



長實蚊型戶料 200萬有找

大埔嵐山最細177實呎 呎價料1萬元

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、實習記者 陳家恩）上車盤渴市之下，長實即將推售的大埔嵐山第1期將提供196個「蚊型開放式單位」，實用面積僅為177方呎至195方呎，為區內以至全港新盤最細單位。區內代理指出，以現時區內翠屏花園一個實呎262方呎1房戶計，呎價約8,000元至1萬元，以此推算，嵐山「蚊型開放式單位」售價料約200萬元以下。



■長實劉啓文表示，嵐山第1期示範單位會於下周一、二陸續開放予傳媒及地產代理參觀。

嵐山第1期共有6座，提供1,071伙，根據其昨日公布的售樓書顯示，屋苑共有196個「蚊型開放式單位」，實用面積僅為177方呎至195方呎，分佈於3至9座的A及H室，窗台面積13方呎至19方呎。區內代理表示，大埔區無論一、二手樓都無提供開放式單位，亦無實用面積低於200方呎的單位供應，嵐山第

I期為區內首度提供如此細面積開放式單位，以現時區內提供最細單位的私人屋苑翠屏花園一個實呎262方呎1房戶計，呎價約8,000元至1萬元，而同區開售中新盤逸瓏灣呎價平均約1.2萬元，但最細單位實用面積約600多方呎，難以相比。

單位附13-19方呎窗台

事實上，香港樓價高企，為增加年輕人上車機會，政府近年曾推出限呎地，不少發展商於早年亦把部分樓盤單位間隔變細，令售價相對亦較細，吸引上車客。如明日推售由市建局及信置合作的旺角奧朗·御峯的256方呎開放式單位折實入場費約342萬元，屬市區上車盤。不過，如嵐山第1期的開放式單位只有177方呎，實在令人不可思議。

長實地產投資董事劉啟文昨表示，嵐山第1期最快下周開價，集團已上載項目樓書至集團網頁，也將於下周初上載至銷售監督局網頁，示範單位則會於下周一、二陸續開放予傳媒及地產代理參觀。他日前曾表示，首批供應會多於215伙，以推售3房為主。



嵐山第1期除有196個開放式單位外，2房戶共有48間，面積492方呎至501方呎，另有299間三房套房二廁，面積736方呎至755方呎；467間三房套房三廁，面積795方呎至949平方呎；44間4房連套房，面積932方呎至935平方呎，另有17間特色單位。

九肚大盤玖瓏山申預售

另一方面，嘉里、信置及萬泰合作的沙田

九肚項目取名玖瓏山。嘉里發展執行董事朱葉培表示，此盤提供973個單位，樓高18至19層，主打2房及3房戶，佔80%單位，其他為細單位及花園大宅及頂層特色戶，並有3萬方呎會所。項目現正申請預售樓花同意書，期望今年底前以樓花形式推售，預計明年下半年入伙。此項目的股權分佈為嘉里及信置各佔40%，萬泰佔20%。

市場消息稱，明日推售的旺角奧朗·御峯100伙，截至昨晚累收近2,000票。

賓吉道洋房未賣即收回

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）大昌集團趁近期山頂豪宅持續錄成交下，昨日下午一度公布山頂項目賓吉道3號其中2座物業的售樓書及價單，以提供送稅等方式變相抵同區樓盤逾二成價錢推售，下周五以先到先得方式推售，然而同日下午約5時40分又突然收回價單及銷售安排。

根據昨日原先上載價單顯示，今次推售的山頂賓吉道3號為D及F屋，實用面積4,561方呎及4,850方呎，售價3.73億元及4億元，呎價8.178萬元及8.2474萬元，發展商提供相當於樓價7.5%買家印花稅，及4.25%從價印花稅現金回贈，兩洋房分別連價值763萬及1,282萬元的傢具及裝修出售。以最大折扣11.75%計，折實售價分別為3.29億元及3.53億元，實呎價7.2萬及7.28萬元，比同區新盤低約22%。

該項目共6幢洋房，其中A屋於2011年以3.998億元售出，當時建築呎價逾5.7萬元。



■一名操普通話的女士以買家身份親自到場入標。 記者梁悅琴 攝

AUSTIN 四特色戶 4.6 億沽

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）會德豐地產、新世界及港鐵合作的柯士甸站GRAND AUSTIN以一籃子方式標售的4個特色戶昨午2時截標，發展商昨公布，標書收到3份，並隨即於昨晚以4.63億元售出，比指引價4.2億元高出10%，以總實用面積9,991方呎計，呎價46,342元，創出該項目新高呎價。

4.6萬呎價高指引10%

昨日截標GRAND AUSTIN的一籃子4個特色戶，包括第1座32樓B(2,264方呎)、33及35樓B(2,712方呎)、33及35樓C(2,256方呎)、及第2座36樓B室連平台及泳池(2,759方呎)。根據標書內容，此4個特色戶

指引價4.2億元，實呎指引價4.2萬元。

記者昨日早上11時45分於現場所見，到下午1時53分接近截標時間才有準買家到場入標，先有一名操普通話的女士以買家身份親自到場入標，而另外一組買家隨後入標。此外，有一組地產代理到尾段時間先到場等準買家買本票入標，據悉該名準買家操普通話，但到截標時仍未完成買本票程序，其地產代理雖曾向會德豐地產方面反映情況，然而會德豐指不能夠逾時截標，最終該名準買家未能入標。

發展商昨亦公布，GRAND AUSTIN截至昨日共售出約580伙，套現約120億元。

樓盤入則申請 3 年新高



■屋宇署5月批出圖則12份。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年積極推地，發展商手持土地儲備變得充裕，更積極賣樓之餘，連帶圖則新申請亦創出新高。屋宇署昨公布，5月共收到55份圖則申請，為2011年3月實施限制發水樓面10%之後約3年的新高。同期批出圖則12份，最大規模項目為新地西鐵南昌站地盤，准建14幢商住樓宇，總樓面約263萬方呎。

屋宇署昨公布，5月收到55份建築圖則申請，其中48份屬首次提交，兩個數字同創2011年3月後約3年新

高。翻查資料，港府針對「發水樓」問題，2011年4月實施限制發水樓面10%內，發展商遂於該年的4月前「瘋狂」入則，2011年3月更達到高峰，單月接176份申請破盡紀錄，此後3年申請圖則數量大跌，平均每月僅約20至30宗，但今年5月起明顯回升。

48申請上月首次提交

根據資料，今年4月屋宇署已接獲49份圖則申請，打破3年新高，最新5月再破紀錄，錄得55份申請，圖則申請數量連續兩個月創新高。業內人士解釋，政府2010年開始增推土地，供應年年增加，但發展商手持土儲上升的同時，亦須要「貨如輪轉」，以投入更多資金發展新項目，因此最近發展商積極申請圖則，以便盡快建屋出售套現。

南昌站項目批出圖則

與此同時，屋宇署5月批出12份圖則，包括多個近年政府賣地項目、鐵路項目等，其中最大規模為新地南昌站項目，批准於2層地庫層上，興建7幢40層至44層高、7幢

充業務，並持續成為本港寫字樓租賃市場的主要支柱。由於中資機構的支持，甲級寫字樓租賃市場維持平穩，同時為配合長線業務發展，不少公司積極入市自用，令寫字樓銷售市場強勁。

中環寫字樓租金微升

談及租賃市場，由於供應緊絀及空置率低，灣仔及銅鑼灣的租金持續相對穩定，

6層至9層高的商住樓宇連娛樂設施，其中住宅樓面約230.06萬方呎，商業等非住宅樓面約32.98萬方呎。據之前賣地時港鐵公布，項目預料可提供3,313個單位。

西九M+博物館批出

至於西九文化區M+博物館，亦有建築物批出圖則，准在1層地面及2層地庫上，建1幢18層高M+大樓，及1幢9層高附屬大樓，總樓面約67.95萬方呎，預計在2017年年底完工。

屋宇署亦同時公布5月動工量及落成量，但兩項數據均告下跌。其中動工量錄得247伙，較4月446伙跌44.62%；落成量更只有334伙，較4月1,399伙大跌76.13%。不過，回顧今年首5個月，落成量錄得4,612伙，仍然高於去年同期1,455伙達2.17倍，不僅為近4年同期最高，並已達去年全年8,254伙的56%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，雖然首5個月落成量與政府預測的17,610伙相比，只佔約26.2%，但預料下半年有多個大型項目落成，加上原定去年落成的項目亦會順延至今年，相信最終數字有力達標。

中環優質寫字樓租金則輕微上升。

零售商舖方面，5月零售銷貨額按年下跌4.1%。在內地反貪浪潮下，打擊本港奢侈品銷售，令相關零售商的租賃需求下跌。然而，內地訪港旅客的消費模式改變，令中檔零售商對零售商舖的需求持續。對於政府擬微調自由行政策以削減訪港內地旅客人數，紀元預料整體零售銷售及商舖租金不會有顯著的變化。

下半年樓價 發展商紛看漲



■永泰陳玉成。 蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、實習記者 陳家恩）近期新盤市場暢旺，帶動入市氣氛，多家發展商的代表均對下半年樓價看漲或平穩，並預告旗下各區新盤的推售部署。

新地佛光街豪宅年內售

昨日一眾地產商出席利嘉閣地產成立33周年慶祝酒會。新地副董事總經理雷霆席間表示，下半年一手市場十分熱鬧，估計下半年樓價升溫。該公司下半年擬推出將軍澳天晉3期、東涌第55A區一期、以及何文田佛光街豪宅項目。

恒基迎海3期待售樓書

恒基地產營業（一）部總經理林達民則表示，展望今年樓市會有10%的上落波幅，由於地皮供應增加，地價下半年或有8%的跌幅，不過目前建築成本高企，預料樓價仍會大致平穩橫行。

至於系內紅磡城中匯，他指最快下周出價單，並將率先讓指定人士優先參觀示範單位。另一方面，馬鞍山大盤迎海3期正等待預售樓花同意書，而位於長沙灣福華街重建項目及太子曉珀，御有機會今年內開售。

永泰擬季內重推理華

永泰地產發展執行董事陳玉成表示，紅磡高山道豪宅新盤已獲批預售樓花同意書，最快9月開售，項目佔約60%為3、4房單位，一房戶佔約40%。他又稱，近期新盤洋房及特色戶成交價好貴，大趨勢料持續，豪宅市況看高一線。至於銅鑼灣理華正交樓，尚餘20多伙待售，料8、9月開放現樓重推，暫先推兩伙轉租，呎租逾100元。同系加冕臺新盤預計9月交樓入伙，尚餘最高層兩伙連天台特色戶料將轉租，呎租料150元。

利嘉閣總裁廖偉強表示，近期各發展商推盤量增加，購買力湧現市場，預料下半年一、二手氣氛均會轉好，但礙於「辣招」，相信樓價不會大升，料下半年整體樓價會升3%至5%。



■利嘉閣地產總裁廖偉強率領一眾管理層進行祝酒儀式，慶祝利嘉閣地產33周年。

梁安琪證購黃竹坑商廈

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、實習記者 陳家恩）賭王何鴻燊四太梁安琪昨證實，早前向長實買入黃竹坑香葉道41號商廈項目，將留作收租用。該商廈早前傳以約32.8億元易手。

她表示，支持港府增加房屋供應，協助基層上樓；對於當局調整「辣招」，她認為社會發展不可無措施，即使調整市場亦會消化。

永倫轉攻工商項目

另一方面，永倫集團老闆倫志炎稱，看好港島及九龍地段物業，未來會着眼工商項目，減少住宅投資。市場資料顯示，倫氏今年頻頻減磅，先後沽出名下鴨洲洲海怡半島及觀塘麗港城等收租單位套現。