

# 新地3盤申預售涉千三伙

**提速賣樓** 香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 新地推盤部署全面提速，5月底動多個住宅項目賣樓程序，一口氣向地政總署申請3份售樓紙，涉及將軍澳天晉III期、元朗沙埔村項目「峻巒」及荃灣汀九更生灣項目，合共提供1,326伙。其中，汀九更生灣豪宅地盤預計9月底落成，估計會現樓發售，其餘兩盤的樓花期則由20個月至32個月。

## 沙埔村項目千伙大盤

地政總署公布，5月收到6份新申請預售文件，涉及單位共1,931伙。其中3份來自新地旗下地盤，涉及1,326伙，已佔新申請賣樓的單位數量約68.7%。最大規模為元朗沙埔村項目，新地將3個期數一併申請預售，合共提供約1,027伙，並登記命名「峻巒發展項目第1A-1期峻巒」，預計2016年1月底落成，樓花期約20個月。

## 中海外豪宅 入紙申發售

其餘3個新申請，包括中海外2011年以5.79億元投得的九龍又一村海棠路地盤，提供10幢低密度住宅，預計明年9月底落成。長實大埔鳳園「嵐山第二期(第1及2座)」亦申預售，提供279個單位，亦預計明年9月底落成。會德豐油塘東源街地盤，提供256伙，5月亦入紙申請預售文件，預計2017年7月底落成，意味樓花期竟達38個月。

由於上月多達6個地盤新申請預售樓花同意書，

而同期只得會德豐及新世界等的柯士甸站第2期「Grand Austin」(691伙)批出預售，令上月待批預售單位數量急增至7,990伙，按月上升18.37%。

## 白石角修訂 民間反對多

另外，城規會早前就白石角(東部)修訂大綱圖，將原作科學園擴建土地改作住宅用途，有評論指造成該區供應過多，令白石角地皮流標。諮詢期間收到458份申述意見，幾乎全數反對用地改作住宅，申述意見人包括天賦海灣第1、2期的業主委員會、鹿茵山莊業主立案法團、區議員、立法會議員。

至於就馬鞍山分區計劃大綱圖的修訂，接到263份申述，亦以反對為主，包括區議員、帝琴灣凱弦居服務處、梓木頭村公所及事務委員會、銀湖天峰第2屆業主委員會、迎海第一屆業主委員會等。其中有申述認為落禾沙里地皮的發展，認為要減低密度。

# 青龍頭海瓈珀日內開價

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、實習記者 陳家恩) 新盤熱潮再現，今早荃灣環宇海灣次輪468伙揀樓之際，新地已上載售樓書的汀九青龍頭別墅單位海瓈珀亦計劃日內開價，下周推售。恒基於沙田名家匯貨尾亦上載售樓書，準備重推。

永泰地產發展營業及事務副總監顏景鳳昨表示，何文田高山項目有機會於今年下半年第三季開盤，以一房、兩房及三房為主，示範單位正密鑼緊鼓籌備中。

## 傳內地客購凱譽

其他新盤成交方面，消息指，前日以約8,000萬元售出的尖沙咀凱譽37樓A室，市傳為內地客。至於昨日一手盤售出7伙，尖沙咀凱譽、馬鞍山迎海、元朗潔柏、東涌昇薈、旺角麥花臣匯、元朗爾巒及大角咀浪澄灣各售1伙。另外，新地旗下山頂加列山道Twelve Peaks亦上載售樓書。



尖沙咀凱譽  
資料圖片

# 麥玲玲平手沽貝沙灣

## 蝕讓個案充斥 嘉湖上車盤蝕37萬

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘、黃子慢) 雖然DSD鬆綁，近期新盤售價吸引，令樓市氣氛回升，但卻不斷傳出名人、富豪沽貨減磅消息，意味其對後市睇法淡上加淡。堪輿學家麥玲玲新近以2,308萬元沽出薄扶林名廈貝沙灣單位，扣除印花稅及佣金等使費，料平手離場。另外，蝕讓潮蔓延至上車盤，天水圍嘉湖山莊有三房單位業主賬面蝕讓37.8萬元。

**薄扶林貝沙灣1期3座高層B室** 2,308萬元成交，單位實用面積1,225方呎，折合呎價18,841元。據土地註冊處資料顯示，物業登記於麥玲玲(MAIK LING LING)及何德(HO TAK)名下，前者與本港著名風水師麥玲玲中英文姓名相同。昨晚，麥玲玲接受傳媒查詢時，承認上述買賣。原業主於2011年以2,178萬元買入單位，持貨近3年賬面獲利130萬元，期內僅升值約6%，倘扣除印花稅及佣金等使費，料平手離場。

## 稱今年樓市保守為上

早於今年年初，麥玲玲曾以玄學方式分析今年樓市，指2014馬年絕非炒賣之年，入市要步步為營，保守為上，變陣求存亦不宜過急，又指馬年樓市較蛇年

更不活躍，明顯其早已對今年樓市走向不表樂觀。麥玲玲當時亦提及，一般市民最好是持有現金，即使置業，亦只宜用作自住或中長線投資。

其實，超級富豪恒地主席李兆基早前亦於中華煤氣(0003)股東會上再次重申，與其買樓收租，不如投資地產股票，又稱特別看好折讓較大的地產股，預期投資2、3年後或可賺1倍，認為除值吸引，亦有分拆概念。

## 嘉湖97貨「未返家鄉」

面對名人及風水師的看淡行動及言論，小市民也情願輸小當贏，蝕讓個案不停出現在大型屋苑，美聯黎燦強表示，天水圍嘉湖山莊景湖居4座高層D室，實用面積約為544方呎，三房間隔，以約332萬元成交，折合呎價約為



■薄扶林貝沙灣1期3座高層B室傳以2,308萬元成交，近3年賬面升值6%。  
資料圖片

6,103元。原業主於1997年6月份以369.8萬購入上述單位，是次轉售賬面蝕約37.8萬元。

## 帝欣苑減115萬元沽

其他大額減價個案方面，中原地產黃達雄表示，先有白石角地皮流標，再有鄰近地皮以低於市場預期價錢批出，區內部分業主亦開始面對現實，大埔帝欣苑3座地下連花園，單位實用面積1,017方呎，業主原先開價1,100萬元，最終減價115萬元或10.5%，連車位以985萬元易手，實用面積呎價9,685元。

在港島區，利嘉閣地產陳少威表示，北角和富中心2座低層A室，實用面積834方呎，原開價998萬元，終調整至938萬元易手，減幅約6%，折合呎價11,247元。

中半山都有物業。

與此同時，市場盛傳鴨脷洲海怡半島8座中層H室易手，作價約955萬元，按實用面積739方呎計算，折合呎價12,922元。業主於1993年以約272.1萬餘元買入單位，倘成交屬實，物業賬面升值約683萬元。

據土地註冊處資料顯示，業主將物業登記於福敬投資公司名下，董事包括倫志炎(LUN CHI YIM)及孫翠芬(SUEN CHUI FAN)。市場資料顯示，倫氏乃資深投資者，為永倫集團老闆兼上市公司茂盛控股(0022)主席，人稱「倫伯」，名下持有多項住宅及商舖物業收租。最為人所知，乃2005年他斥資逾14.8億元掃入銅鑼灣伊利沙伯大廈。

# 禹州郭英蘭傳沽名門

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、蘇洪鏘) 富豪、投資者沽貨減磅消息不斷，渣甸山名門2座極高層B室剛以4,050萬元出售，市傳賣家為本港上市公司禹州地產(1628)副主席郭英蘭。另外，資深投資者亦傳減持鴨脷洲海怡半島單位，賬面獲利683萬元。

剛成交的渣甸山名門2座極高層B室單位，實用面積約為1,387呎，為4房間隔，擁煙花海景，以4,050萬元成交，實用呎價29,200元，買家為外區換樓用家。據了解，原業主於2007年10月以約4,196萬元購入，當時發展商長實對短成交期買家有約樓價19%的現金回贈，因此實際買入價約3,398萬元，扣除今次成交價，原業主賬面有約650萬元利潤。

## 倫志炎沽海怡止賺

美聯物業陳啟駿表示，由於業主長駐上海，此名門單位只作度假用，因此代理要遠赴上海送訂促成是次交易。據土地註冊處資料顯示，單位原業主為郭英蘭(KWOK YING LAN)，與禹州地產副主席郭英蘭中英文姓名相同。據了解，此名內地賣家於九龍站及

約1%，而嘉湖山莊亦僅低約2%。

劉嘉輝表示，4月住宅樓價指數只是輕微回升，反映樓價抗跌力強，然而二手成交仍然低迷，每月只有約3,000宗，比2003年沙士時更差，反映3D重稅對樓市交投有相當影響，加上7月、8月有不少大型住宅地皮推出，地價有機會再見低位，而下半年亦有不少3房或4房大單位推售，市場以用家為主下，相信此類單位要具吸引力才可，因此下半年一手樓價仍會拉動二手樓價回落，但因息口未上升，樓價大跌壓力亦不大。

## 細單位租金升幅最大

至於差估價的住宅租金指數亦升至3個月高位，4月指數報155.5點，按月升0.25%。其中實用面積400方呎以下的細單位升幅最大，按月升0.42%，而實用面積1,700方呎單位則見跌幅，跌幅0.2%，相信反映豪宅受外資機構減少租務有關。

私人寫字樓方面，4月整體寫字樓租金指數按月升0.43%至210.1點，其中甲級寫字樓租金升0.3%至215.1點，期內整體寫字樓售價按月升0.12%至419.7點，比去年底升1.1%。而私人零售業樓宇的整體租金指數按月上升0.5%至170點，售價指數則按月上升0.4%至505.8點。

響，將會在6月下旬公佈的CCL開始反映。

與此同時，近期大盤開售，帶動睇樓氣氛，加上早前政府提出微調雙倍印花稅等利好消息蘊藏，令本周末預約睇樓量止跌回升，幅度由1.5%至7%不等。根據利嘉閣研究部數據估算，全港50個指標屋苑周末共錄1,400組客戶預約睇樓，按周增加6.9%；十大指標屋苑則錄約590組客戶預約睇樓，按周增加7%，與大市同步。

中原地產方面，該行十大屋苑周末預約睇樓量微升至690組，按周升3.3%。至於美聯統計周末兩天15個指標屋苑預約睇樓量止跌回升，錄得約1,075組，較上周末增加約1.5%。

# 差估價：樓價結束三連跌



■美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，一手樓價下半年仍會拉動二手樓價回落。  
資料圖片

然而，總計今年首4個月，累積跌幅收窄至約0.2%，表現較弱的是中型面積介乎700至1,000方呎的住宅單位，跌幅1.2%，亦是最受3D重稅影響的單位類型，400方呎以下單位則升近0.2%，顯示上車盤的影響最小，抗跌力強。

## 首4個月累跌0.2%

據美聯「樓價走勢圖」顯示，5月以實用面積計算的平均呎價報約8,878元，近3個月樓價走勢橫行，而首5個月跌幅約0.3%左右。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，隨着早前業主擴闊議價空間，推動積存購買力釋放，而部分平價盤被市場吸納而減少後，令到近月樓價輕微回升，跌幅比起去年底收窄。至於上月政府建議修訂DSD措施，則對樓市氣氛帶來正面作用。

劉嘉輝指，雖然近月樓價略為回穩，但與去年高位相比仍然錄約3.4%的跌幅。若以十大屋苑為例，以今年5月註冊量計算的平均呎價與去年各屋苑平均呎價最高的月份相比，仍悉數錄跌幅。當中太古城呎價跌12.8%，而麗港城亦跌10.6%，而海怡半島、美孚新村、黃埔花園、荃灣中心及康怡花園均跌3.6%至8%跌幅不等。至於沙田第一城及新都城均較去年高位少

# 樓價指數按周跌0.59%

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 近期好淡消息先後登場，市場信心難以喘定，樓價表現反覆上落。反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)最新報118.37點，創4周新低，按周下跌0.59%；至於中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)報118.04點，按周下跌0.50%。

## 未反映DSD微調影響

中原研究部高級聯席董事黃良昇指出，數據顯示二

# 市建深水埗盤獲批則

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 屋宇署4月批出21份建築圖則，最大規模項目為市建局深水埗海壇街／桂林街及北河街地盤，預計最快本財政年度內可以推出招標。據了解，地盤獲批出3份圖則，合共可建5幢樓高約34層至35層高的商住物業，亦有娛樂設施，其中2幢物業設有1層地庫。項目合共住宅樓面約53.92萬方呎，非住宅約8.6萬方呎。

## 住宅樓面53萬呎

據市建局網頁公布，海壇街／桂林街及北河街地盤擬提供845個住宅單位，除商業樓面外，亦設社區設施及休憩用地。項目尚未招標，目前仍在收購中，預計2017至2018落成。業界預計，項目或有機會今明兩年內招標。

另外，新地去年3月以14.2億元投得的九肚56A區B2豪宅地，批准於1層地庫上，興建24幢3層高住宅及3幅6層高分層住宅，住宅樓面約130,477方呎。嘉里及相關人士持有的興漢道5至6號，獲批1幢27層高住宅，提供住宅樓面約38,531方呎。紀惠廖太等於2011年9月以2.508億元買入的九龍塘施地佛道4號屋地，當時每呎樓面高逾4.2萬元，現時仍為該一帶屋地造價第二高，獲批建1幢3層高(連地庫)的住宅，住宅樓面約5,975方呎。

## 4月1399私宅落成

另外，屋宇署亦公布4月的私宅落成量，共有9個項目落成，合共1,399伙，較3月份的2,685伙減少48%，不過，由於數字已較過去12個月平均值923伙為高，所以以進度而言已較平常為快。綜合今年首4個月數字，累積落成量共有4,278伙，較去年同期的1,454伙激增1.94倍外，亦創下近4年的每年同期新高。

至於動工量，4月僅有5個項目動工，涉及446伙，雖然較3月的415伙增加7%，但較過去12個月平均值812伙低45%，反映動工進度偏慢。而統計今年首4個月全港共有23個項目動工，單位總數2,345伙，較去年同期的2,354伙還要少0.4%。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，政府近年積極賣地，儘管年初動工量偏低，但相信全年動工量仍可達1.8萬伙水平。



■市建局海壇街／桂林街及北河街地盤擬提供845個住宅單位，有機會今明兩年招標。  
資料圖片

# 產業署5豪宅收46標書

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 產業署5個分別位於薄扶林及跑馬地豪宅項目昨日截標，署方發言人表示，5項物業共收46分標書，當局將於8月1日前通知各投標者。

產業署上月招標的5項物業，包括3項薄扶林碧瑤灣單位，位於41座至44座14樓至30樓，每個單位的面積約2,079方呎，估計實呎價約1.5萬元。另外兩項物業則位於跑馬地比華利山，包括A座1樓2室及D座5樓2室，單位實用面積約1,432方呎，估計實呎價約1.75萬元。5個單位將交吉出售，並各自連一個至二個車位。

# 南昌地價漲幅全國前五

香港文匯報訊 (實習記者 管瑩 江西報道) 國土部對全國105個主要城市地價狀況的最新監測報告顯示，今年首季地價總體水平為3,412元/平方米，其中住宅地價5,139元/平方米。記者了解到，江西南昌地價漲幅偏高，在105個監測城市中比較靠前，住宅地價上漲超15