新地平過二手售天晉IIIA

每呎折實近萬二 首批主打三房

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）未來1年新供應至少有4,400個單位的將軍澳區，新盤再掀搶客戰。新鴻基地產昨突擊上載售樓書，同時公布樓花期長達28個月的天晉IIIA首張192伙價單，平均呎價約13,345元，計入發展商提供至少10.88%(750萬元以下)或11.68%(750萬元以上)折扣優惠，平均呎價約1.15萬至1.18萬元，比天晉I期二手樓平均成交呎價約1.25萬低約8%至8.5%。至於恒地於西環的浚峯昨亦上載售樓書。

新地副董事總經理雷霆昨形容，天晉IIIA首張價單是「超級喜悅價」，集團對旗下樓盤首批單位都會以市價開盤，並會為買家度身訂造不同付款方法，此盤示範單位於明日開放予公眾參觀，銷售安排稍後公布。

首批192伙 折扣10.88%起

新地代理助理總經理陳漢麟昨指出，天晉IIIA首批192伙包括1房至3房戶，當中大面積3房的天晉至尊佔12伙，並因應市場需求，以750萬元分界為上車及換樓客提供不同付款優惠。他又稱，以售價計，首批192個單位的市值近17億元。

根據價單顯示，天晉IIIA首批192伙，售價750萬元以下的1房及2房戶佔62伙，佔推出單位總數約32%，當中1房實用面積355方呎至366方呎，售價492.1萬元至529.9萬元，計入發展商提供至少10.88%折扣後，1房折實入場費約438萬元，至於2房戶實用面積541方呎，售價655.4萬至724.3萬元，計入折扣優惠後，折實入場費584萬元。區內地產代理表示，此售價比天晉I的2房二手入場價至少要700萬元低約16.5%。此類單位港客及內地客最大折扣分別為13.05%及23.55%。

至於力吸換樓客的3房戶佔130伙，佔推出單位總數約68%，當中大面積3房天晉至尊佔12伙，實用面積964方呎，售價1,288.2萬元至1,346.3萬元，計入發展商提供至少11.68%折扣優惠，折實入場費約1,137.7萬元。而細面積3房戶的實用面積由846方呎至856方呎，售價由1,078萬元至1,239.5萬元，折實入場費約952萬元。此類單位港客及內地客最大折扣分別為14.25%及25.45%。

■新地副董事總經理雷霆(左)及新地代理助理總經理陳漢麟公布天晉IIIA首張價單。 記者梁悅琴 攝

■天晉IIIA的3房天晉至尊示範單位客飯廳。 記者梁悅琴 攝

天晉IIIA首批單位折扣優惠

單位售價750萬元以下：

180天付款獲6%折扣
- a．9月30日或之前簽臨約獲2.38%折扣
- b．所有印花稅回贈70%
- c．置輕鬆折扣獲2.5%折扣
- d．二按首2年免息免供

（a、b二選一／c、d二選一）

建築期付款照售價
- a．9月30日或之前簽臨約可獲2.38%折扣
- b．所有印花稅回贈70%
- c．提前清還樓價可獲現金回贈1.5%至6%

（a、b二選一）

單位售價750萬元以上：

180天付款獲6%折扣
- a．9月30日或之前簽臨約可獲2.68%折扣
- b．所有印花稅回贈70%
- c．置輕鬆折扣獲3%折扣
- d．二按首2年免息免供

（a、b二選一／c、d二選一）

建築期付款照售價
- a．9月30日或之前簽臨約可獲2.68%折扣
- b．所有印花稅回贈70%
- c．提前清還樓價可獲現金回贈1.5%至6%

（a、b二選一）

資料來源:摘自天晉IIIA價單 製表: 記者 梁悅琴

天晉II下月通知收樓

陳漢麟又稱，天晉II將於下月開始發信通知買家收樓，其會所Club Apus於本周末開放予小業主優先參觀。

美聯物業高級區域營業董事蕭銳賢表示，天晉IIIA首批呎價貼近同系天晉I現時二手實用呎價約1.4萬元至1.77萬元水平，早前天晉I成交的8座高層E室，實用呎價約617方呎，造價約898萬元，實用呎價約1.46萬元；另6座高層A室，實用面積約874方呎，成交價約1,550萬元，實用呎價約1.77萬元。

美聯：天晉I業主封盤

他指出，市場期待新盤登場，將軍澳區近月樓市氣氛觀望，天晉I有不少業主封盤，影響二手買賣放盤跌至約65個。現時天晉I兩房入場費約730萬，三房入場費約990萬元。至於指標屋苑新都城，現時實用呎價約1.1萬至1.3萬元水平，由於將軍澳區內不少二手業主抱觀望心態，令近期二手交投趨靜，在新盤催谷下，預期短期區內二手將陷入冰封狀態。

另一方面，長實於大埔嵐山1期明日以先到先得推售8伙，由於市場反應理想，長實發言人昨表示，計劃短期內加推。

南灣蝕使費轉手 大興破頂戶撻訂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價高處不勝寒，二手市場一方面接連出現新高個案，另一方面卻陸續傳出負面消息。中原林少禮表示，市場成交鴨脷洲南灣3座中層C室，實用面積763方呎，屬3房連多用途房間隔，坐享山景。業主以1,340萬元將單位易手，折合平均實用呎價17,562元。原業主於2011年以1,281萬元買入單位，持貨3年，賬面僅升值4.6%，料需蝕使費離場。

此外，早前屯門大興花園創下屋苑呎價歷史新高的單位，最終撻訂收場。市場消息指，涉及2期8座高層F室，業主經多番反價後上周以355萬元易手，單位實用面積約447方呎，折合呎價高達7,942元破頂，不過及至昨天買家撻訂離場，令紀錄曇花一現。

南灣御園2房530萬新高

至於細價樓由於不乏上車客追捧，樓價仍然有上升空間。中原地產周世康透露，香港仔南灣御園中層E室，實用面積491方呎，2房間隔。業主以530萬元將單位易手，平均實用呎價10,794元，成交價再創屋苑2房新高。原業主於2009年6月以440萬元買入單位，升值20%。

在新界區，利嘉閣地產梁灝仁指出，該行最新促成屯門冠峰園2座頂層複式單位成交，實用面積914方呎，獲區內換樓客以647萬元承接，折合呎價7,079元，造價創同類單位市場新高。原業主於1997年1月斥資420萬購入上述單位，迄今轉手賬面獲利54%。

祥益地產李啟昌亦表示，屯門豫豐花園11座中層C室，實用面積396方呎，獲外區上車客以320萬元即睇即買購入上址自住，呎價為8,081元，成交價及呎價亦創同類型分層單位新高紀錄。原業主於2011年03月以165萬購入，持貨3年多獲利155萬。

■屯門大興花園。 資料圖片

迎海·星灣御爭取下月售

■恒地林達民介紹迎海·星灣御。 記者蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）新界各區大盤短兵相接，當中馬鞍山千伙大盤迎海三期迎海·星灣御正蓄勢待發。發展商之一的恒地稱，該盤有望在本月獲批預售樓花同意書，並最快在下月開售。

由恒地、新世界及培新合作發展的迎海·星灣御的銷售如箭在弦，未等及獲批預售及上載售樓書，恒地營業（一）部總經理林達民昨天率先向傳媒介紹項目的4房連2套「則王」，位於22座28樓A室，實用面積1,380方呎。林氏續指，該盤僅提供55伙此類之高層海景大宅，實用面積介乎1,378方呎至1,414方呎。

計劃粵港兩地路演

發展商稱，目前正爭取在月內獲批預售樓花同意書，隨後便可馬上上載售樓書及部署銷售，未來將會在香港及廣東省進行路演，並與媒體合作進行推廣，預計在9月開售的機會十分大，首批單位伙數會盡量滿足市場需求。

對於短期內各區大盤相繼應市，林達民稱，未來大盤供應的確不少，有位於新界北及將軍澳的項目，惟由於不同區份，難作直接比較；而憑藉迎海系列過往一、二期的售銷經驗，認為區內競爭對手甚少。另一方面，林氏所屬部門今年的銷售目標為160億元，他對達標感到樂觀。

迎海·星灣御涉及5幢住宅大廈，合共提供1,092伙，當中逾七成為實用面積低於600方呎的單位。

樂群街舊樓一億標售

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市區舊樓稀缺，由金匯投資主席馮家彬私人持有的大角咀樂群街16至18號藉此時機委託香港置業代理標售，9月18日截標，意向價約1億元。

項目地盤面積約1,602方呎，物業樓高6層，港置陳偉材昨表示，地下兩個舖位面積合共約1,600方呎，一樓至五樓總樓面面積約6,500餘方呎，業主意向價約1億元。

代理指，該物業具重建價值，毗鄰樂群街8至30號均屬於6層高的舊樓，除16及18號外，其餘地段亦正被收購，若合併發展，地盤將擴充至9,612方呎，按9倍地積比率計算，可建樓面面積增加至86,508方呎。

上月居二成交今年新低

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部引用香港房屋委員會及房屋署網頁最新數據顯示，7月全港僅錄192宗居屋第二市場買賣個案（按簽署臨時買賣合約的成交為準），較6月的227宗減少15%，更創今年新低；同期物業成交總值約5.93億元，按月亦減15%。

「綠表」平均價續新高

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指，居二市場缺盤不斷惡化，加上二手私宅造價持續急升，恐怕未來兩、三個月內，「綠表」居屋單位造價尚有3%至5%的上升空間。

儘管居二市場承接減弱，但「綠表」居屋售價卻見步步高陞。7月每宗居二市場買賣平均作價約308.8萬元，較6月的308.1萬元再升0.2%，連漲5個月，累積升幅12.9%，而數值亦創1997年12月有史以來新高。上月筲箕灣東旭苑一個實用面積650方呎的低層戶以538萬元易手，成為上月價值最高的居二市場成交。

申请护照(公民身份)专家
香港天翔移民顾问有限公司

负责人：刘天均先生(原加拿大及香港律师)，毕业加拿大英属哥伦比亚大学(UBC)法学院，1987年起专攻各国移民及公民法，为客户申请移民及护照超过20年，经验丰富。

快速申请欧盟国家公民身份及护照

申请匈牙利、德国、意大利等欧盟 + 申根公约成员国之公民身份及护照，1–4个月成功。申请人可选择亲身到访目标国家首都，或到目标国家任何大使/领事馆，办理打手指模，签名等手续，及领取欧盟国家护照。

持有任何欧盟国家护照人士可免旅游签证到访超过150个国家及地区(包括美国、加拿大、欧盟国家、澳洲、日本及香港等)，更可安居乐业就学任何欧盟成员国，如英法德意大利等，若干年后多数可获居留国护照。

申请关键

1. 不查资产来源，无居住要求，唯须通过国际刑警(Interpol)审核
2. 提供身份证明公证，如户口簿，以及 「无犯罪记录」证明等
3. 收齐及入递文件到目标国家政府，会收到官方邀请信
4. 申请人亲身到访目标国家首都内政部 (或任何其大使/领事馆)，办理打手指模，签名等手续，数日后领取「生物特征护照」(BIOMETRIC PASSPORT)

罗马尼亚移民证

约2–3个月成功，可选择于任何欧盟国家生活。不查资产来源，无居住要求，须提供无犯罪记录公证。保证申请成功，相等于移民欧洲。五年后可续期，也可以申请入籍。服务费主申请人仅8万欧元，配偶4万欧元，子女每位2万欧元。

欢迎谘询

地址：香港铜锣湾骆克道463号铜锣湾广场二期2001室
电话：(852) 3583 2841 / (86) 147 1563 5034
电邮：enquiry@tcimmigration-hk.com
网址：www.tximmi.com www.tcimmigration-hk.com

北京联络：刘天梅小姐
地址：北京市朝阳区光华路12号数码01大厦2302室
电话：(86) 136 8111 6689
电邮：tienmay@immigration-hk.com

城市規劃條例(第131章)
鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖編號S/NE-YTT/1

依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條，由城市規劃委員會(下稱「委員會」)擬備的《鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖編號S/NE-YTT/1》，會由2014年8月22日至2014年10月22日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱:

(i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；
(ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；
(iii) 新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；
(iv) 新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署13樓沙田、大埔及北區規劃處；
(v) 新界大埔汀角路1 號大埔政府合署地下大埔民政事務處； 及
(vi) 新界大埔崇德街9–11號大埔鄉事委員會。

按照條例第6(1)條，任何人可就有關草圖向委員會作出申述。申述須以書面作出，並須不遲於2014年10月22日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書。

按照條例第6(2)條，申述須示明：

(a) 該申述所關乎的在有關草圖內的特定事項；
(b) 該申述的性質及理由；及
(c) 建議對有關草圖作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據第9條就有關的草圖作出決定為止。任何打算作出申述的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引：根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」。上述指引及有關表格樣本可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb)下載。

《鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖編號S/NE-YTT/1》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署23樓測繪處港島地圖銷售處及九龍彌敦道382號地下測繪處九龍地圖銷售處發售。該圖的電子版可於委員會的網頁瀏覽。

夾附的位置圖顯示有關草圖所涵蓋的規劃區的位置。該位置圖僅供識別之用，如需詳細資料，則應參閱有關草圖。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會指引的規定作下列用途：

(a) 處理有關申述，包括公布申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
(b) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會

2014年8月22日

城市規劃條例(第131章)
鹿湖及羌山分區計劃大綱草圖編號S/I-LWKS/1

依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條，由城市規劃委員會(下稱「委員會」)擬備的《鹿湖及羌山分區計劃大綱草圖編號S/I-LWKS/1》，會由2014年8月22日至2014年10月22日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

(i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；
(ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃署規劃資料查詢處；
(iii) 新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓規劃署規劃資料查詢處；
(iv) 新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署15樓西貢及離島規劃處；
(v) 香港中環統一碼頭道38號海港政府大樓20樓離島民政事務處；
(vi) 大嶼山梅窩銀鑛灣路2號梅窩政府合署地下離島民政事務處梅窩分處；及
(vii) 大嶼山大澳大澳街市街29號大澳鄉事委員會。

按照條例第6(1)條，任何人可就有關草圖向委員會作出申述。申述須以書面作出，並須不遲於2014年10月22日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書。

按照條例第6(2)條，申述須示明：

(a) 該申述所關乎的在有關草圖內的特定事項；
(b) 該申述的性質及理由；及
(c) 建議對有關草圖作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據第9條就有關的草圖作出決定為止。任何打算作出申述的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引：根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」。上述指引及有關表格樣本可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)下載。

《鹿湖及羌山分區計劃大綱草圖編號S/I-LWKS/1》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署23樓測繪處港島地圖銷售處及九龍彌敦道382號地下測繪處九龍地圖銷售處發售。該圖的電子版可於委員會的網頁瀏覽。

夾附的位置圖顯示有關草圖所涵蓋的規劃區的位置。該位置圖僅供識別之用，如需詳細資料，則應參閱有關草圖。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會指引的規定作下列用途：

(a) 處理有關申述，包括公布申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
(b) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會

2014年8月22日