115伙，平均單位面積擴大26.9%至746方呎，預計2015年竣工。

## 增特色單位 縮小供應

地盤涉及的地盤位於福亭村路以南，毗鄰綠怡居東南面。地盤面積約16.5萬方呎，擬議綜合住宅發展，村公所及公眾休憩用地，住用樓面約85,798方呎，計劃興建14幢2至6層高住宅，提供114個單位及1幢洋房。

由申請文件看到，地盤於今年5月已獲批發展計劃，准建12幢低密度住宅，提供146個單位，由總綱發展藍圖可見，當時的設計屬一貫低密度住宅的傳統佈局。然而，為替項目增值，恒基於項目加入不同類別的房屋類型，包括分層單位、花園單位、複式單位，以及獨立屋類型，亦正因為要提供以上多款房屋類型，在房屋佈局及建築物高度上，需要作出相應的改動。

其中較大的變動，包括單位數量減少至115伙，單位面積亦擴大至746方呎，走更高檔的路線，車位亦增加8個至43個，地盤西面建築物高度增加。

## 業界睇好九龍灣商貿地

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 將軍澳臨海地及九龍灣商貿地將在本周五截標，業界預料，住宅地反應將不如商貿地，發展商於九龍灣的出價上會更進取。

根據資料，九龍灣常悅道、宏泰道及宏遠街交界，屬商貿用途，地盤面積27,760方呎，最高樓面面積為333,124方呎。韋堅信測量師行估值董事林晉超相信，由於政府推出的新印花稅措施意在調控住宅物業市場，相信發展商對九龍灣的非住宅用地的出價較為進取，住宅地的出價則傾向保守。

## 樓面呎價估值最高7500

林晉超續說，該行估值為20億元，樓面地價料6,004元。天俊測量師行執行董事張楚然則估計該地皮可建樓面價5,824元，即招標價約19.4億元。綜合市場資訊，九龍灣商貿地的市場估值介乎14億至25億元，樓面地價4,200至7,500元。

另一幅將軍澳第68A2區臨海地皮，地盤面積229,338方呎，項目有限量條款，住宅單位總數不得少於535個，即平均每個單位面積約857方呎。

值得留意的是，昨日兩間測量師行對將軍澳估值「一個天一個地」，林晉超估計地約24.7億元，樓面地價約4,308元。張楚然則料約值27.5億，每方樓價平均呎價4,800元。

炒家掃貨 長洲單幢樓也捨  
4880萬成交 一個月摸高6%

香港文匯報訊 (記者 周穎) 美國第三輪量化寬鬆 (QE3) 推出後資金湧入，市場游資瘋炒工商舖物業，連帶長洲物業也被炒起。市場消息指出，長洲大新海傍路95至97號全幢以4,880萬元摸出，原業主一個月一買一賣獲利280萬元，物業升值6%。



■長洲每逢公眾假期及太平清醮都吸引大批旅客，作為島上主要街道的海傍路物業自然倍受青睞。

據了解，長洲大新海傍路95至97號全幢為4層，地下為舖位，而1至3樓為商業用途。據悉，原業主於今年10月以4,600萬元購入，是次成交帳面獲利280萬元，一個月物業升值6%。

## 億京工廈日售10餘戶

工廈成交方面，事先張揚加價的億京荃灣海盛路3號Billion Square，吸引投資客趕快入市，市場消息指出，項目單在昨日再錄得約10餘宗成交。據悉，項目於過去3周已錄得近140宗成交，單單上周已經沽出逾100伙。

萬兆豐中心中層G至1室，建築面積12,595方呎，剛以23.93萬元租出，呎租約19元，中原(工商舖)陳權威表示，促成該廈第二宗逾萬呎租賃成交。

東九龍工廈受惠，投資者憧憬工商舖物業比住宅市場更熾熱，承接10月27日額外印花稅(SSD)加強版及買家印花稅(BSD)之優勢，加上「起動九龍東」方案，該區內呎價

穩步上揚。萊斯物業高劉裕玲表示，近日促成位於新蒲崗景福街108-110號超達工業大廈地下A室，單位面積4,180方呎，連自建閣樓，涉及金額2,380萬元，平均呎價5,694元。

鑑於工商舖有價有市，業主也趁勢出貨。黃竹坑南匯廣場6樓26至27室放售，美聯商業蕭惠碧表示，涉及樓面面積2,502方呎，意向呎價6,500元，意向金額1,626萬元。利嘉閣(工商舖)葉斐明表示，葵涌大連排道21至33號宏達工業中心中高層19室單位，面積7,335方呎，業主現放售每呎2,600元，意向價1,907萬，而業主亦有意將單位放租，呎租8.5元。

## 一手工廈買賣超越去年

事實上，工廈今年成交活躍。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年首10個月一手工業樓宇買賣合約登記及宗數錄得44.95億元及544宗，超越去年全年數字的47.2%及85.7%，同創1996年有紀錄以來按年新高。

其中，荃灣One Midtown主導今年市場，首10個月錄得登記額18.87億元及宗數450宗，佔整體一手登記數字42.0%及82.7%。而觀塘天星中心錄得8.69億元登記，共有27宗。荃灣紅A中心則錄5.28億元登記，共有1宗。

## 平貴新盤齊起 書院道8號加價

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 雖然政府以重稅出招壓止過熱的住宅樓市，基於未來2年豪宅供應少，各新盤再次起動。興勝創建於九龍塘書院道8號E18HT COLLEGE最後1伙於5樓全層的「逸喬大屋」調升意向價5.4%至5,800萬元，呎價2.37萬元；新世界及恒基於元朗尚悅昨日加推28伙，平均呎價7,318元，建築面積597至879方呎，售價由423.1萬至652.6萬元，最快本周五推售。

其他新盤方面，嘉里於黃大仙現崇山近日推售早期撻訂的10伙，至昨日已售出5伙。至於永泰於大坑翠華前日加推19樓A室，建築面積841方呎，售價1,518萬

元，呎價18,050元，市場估計已獲預留。

## 興勝稱獲內地客查詢

興勝項目管理董事周嘉峰昨表示，E18HT COLLEGE的5樓全層「逸喬大屋」，建築面積2,446方呎，不會提供置業優惠及裝修，目前已有香港及內地客查詢。對於政府推出買家印花稅，他認為，基於豪宅一向供應少，加上以往豪宅每年的價格升幅都不只15%，不擔心銷情。該盤已累沽6伙，平均呎價2.53萬元，呎價最高達30,640元，累積加價10%，套現4.65億元，一半買家為香港人、另外亦有華僑及內地商人等。

周嘉峰又稱，興勝創建下一個計劃的新盤為大角咀必發道THE BEDFORD工業大廈，傾向以全層推售，每層樓面3,040方呎，低層意向呎價5,500元，20樓以上意向呎價7,000元，現時已有3組客洽購低層單位，出價與其意向呎價5,500元相若。項目預計明年春節後入伙，銷售時間視乎反應而定，料沽清可套現約4.2億元。

至於佐敦THE AUSTIN住宅項目，剛完成地基工程，計劃於2014年第一或第二季以現樓推售。他稱，以現樓推售並非受政府新措施影響，集團一向賣住宅都以現樓推售為主。他又稱，元朗唐人新村項目正申請補地價，料要1年半載時間才完成，剛買入的荷李道151號商業大廈，將於本月底完成交易，計劃會繼續做寫字樓。

## 嘉里內蒙新盤旺銷

另外，嘉里建設(0683)於內蒙古滿洲里的住宅項目「嵐湖居」繼第一期項目竣工入伙，於9月中旬已推



▲興勝項目  
管理董事周  
嘉峰(中)介  
紹 E18HT  
COLLEGE  
大屋。  
記者  
梁悅琴 摄



◀ E18HT  
COLLEGE  
記者  
梁悅琴 摄

售第二期百多個單位，獲近八成認購，並預計於2013年8月交付。「嵐湖居」佔地達3萬平方米，總建築面積約9萬平方米，包括多種戶型的單層及複式單位，面積由70至260平方米。

## 余彭年3.4億沽九龍塘相鄰地

香港文匯報訊 (記者 周穎) 內地富豪仍然積極在本港搵心頭好，土地註冊處資料顯示，一名拼音為ZOU JIFENG買家以3.4888億元向九龍塘大地主、有慈善家之稱的深圳彭年酒店創辦人余彭年購入九龍塘金巴倫道21及23號的相鄰連屋，以地皮面積10,131及10,083方呎，地積比率0.6倍計算，可建樓面共12,128方呎，每方呎樓面地價28,766元。

## 內地富豪購入自住

代理指出，該名內地客於九龍塘區內搵樓已經近一年，最後相中上述物業，主動向業主出價洽購，買賣雙方一輪磋商後成交，買家計劃購入作自住用途。

資料顯示，金巴倫道21號由現香港第一教會租用，租約即將屆滿，毗鄰23號地皮為金倫酒店，均將以交吉形式出售。余氏早年共分兩次購入地皮，早在1972年以61萬元購入23號用地，及1985年以424萬元購入21號用地，是次易手，賬面勁賺超過3,4403萬元。

事實上，余彭年在九龍塘區內持有個物業，當中最受市場關注的要數金巴倫道41號，即現時的時鐘酒



■余彭年持有的金巴倫道41號李小龍舊居，已明言不  
排除出售。  
資料圖片

店「羅曼酒店」，為已故影星李小龍舊居。物業於2008年曾連同其餘地皮招標出售，其後引起李小龍迷組織的關注，而余亦表示願意捐出地皮興建「李小龍紀念館」，引起廣泛報道。但由2009年起，余氏與政府洽談在紀念館加建地牢，之後城規會拒批。余彭年最後宣布不再等下去，計劃約以1.8億元賣地建學校，或自行重建為住宅，強調收益會用來「做好事」。

## SSD貨轉活 麗都業主賺32%

香港文匯報訊 (記者 方楚茵) 雙辣連挫成交，但市場上需求殷切，故不乏覬覦價，令SSD(額外印花稅)貨業主齊齊止賺放貨。利嘉閣姚頌唐指，深井麗都花園一宗SSD盤易手，3座低層A室建築面積675方呎，以396萬元成交，呎價5,867元。原業主在2011年11月以300萬元購入，轉售帳面獲利96萬元或32%。

美聯曾偉民亦表示，用家需求殷切積極入市。日前促成2宗西灣河鯉景灣成交，當中更有連SSD轉手獲利110萬元成交。成交單位為鯉景灣7座逸榮閣低層E室，面積625方呎，成交價639萬元。原業主於2011年8月以498萬元買入上址，要額外付5%的SSD約32萬元。減除SSD費用後仍獲利109萬元。

業主認為繳付SSD後仍除笨有精，故願意止賺放

貨。祥益黃振文指，屯門疊茵庭得3座中層B室錄得成交，單位建築面積為715呎，實用面積499呎，因原業主願意減價，12日內累積減價達20萬，故買家決定以310萬元購入收租。原業主於2011年5月以約198萬元購入單位，扣除約15.5萬SSD稅仍獲利約高達96.5萬。

## 賽西湖獲利2千萬離場

另一方面，政府壓市令成交冰山待融，有業主無奈加大議價空間以促成成交，但也賺個盆滿離場。利嘉閣地產陳少威表示，賽西湖大廈8座高層A室，建築面積1,260方呎，以2,300萬元易手，每呎售價18,254元。原業主在1984年8月以98萬元購入，轉售帳面賺1,202萬元，升值22.47倍。

| MIDLAND DELUXE HOME             |  | 樓價調整 上車良機                       |                 |           |                 |           |                 |           |                 |
|---------------------------------|--|---------------------------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|
| 美聯豪宅天下                          |  | 40th ANNIVERSARY MIDLAND REALTY |                 |           |                 |           |                 |           |                 |
| 香                               |  | 網上搵樓 全盤在手                       |                 |           |                 |           |                 |           |                 |
| 港                               |  | www.midland.com.hk              |                 |           |                 |           |                 |           |                 |
| 40th ANNIVERSARY MIDLAND REALTY |  | 樓價調整 上車良機                       |                 |           |                 |           |                 |           |                 |
| 皇宮                              |  | 貝沙灣                             | 實:1355' 建:1674' | 貝沙灣       | 實:1046' 建:1422' | 貝沙灣二期     | 實:1552' 建:1942' | 紅莓閣       | 實:3249' 建:3600' |
| 9,300萬                          |  | 2,650萬                          | 全海則皇            | 1,950萬    | 南海連車            | 3,200萬    | 銀幕閣             | 4房連車      | 4,400萬          |
| 2525 2352                       |  | 2989 9233                       | 2989 9233       | 2828 2352 | 2828 2352       | 2812 1177 | 2525 2352       | 2525 2352 | 2525 2352       |
| 會景閣                             |  | 柏樂苑                             | 實:2437' 建:2938' | 陽明山莊      | 實:948' 建:1301'  | 紅山半島      | 實:2345' 建:2700' | 山光苑       | 實:615' 建:701'   |
| 2,050萬                          |  | 8,500萬                          | 360度環遊地景        | 9,400萬    | 雙車連車            | 2,018萬    | 山頂地段            | 1,040萬    | 8,800萬          |
| 2922 6666                       |  | 2923 5223                       | 2525 2352       | 2525 2352 | 2525 2352       | 2923 5223 | 2923 5223       | 2923 5223 | 2923 5223       |
| 海名軒                             |  | 輝鴻閣                             | 實:772' 建:904'   | 夏蕙台       | 實:1227' 建:1507' | 美城花園大廈    | 實:1222' 建:1350' | 帝豪閣       | 實:1159' 建:1350' |
| 4,600萬                          |  | 1,420萬                          | 免額外印花稅          | 1,580萬</  |                 |           |                 |           |                 |