



嵐山II再創「驚細」神話

實積165呎 全港最細 呎價料過萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）有樓，真係唔要？連日的「佔中」政治爭議，也許教人納悶不已，幸有大埔已屆現樓的大型新盤，延續「驚細」熱話。長實旗下嵐山II期昨午上載樓書，圖則中再現數月前引為城中熱話的「蚊型戶」，不過，因實用面積低見165方呎，較項目第一期「破底」，更成為一手新例後最「的殺」新盤。樓價攀升下，發展商都將貨就市推出細碼盤，市場估計售價約181萬元。

由長實發展的大埔嵐山I期，在暑假期間憑藉貼市開售熱銷，同時亦有賴「蚊型戶」及內園景觀問題掀起市場熱話，其姊妹作嵐山II期在經過多輪吹風後，終在昨午上載樓書，涉及279伙，項目最前排的1座、2座，樓高19層。當中涉及47伙開放式單位，68伙兩房單位，152個三房連主人套房單位及12個特色單位。

另設11方呎窗台

據樓書顯示，該盤實用面積由最細為165方呎，分布於項目2座的A戶型，較項目第一期的入場177方呎單位更少12方呎，另設11方呎的窗台，按目測估計及得上大廳的一成。至於毗鄰的B室，實用面積逾900方呎，屬3房間隔。至於實用面積最大為1,694方呎，位於2座的頂層天台複式特色戶，連同226方呎平台、544方呎天台，及54方呎的梯屋。

早在項目的第一期，發展商就將蚊型開放式單位（實用面積177方呎至196方呎）與貼鄰3房單位組成「1+親」單位銷售組合，共有196套，至今已售出約60%。當時發展商稱，該項組合適合大家庭、長者或子女可居住在毗鄰單位，享有獨立空間之餘又方便互相照應。

早前發展商在軟銷時就預告，嵐山I期推出的「1+親」計劃，將會在2期推售時照辦煮碗；同時，由於第二期的景觀較第一期為佳，故預告售價將較第一期為高。

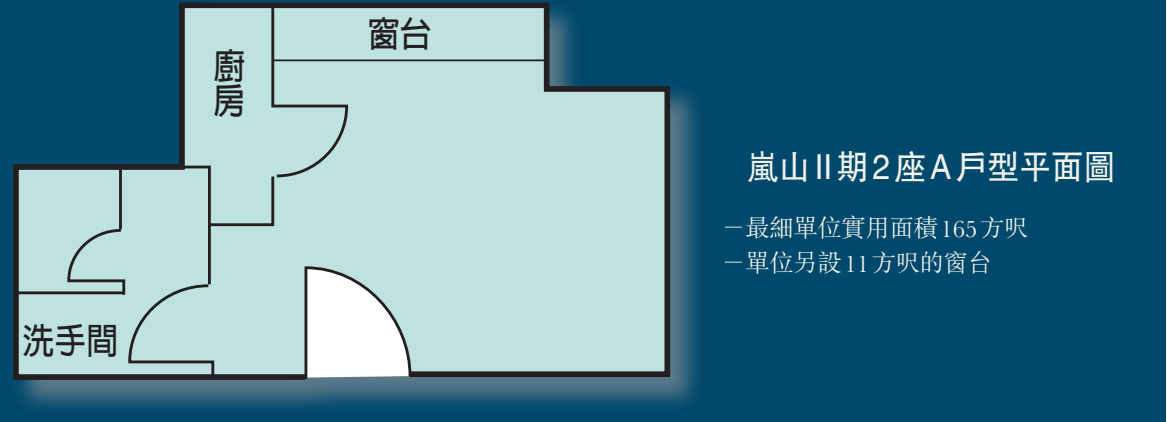
事實上，發展商早在8月底，將第一期內以「1+親」單位組合實利的21伙開放式單位提價重推，大幅將此批開放式單位提價13%至32%，售價由208.2萬元至253萬元，折實售價由177萬元至215萬元，呎價由10,000元至11,031元。

單位料181萬入場

按此水平計算，嵐山II期的開放式單位實用呎價料將以萬元起跳，以今次165方呎「蚊房」為例，倘呎價為1.1萬元，售價約181萬元，不足200萬元，對於渴望上車的人士，相信仍是有吸引力的價碼。



■嵐山II期開放式單位，市場料呎價約1.1萬元水平。資料圖片



嵐山II期2座A戶型平面圖

—最細單位實用面積165方呎 —單位另設11方呎的窗台

百呎蝸居 擺位考功夫

香港上車一族資金有限，有時被逼蝸居於一百多呎的小單位，但蝸居不代表要屈就，一百多呎的小單位，花點心思亦可以住得舒適。今趟由長實嵐山II期提供的165方呎迷你戶，無論單身或兩人居住，傢俬擺位都不能按常理計算，必須用盡每吋空間，「向高」發展似乎無法避免，傢具更加要「的殺」，最好能摺疊，方便收納。

對於單身一族來說，入門口右邊可以擺放一張「碌架床」，上床下書桌，簡單解決睡床、書桌、雜物櫃等問題，亦可以用摺疊式的沙發床，但牆上最好安裝入牆櫃，處理雜物的收納，亦有裝飾的作用，否則太浪費空間。餘下地方如果有位置，可以放一個高瘦窄身的衣櫃，不可摺疊的衣物就掛起，如西裝、長裙等，其餘衣物盡量以摺疊方式收入衣櫃底下。

洗衣機、雪櫃等大件電器，洗手間放不下，又進不了廚房，不得已只有放到「大廳」，不過洗手間與廚房之間有個角位，相信放得下洗衣機及雪櫃，層疊放置可以值得考慮。當然，洗衣機、冰箱要盡量選擇體積小的。至於電視機？估計就用電腦代替吧，若真要一部電視

機，相信要入牆式，設置在床尾。另亦要預備一張可以摺疊的桌子或茶几，招呼朋友之用，亦可以作飯桌。

至於偌大一個窗台，可以怎麼利用呢？可以用來晾乾洗好的衣服，又或者擺放盆栽之類，讓房間不致於了無生氣。當然，也可以請設計師「偷位」方便收納，甚至設計成書桌，又或將其與睡床結合，這個方面就要看設計師的功力了。其實單位小，單身入住可以活動的空間已經不多，若固執一定要住兩個人，基本擺設亦只有「向高」發展。

兩人共住勿想梳妝枱沙發

迷你戶要住兩個人，最大問題是床鋪，因為雙人床已佔去房間幾乎一半的空間，擺放雙人床後，衣物只有用掛牆櫃、或者用床底下的櫃子替代收納，書桌/電腦桌可免則免，可能也用入牆的方式解決，要不就用平板吧。梳妝枱？飯桌？沙發？奉勸閣下還是實事求是，放棄無謂的幻想，否則一下床基本上就是傢具，有些東西，還是要懂得取捨的。

■香港文匯報記者 顏倫樂

做名首批30伙 每呎索2.6萬



■何文田豪盤做名暫未有公布銷售安排。圖片發展商提供

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）政局紛亂，各路新盤的記者會近日數量驟降，惟發展商銷售步伐卻未停步。嘉里旗下何文田豪盤做名昨日公布首張價單，涉及30伙，平均呎價26,317元。不過，發展商未有公布銷售安排，料將在短期內公布部署。

早在7月展開軟銷的做名，繼日前取消記者會後，銷售終有突破進展，從昨日公布的首張價單顯示，該批30伙實用面積介乎577方呎至1,020方呎，定價由1,545

萬元至2,982萬元，實用呎價23,196元至29,827元。發展商提供3款付款方式，其中倘採用一次過付款計劃，則可獲照售價減5%。同時，以前述的折扣基礎上，發展商另提供印花稅優惠，其中選購A、B及D室可享折扣價的4.25%，而C室則享折扣價的3.75%。換言之，買家選用一次過付款購買A、B及D室單位，折實最高享9%折扣；購買C室單位則折實最高享約8.6%折扣。

逸瓏灣呎價成交刷新高

其他新盤方面，市場消息指，信和旗下大埔逸瓏灣I昨天沽出第2座極高層A室，實用面積1,731方呎，折實售價為3,440.43萬元，折合呎價19,875元，創下項目開售以來新高紀錄。同時，系內奧運站維港灣車位，錄得以新高價134萬元沽出。

至於各路新盤亦有「斬獲」，市場消息指，包括灣仔蘭匯、元朗尚悅、九龍城御門·前、東涌昇薈、西半山瀚然、將軍澳天晉III A等，各錄至少1宗成交。

堅尼地城8車位1000萬

香港文匯報訊 香港置業陳偉材表示，由該行獨家代理堅尼地城多利道麗景大廈一樓及四樓一籃子車位拆售，尚未正式開售，但已錄得共8個車位買賣成交，涉及資金約1,000萬元，全為區內自用客，同場個別車位月租達至約4,000元。

陳偉材補充，是次合共拆售38個車位，其中一樓20個，四樓18個，售盤料可套現逾半億元。他又指，同區西環寶翠園6月有車位以約330萬元易手，可見區內100多萬元車位渴市。

王菲舊居招標意向2.2億



■大潭道60號龜背灣洋房一向鮮有放盤，是次標售為1號屋。資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）政局不穩，市場上有豪宅業主趁高位放貨。港島大潭道60號龜背灣1號洋房，業主新近委託第一太平戴維斯代理招標出售，消息指，意向價為2.2億元，並於本月底截招。市場資料顯示，該單位曾為樂壇天后王菲於2001年購入，不過持貨僅兩年，並於2003年「沙士」期間沽貨，賬面蝕手約200萬元離場。

是次截標的龜背灣洋房，樓高3層，實用面積為4,002方呎，為5房連2套3廳設計，連私家平台及花園，以意向售價2.2億元計算，折合呎價約54,973元。據土地註冊處資料顯示，現業主於2003年以約3,250萬元買入物業，倘以意向價轉手，物業十年間將升值逾5倍。

據代理介紹，龜背灣為港島南區臨海豪宅地段，龜背灣合共只有6幢洋房，於1976年落成，由私家車道接連白筆山道，私隱度極高，故向來備受名人青睞。翻查市場資料，龜背灣2號屋曾獲已故影星張國榮入住，該洋房及後以1.35億元易手，呎價逾3.3萬元。

「佔中」動搖業主 龍門3房平7.3%

香港文匯報訊 政府與示威者對話未達成共識，「佔中」緊張氣氛持續，部分二手業主心理受壓，願提供合理議價空間，新界區的龍門I期及大埔中心分別出現大手減價成交。市場叫價雖有高位回落跡象，荔枝角美孚新邨及青衣青怡花園卻仍創出新高個案。

大埔中心兩房減25萬

中原地產黃達雄表示，大埔中心新近錄得8座中層H單位成交，實用面積451方呎，兩房間隔，業主原先叫價485萬元，近日見佔中持續，交投放緩，經議價後減價25萬元或5%，以460萬元易手，實用面積呎價10,200元，較市價低約3%，對比近期一個實用面積相同單位6座中層E室，座向東北望樓景，以473萬元沽出，是次成交屬筍價。新買家為用家，而原業主於2009年12月以228萬元購入，持貨約5年升值約1倍。

同屬新界區，中原地產李婉群表示，屯門龍門1期5座高層D室，實用面積646方呎，3房套房間隔，業主於上月中放盤，叫價780萬元，月底「佔中」啟動後，感後市難測，寧願多減價加快離場，最終減價57萬元或7.3%，至723萬元將單位沽出，折合平均實用呎價11,192元。原業主賬面獲利94.73萬元，單位升值15%。

美孚新邨994呎破頂

至於市場新高成交方面，美聯物業吳志輝表示，該行剛促成一宗美孚新邨994呎呎翼海單位成交，造價約1,280萬元創同類型戶歷史新高，呎價則創屋苑次高水平。外籍業主不容議價，並特地回港簽約。剛成交的美孚新邨單位為3期百老匯街90號高層A室，實用面積約為994方呎，同區換樓客一口價以約1,280萬元承接，折合呎價12,877元。該業主於2007年12月以約768萬元購入上述物業，升值約67%。

另外，中原地產陳輝麟表示，青怡花園1座高層F室，實用面積343方呎，2房間隔，業主原本叫價418萬元，由於佔中持續，所以肯接受買家還價，最終減價3萬元，以415萬元沽出單位，折合平均實用呎價12,099元新高，原業主持貨3年多賬面獲利73%。



■屯門龍門1期5座高層D室減價57萬元易手。資料圖片

黃金周新低 35屋苑48買賣

香港文匯報訊 「佔中」為二手樓市帶來濃厚觀望氣氛，加上新盤持續搶佔二手市場，上周「十一」一星期35屋苑成交量創有紀錄以來新低。綜合美聯分行資料，9月29日至10月5日一星期全港35個大型屋苑成交量合共僅錄48宗，與9月22日至28日的74宗大幅減少約35.1%。除創自今年2月上旬後的34星期新低外，比起去年同期(9月30日至10月6日)一周60宗更少，並創2002年有紀錄以來最低的「十一」成交。

事實上，9月二手住宅註冊量錄約4,966宗，而預期10月將下跌至不足4,500宗水平，並拖累整體物業註冊量由9月7,996宗減至10月份估計逾7,000宗左右，創5個月新低。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，若二手觀望氣氛情況持續的話，勢令買賣放緩，11月註冊宗數有機會進一步下挫。

整體物業註冊9月持平

回顧9月註冊個案，據土地註冊處資料顯示，9月整體物業(包括一手私樓、二手住宅、工商舖、純車位及其他物業)註冊量合共錄7,996宗，比起8月7,902宗僅微增約1.2%，按月走勢平穩。

當中，一手私樓9月註冊量錄約1,180宗，比起8月1,599宗大跌26.2%，幸而仍然連續4個月企穩逾千宗水平，再者其後多個新盤相繼推出並取得理想銷情，10月一手私樓註冊量料有力回升至1,500宗水平。

二手住宅方面，雖然7月一度重上5,000宗後便無以為繼，8月下跌至4,800宗，而9月按月走勢未見太大變化，輕微上升約3.5%至4,966宗，惟依然未能重上5,000宗水平。