九龍公屋王 鳳德邨破400萬

呎價8989元 全港第二貴

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 細單位全年瘋狂上升，連公屋物業亦「雞犬升天」，年內破頂單位一浪接一浪，10月李鄭屋邨一個單位以370萬元登上九龍公屋王，紀錄維持不到2個多月即被刷新。土地註冊處資料顯示，鑽石山鳳德邨一個高層戶，剛以400萬元登記成交，登上「九龍公屋王」寶座外，更成為九龍區首個公屋造價突破「四百萬」。

土地註冊處資料顯示，「破頂」成交來自鑽石山鳳德邨3座紫鳳樓高層22室，實用面積445方呎，本月10日登記以400萬元連地價易手，折合每方呎實用約8,989元，輕鬆拋離李鄭屋邨370萬元成交的舊紀錄，登上九龍公屋王之寶座。原業主2009年7月以100萬元購入單位，已補地價，易手大賺300萬元，公屋單位於5年內升值3倍。

細單位升勢跑贏大市

上址成交更打入全港公屋榜，僅次香港仔華貴邨去年造出的420萬元紀錄，成為全港第二貴公屋。翻查紀錄，樓價今年升勢急勁，差估署樓價指數10月報270.1點，連續6個月創歷史新高，其中實用面積431方呎以下的A類細單位升幅尤其顯著，10月報294點，首10個月累積升11.4%，升幅跑贏大市，431至752方呎的B類單位亦累升10.52%至256.4點。

屈居九龍公屋造價第二位的長沙灣李鄭屋邨，原來亦於今年促成交易。根據土地註冊處資料，李鄭屋邨禮讓樓高層8室，於今年10月登記，單位實用面積435方呎，以370萬元成交，實用呎價8506元，但紀錄極速於3個月內被打破。

剛登公屋王寶座的鳳德邨，因為其地理位置鄰近港鐵鑽石山站，一直受市場追捧，為公屋王的「候選人」。近月屋苑更連錄兩宗呎價破萬元的公屋買賣，其中鳳德邨黛鳳樓低層20B室，實用面積160平方呎，以171.8萬元沽（已補地價），呎價10,738元創本港公屋呎價新高。

屯門良景邨呎價逾7千

不過，新界區居屋則同人唔同命，祥益地產陳秀春表示，日前該分行促成一宗良景邨成交個案，是次該單位原業主於2010年購入，獲區內換樓客以188萬(自由市場價)承接。

上述所錄成交單位為5座低層28室，實用面積約為264方呎，一房一廳，日前獲一名區內換樓客垂青，該名買家鍾情該區環境清幽，而且單位座向東南，以188萬(自由市場價) 購入上址作自住之用，呎價約為7,121元，屬市價。

■登上九龍公屋王的鑽石山鳳德邨單位與全港公屋王單位僅差20萬元。 資料圖片

九龍公屋首度破「四」

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、顏倫樂）市區置業需求殷切，公屋單位由年頭搶到年尾，而新近黃大仙公屋鳳德邨一個高層戶以高達400萬元成交，令九龍公屋造價首度登上「四球」。

回顧今年公屋交投，破頂之聲此起彼落，尤其樓價自下半年企穩回升，港九新界均各自出現新紀錄或平紀錄。今年9月，大圍顯徑邨一個實用面積逾500方呎的高層戶，在自由市場以373萬元易主，貴絕新界公屋，其造價更一度登上全港第二貴紀錄，及至今番被鳳德邨擠至第三名。

今年中，被譽為「富貴公屋」之一的薄扶林華貴邨，一個向海低層戶以免補價318萬元易主，追平由該屋苑早年創下的綠表公屋造價紀錄，並維持至今。

公營房屋流通量急增

今年公營房屋流通量急增，房委會資料顯示至本月15日已有2,618宗公屋及居屋第二市場成交，創2007年後新高，按年上升28.5%。其中公屋在11月的成交量保持高位，市場更加頻頻出現高價成交。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，11月有53宗價值逾一百萬元的二手公屋買賣登記，當中有3宗打入全港公屋榜之內，該3宗成交價由358至368萬元。

五大連補價公屋王

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
薄扶林華貴邨 華禮樓中層6室	544	420	7,721
黃大仙鳳德邨 紫鳳樓高層22室	445	400	8,989
大圍顯徑邨 顯貴樓高層15室	566	373	6,590
長沙灣李鄭屋邨 禮讓樓高層8室	435	370	8,506
大埔運頭塘邨 運亨樓高層8室	485	368	7,588

資料來源：綜合市場消息

製表：記者 蘇洪鏘

趙國雄：美明年加息機會小

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 美國聯儲局議息日前會議後，決定改變利率前瞻性指引，棄用「一段長時間內」維持超低利率的措辭。長實集團執行董事趙國雄昨預期，美國明年加息機會不大，即使加息亦會在年底之時，所以相信本港經濟將維持穩定，令樓價亦可保持穩定。

樓市穩供應穩價格

他表示，相信明年香港整體樓市供應量將維持穩定，但會集中於將軍澳、九肚山及啟德地區，若各發展商推盤時間接近，售價將有壓力，若各方配合有秩序推盤，售價將可維持穩定。

對於政府上調未來10年供應目標至48萬伙，又指不計改變規劃能否成功，有關目標尚欠3萬多個單位供應，他回應指，政府於提出改劃土地用途時，均會遇到很多反對聲音，需要市民配合。

被問及更多內地發展商來港參與投地，他指，可以令市場更活躍，雙方各有各做，但相信出價方面都主要視乎各發展商對項目之內部數字而定，但因建築費上升，料出價都會偏審慎。

看好集團明年內地銷售

談到長實內地地產業務方面，他相信，長實明年銷售將高於今年，但始終需視乎預售批文進度，公司亦積極留意各類城市發展項目，不會只局限於一線城市。

大嶼山長沙地今截標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）大嶼山長沙住宅地皮將於今日截標。地盤規模相當細，佔地45,338方呎，僅可建樓面36,264方呎，預測將發展低密度住宅。市場對地皮估值相當參差，約由2.54億至5.44億元，樓面地價介乎7,000元至1.5萬元。

另外，港鐵將軍澳日出康城6期將於今日截收意向，項目提供約2,400伙，市場預料反應踴躍。

中原測量師行執行董事張競達表示，長沙地皮預計將作低密度洋房發展，可建10座至20座洋房。由於投資不多，預計中小型發展商以至投資者均會感興趣，料入標反應不俗。去年一幅鄰近地皮以9,350萬元理想價由太古投得，每呎樓面地價達15,000元，預計是次地價相若，因此估計每呎樓面地價約15,000元，總值約5.44億元。

不過，美聯物業測量師行董事林子彬稱，太古再對上於2011年投得該一帶兩幅地皮發展，當時每方呎樓面地價僅約5,000多元。由於是次推售的地皮地勢較高，規模與環境都貼近2011年推出的土地，估計以發展低密度洋房項目為主，因此預測地皮樓面地價在7,000元水平，估值約2.54億元。

■中聯重科麓谷工業園。

中聯重科掘金綠色智造

香港文匯報訊（記者 董曉楠）節能環保已成為當今社會經濟發展的主題，也是時下百姓生活的話題。在2014上海寶馬展上，中聯重科旗下20個行業領先產品無一例外以「綠色」為內核，體現綠色理念、專注綠色設計、堅守綠色生產，彰顯科技創新和社會責任，以不斷掘金「綠色智造」、引領綠色發展。

研發注重節能環保

「中聯重科是全世界唯一將碳纖維材料運用至混凝土泵車的生產廠家，這是工程機械行業製造技術的一次重大變革。」中聯重科高級總裁張建國稱，以「碳纖維複合臂架與輕量化技術」為核心亮點的三橋56米碳纖維臂架泵車便是其「材料變革」成果的一個縮影。

數據顯示，該技術的應用可以使泵車臂架重量減輕40%以上，泵車總重減少14%以上。尤為可貴的是可以使泵車使用壽命延至20年以上。

而寶馬展首日助力中聯重科斬獲大單的「兩位一體系統解決方案」則是其「產品變革」的典型代表。張建國表示，「三位一體/兩位一體」系統解決方案，不是機製砂石生產線、環保型商品混凝土攪拌站和乾混砂漿生產設備的簡單堆積，而是重新定義了建築材料生產模式，每立方米混凝土降低20%的水泥用量為節能減排創造了一個全新的綠色解決方案。

污廢資源化循環利用

近年來，中聯重科不斷延伸綠色產業鏈，完善企業的綠色戰略佈局，改變原有「原料—產品—市場」的線性發展模式，開始了循環經濟的實踐，成效顯著。

據悉，2012年建於長沙的全國最大規模餐廚垃圾無害化處理廠，利用餐廚垃圾可年產生物柴油5400噸以上，發電1971萬千瓦時，年節約6900噸標準煤，年碳減排1.95萬噸。

而其採用全球首創污水循環利用技術的洗掃車，有效延長洗掃車連續作業時間，同時大量減少用水量，預計每台車年節水達15000噸。

■中聯重科「綠色智造」產品亮相2014上海寶馬展。

據有關數據顯示，目前全國清掃車保有量超32400台，若其中10%的車輛更換成此種洗掃車，一年可節約4860萬噸水，足夠供給10萬北京市民使用20年。使用天然氣（LNG）燃料的洗掃車，燃燒過程中幾乎不會排放氮氧化物及顆粒物，輕鬆達到國V排放標準。

環衛佈局千億產業

政策的持續加碼使市場對環境產業的未來發展充滿期待，中聯重科也蓄勢佈局千億產業。年初隨着長沙麓谷第二工業園的投入使用，中聯重科成功完成了包括垃圾分選設備、中大型垃圾站、餐廚垃圾等垃圾處理設備產品的技術提升和產業化落地，為進軍水處理、土壤深層處理等環境保護領域市場奠定了堅實基礎。

據半年報顯示，上半年公司環境機械業務成績傲人，市場佔有率超60%，實現營業收入同比上漲16.51%。

中聯重科董事長詹純新如此描繪其綠色戰略佈局的宏偉藍圖：「我們積極開展綠色新材料研製、設備轉型升級、研發創新設備支持清潔能源產業發展等戰略，引發了一場企業內部的『產品變革』、『材料變革』等一系列的『綠色革命』。未來更要拓展海內外市場，牢牢佔據中國裝備領域綠色智造第一品牌地位。」

喜韻收票超額15倍

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、蘇洪鏘) 臨近聖誕節，市民入市氣氛放慢，房協旗下長沙灣喜韻全數175伙昨晚截票。房協發言人昨日表示，截至昨晚7時累收近2,800票，超額登記15倍，相比房協早前推出的同區喜盈收逾4,100票大減30%，但仍出現15人爭1伙的局面。據悉，入票者以喜盈向隅客為主。至於主攻中小型住宅的東涌東環，發展商新地副董事總經理雷霆昨表示，樓盤售樓書於昨晚上載。

東環樓書昨晚上載

新地副董事總經理雷霆昨表示，東環開售迫在眉睫，樓書昨晚上載，示範單位或價單詳情有待公布。新地代理助理總經理胡致遠指出，東環包括第3座A、B、第5座A、B及第6座A、B，每個單位均可享開揚景觀，實用面積約480方呎至650方呎，單位間隔分7大類，包括1房及1房連士多房；2房、2房1套及2房連士多房；3房及3房1套。至於項目商場面積約2.5萬方呎，正與不同商戶洽談中。

K HILL擬推特色戶

另一方面，趁西港島地鐵線於本月底通車前夕，會德豐地產正考慮加推西營盤KENSINGTON HILL最後一批15伙單位，包括6伙頂層特色戶，料具加價空間。該盤開售迄今累售46伙，佔已推售60伙單位77%，套現7億元。

西營盤樓花盤維港峰首輪銷售理想，發展商英皇邀請樓盤代言人謝霆鋒昨向地產代理業界頒獎，涉及獎品總值逾100萬元。英皇國際執行董事張炳強表示，該盤推售至今售出42伙，套現逾8.5億元，買家之中約有5位並非香港永久居民。至於該盤將於周日進行第二輪發售28伙，他形容收票情況理想，但暫不公布數字。

對於近期地價上升，張炳強認為，反映目前發展商的積極性較今年初時提升不少，其出價較高亦反映對後市睇好，故集團未來亦會因而調整出價。資深投資者盧華於西營盤AVA128全數63伙昨晚截票，消息指，累收近200票，超額登記2.2倍。此批單位於今晚推售。

施永青料租金上揚

中原創辦人施永青昨表示，在本港住宅供應不足下，料未來樓價仍會有支持；同時租盤亦會越來越少，租金穩步上揚，業主由於睇好一年後可加租，故亦會傾向縮短租約期。

施永青續指，今年樓價及租金俱高企，主要由於住宅市場嚴重供不應求所致。雖然社會仍面對其他不利因素，政治糾紛、立法會拉布等現象，令政府施政遇阻，至於中國經濟仍困擾投資者，不過兩項因素均抵不上供不應求。

■新地副董事總經理雷霆(左)及新地代理助理總經理胡致遠介紹東涌東環的佈局。

MPR特色戶無人吼流標

■MPR前身為太古集團高層員工宿舍。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)太古地產於上周四截標的鰂魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES兩個頂樓特色戶，最終因無人入標而流標收場。太古地產發言人昨表示，收到不少查詢，但在截止前沒有收到任何標書。該2伙特色戶位於22樓，A室實用面積3,504方呎，有5個睡房，指引價1.8億元，呎價51,370元；E室實用面積2,748方呎，有3個睡房，指引價1.45億元，呎價52,766元。合資格的買家可獲得相等於買價4.25%的從價印花稅現金優惠及4.25%的買家印花稅優惠。