

# 新世界道觀旁再次申建屋

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)元朗名觀金蘭觀毗鄰一帶土地再有新發展。城規會昨日收到來自新世界發展及相關人士呈交的新申請,擬議將附近一幅現時「政府、機構或社區」用途的土地,改劃為「住宅(乙類)1」,以作低密度住宅發展。申請文件顯示,地盤面積約8,525方呎,擬議1倍地積比率,可建樓面約8,525方呎,建築物高度為1層車庫以上4層。

## 毗鄰金蘭觀 面積8,525呎

去年3月,新世界亦曾申請於該地建屋,當時佔地10,118方呎,但申請收到多個反對意見。金蘭觀方面亦憂慮一旦成功改劃周邊土地用途,政府會藉詞不再續租,變相迫遷,其後新世界等撤回申請,今次重新入紙,地盤略為縮細至8,525方呎。

翻查資料,金蘭觀始建於1831年,至今約183年歷史。廟宇起初設於潮州,1970年遷至唐人新村現址,是

香港道教聯合會團體會員、華人廟宇委員會的註冊廟宇。由於廟宇位處地段屬政府土地,廟方一直以短期租約形式向政府租地,每年續約。

## 長沙灣公屋申寬限

此外,房委會就長沙灣連翔道第3及第5號地盤的公營房屋計劃,向城規會申請放寬建築物高度,地盤前身屬於長沙灣副食品市場2期預留用地,佔地約3.7公頃。值得一提的是,政府過去一直指地盤可建單位近3,400個單位,但申請文件顯示最新方案興建1,319個租住公屋及2,522個居屋,合共3,841伙,較原先單位數量增加12.97%。

另外,西貢竹洋路一幅29,806方呎土地,申請由現時「住宅(丙類)3」地帶改劃為「住宅(丙類)4」,地積比率由原來0.4倍放寬至0.6倍,建築物高度亦略增,擬建樓面約17,883方呎,擬興建11幢3層高住宅(連1層敞開式停車間)。申請人以「香港地產建設」名義入紙,公司董

事包括 Chou Cheng Ngok,與大眾集團行政總裁周曾鏗同名,該公司於新加坡上市,在港業務包括大眾書局及出版社。



新世界之前曾在同一地方申請建屋,遭到團體反對。資料圖片



金蘭觀擁有逾180年歷史。資料圖片

# 股樓狂牛亂衝 CCL周飆1.9% 樓價升幅逾兩年最大

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)股市最近狂升不止,另一邊廂的樓市亦然。反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)最新報142.36點,創歷史新高,按周升1.9%,升幅為115周最大(約2年2個月)。業界人士解釋,加息壓力降溫,加上歐洲央行持續買債,刺激樓價上升。值得一提的是,最近北水南調,以致港股急速抽升,亦間接帶旺樓市。另據代理行數據,本周末預約睇樓量止跌回升,反映樓股氣氛均相當樂觀,刺激過去積壓的購買力釋放。

正當市場浸淫在股市急升的狂喜中,不可忽視樓市這個版塊,原來亦隨大市起舞。中原地產剛公布CCL,最新報142.36點,創歷史新高之餘,按周升1.90%,升幅115周最大,即差不多兩年多升得最急。此外,中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)亦報143.90點,創歷史新高,按周升2.09%,升幅為9周最大。

## 7項指數齊齊破頂

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預期,樓價升勢未盡,即使金管局收緊樓按,但樓價走勢料反覆向上。他續說,最近樓市回復升勢,主要由於早前美國聯儲局調低利率水平預測,令加息壓力降溫,而且歐洲央行持續買債,刺激各項樓價指數齊升,當中更有七項指數破歷史新高,尤其港九市區樓價升幅顯著。

據該行資料,港島CCL Mass最新報153.64點,創歷史新高,按周升

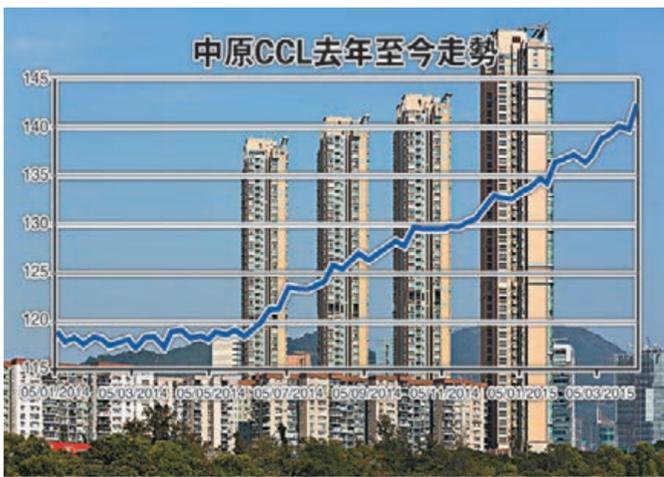
3.84%,升幅132周最大,按周升幅跑贏大市。九龍CCL Mass報142.64點,續創歷史新高,按周升2.51%。新界東CCL Mass報146.11點,創歷史新高,按周升1.61%。

## 新界西CCL獨憔悴

不過,上車盤為主的新界西CCL Mass,最新報124.73點,按周下跌0.41%,連跌2周共0.82%,反映當區樓價仍然受收緊樓按措施影響。

另外,CCL(中小型單位)報141.76點,亦創歷史新高,按周升1.97%,升幅115周最大,由於金管局收緊按揭最大影響為中小型單位,預期未來樓價走勢反覆向上。CCL(大型單位)報141.72點,連續2周創歷史新高,按周升1.55%,升幅8周最大。受惠於全球央行寬量,資金流入利好本港豪宅市場,預料大型住宅樓價可望成為升市龍頭。

與此同時,預約睇樓量亦錄得回升。



中原地產研究部預期,樓價升勢未盡。資料圖片

美聯物業分行統計,本周末15個指標屋苑預約睇樓量錄約781組,較復活節前週末上升約7%,為自2月7及8日周末以來首度回升,結束連續7周的跌勢。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,股市急升有利樓市交投,刺激過去積壓的購買力釋放,準買家紛紛出動探市,部分業主放盤趨積極,與早前強硬態度有別。

## 股市刺激睇樓量升

中原地產十大屋苑本周末亦錄得513

組睇樓預約,較上周末升3.4%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,港股在復活節假期後升勢強勁,帶動整個市場投資氣氛,買家及業主都對樓市走勢感到樂觀,相信樓市和股市同步造好,投資者會偏向選擇中價物業作收租投資用途。

利嘉閣地產研究部認為,港股交投大旺,財富效應刺激本周末睇樓氣氛,據該行估算,全港50個指標屋苑共錄約1,390組客戶於本周末預約睇樓,較上周末的1,320組增加5.3%。

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業昨日表示,今年首季二手註冊量及金額與去年第四季相比,均有上升趨勢。值得注意的是,上季平均每宗二手註冊金額達到590.6萬元,創1996年有紀錄以來季度新高。

**首季註冊總額年增逾倍**

該行引用土地註冊處資料指,本年首季註冊量共錄得約13,544宗,較去年第四季約12,888宗按季上升約5%,金額方面則錄得約799.9億元,與去年第四季比較按季上升約12%。若與去年同期的7,800宗及約371.4億元量額比較,上升更逾7成(約73.6%)及逾1倍(約115.4%)。不過,伍創業認為,由於金管局於2月下旬再度收緊按揭,另有數個大型新盤陸續登場,相信會吸納市場部分購買力,預料第二季二手註冊量將會回落。

回顧上季數據,伍創業指,季內平均每宗二手註冊金額約590.6萬元,相比去年第四季約556萬元上升約6%,是1996年有紀錄以來季度最高水平。與此同時,整體二手註冊量不足15,000宗,卻仍錄得近800億元註冊金額,貼近去年第三季逾15,000宗成交之金額,顯示整體二手樓價升幅強勁,帶動平均每宗二手註冊金額創新高。

與此同時,本年首季逾500萬至1000萬元的註冊量共錄得約4,229宗,佔整體二手註冊量逾三成,比去年第四季約3,401宗上升近2成半;300萬元或以下的註冊量則表現遜色,按季下跌約16%,僅錄得約2,442宗。

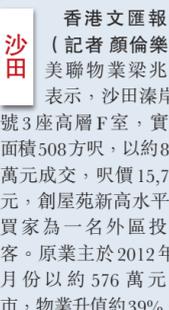
## 樓市速遞

### 上車客股市套利購青怡



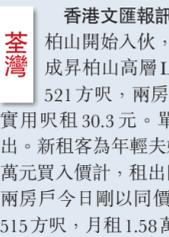
香港文匯報訊 近日港股牛氣衝天,上車客隨即獲利入市。利嘉閣彭錦添表示,一名有意物色400萬元物業的上車客已睇樓2個月,惟因大部分單位均超出其預算。不過,該名上車客近日在股市獲利,保守估計至少賺逾10萬元,終拍板買入青衣青怡花園5座高層E室,實用面積343方呎,呎價1.23萬元。據悉,買家計劃以65萬元作首期,並有意借盡樓價360萬元。

### 漆8呎價1.57萬新高



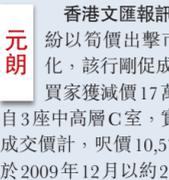
香港文匯報訊 (記者 顏倫樂)美聯物業梁兆堅表示,沙田漆岸8號3座高層F室,實用面積508方呎,以約800萬元成交,呎價15,748元,創屋苑新高水平。買家為一名外區投資者。原業主於2012年6月份以約576萬元入市,物業升值約39%。

### 昇柏山兩房月租1.58萬



香港文匯報訊 中原地產陳麗嫦表示,荃灣昇柏山開始入伙,陸續錄得租務成交。該行新近促成昇柏山高層LD室之租務成交,單位實用面積521方呎,兩房兩廳,月租1.58萬元,折合平均實用呎租30.3元。單位有匙可睇樓,放盤數天便租出。新租客為年輕夫婦,按業主於2013年9月以482.1萬元買入價計,租出回報達3.9厘。另外,屋苑另一個兩房戶今日剛以同價租出,為高層RC室,實用面積515方呎,月租1.58萬元,平均實用呎租30.7元。

### 新盤平賣 新元中焗減



香港文匯報訊 美聯物業鄧涇涇表示,新盤紛紛以筭價出擊市場,區內二手業主見狀態度軟化,該行剛促成一宗新元朗中心兩房單位成交,買家獲減價17萬元,以約493萬元承接。單位來自3座中高層C室,實用面積466方呎,兩房兩廳,按成交價計,呎價10,579元。買家為換樓客,而原業主於2009年12月以約218萬元購入物業。

# 曉珀·御最快月內開售



恒基林達民(左)與設計師James Pierce向傳媒介紹曉珀·御設計。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)九龍東三大新盤相繼出擊後,九龍市區新盤曉珀·御已於昨日上載售樓書,下周開放現樓示範單位及開價,月內推售。至於長實等於將軍澳繳藍天次輪398伙昨日截票,消息指累收約12,700票,超額登記31倍,該批單位將於今早

抽籤揀樓。

## 首批料30伙 複式擬標售

恒基地產營業(一)部總經理林達民昨表示,旺角界限街新盤曉珀·御昨已上載售樓書,示範單位下周初開放現樓單位,下周亦會公佈價單,首批不少於30伙,月內會推售,不排除保留部分複式單位以招標形式推售,售價將參考西九屋苑及系內曉珀。

根據售樓書顯示,此盤共有41伙,每層2伙,標準單位實用面積由972至1,016方呎,全部是3房戶,另有3伙複式戶,當中5至6樓A複式戶、30至31樓A、30至31樓B的複式戶的實用面積由1,934至1,938方呎,有4個睡房。林達民預計,此盤可於本季入伙。

## 林達民:內地客見增加

他又指出,同系曉珀早前公佈銷售安排,將其中10個單位停售,有關單位會考慮加價。他表示,受到政

府3D重稅影響,過去兩年細價樓升幅比豪宅勁,然而,豪宅亦累積一批購買力,近期豪宅成交明顯轉旺,內地客入市亦見有所增加,相信今年豪宅樓價升幅會跑贏細價樓。他表示,曉珀·御位處名校網,料會吸引本港家庭客入市。

## 嘉悅39伙下周二推售

嘉華日前公布加推的將軍澳嘉悅39伙,發展商公布銷售安排,於下周二推售,當中最多3伙供內部認購。另外,會德豐地產於西營盤高街KENSINGTON HILL昨日修改價單,削減540天付款方法。

至於恒基地產於北角維峯昨日售出2伙,包括18樓A及22樓E室,面積均為486方呎,成交價分別為1,052萬及1,066萬元。呎價21,647及21,941元。英皇國際於維維峰昨日以折實價3,176萬元售出27樓C室連1個車位,單位實用面積1,053方呎,實用呎價約30,169元。該盤至今累積售出92伙,套現約23.6億元。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價後市走向未明朗,有投資者趁高位沽貨套現。以投資物業見長的慕詩國際(0130)主席陳欽杰,新近沽出名下薄扶林貝沙灣5期25號洋房,套現2.25億元,成交價料創同期洋房新高,賬面賺逾9,000萬元離場。新買家為偉祿集團(1196),昨日股價收報3.93元跌6.7%。

## 料創同期洋房新高價

偉祿昨日發公告稱,集團向陳欽杰及其妻徐巧嬌購入貝沙灣5期25號洋房,作價2.25億元。該物業實用面積約4,190方呎,以成交價計算呎價53,699元。據土地註冊處資料顯示,陳氏等於2011年以創星興業名義購入該洋房,當時作價約1.32億元,是次轉手物業賬面升值9,300萬元。

公告又稱,為擴闊業務組合及收入來源以及提升股東價值,集團一直積極發掘其他投資機會。集團董事認為收購事項是良好投資機會,相信將自物業之潛在升值中獲益。該集團主席為林曉輝,執行董事為蘇嬌華。

慕詩主席陳欽杰沽出貝沙灣洋房,賬面賺逾9,000萬元。資料圖片

# 14財團爭粉錦公路地



遠東發展朱寶林



信置代表

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)上水粉錦公路豪宅地皮昨日截標,地政總署公布,共收到14份標書。入標財團未見大發展商蹤影,主要以中小型發展商為主,包括香港興業、遠東發展、宏安及佳明集團等。地盤面積約68,986方呎,總樓面約33,110方呎,項目不設限量條款,市場估值最高約2.5億元。

## 估值2.5億 總樓面3.3萬呎

有份入標的佳明集團售樓部經理阮方華表示,預計建約10幢,平均面積約3,000方呎的洋房,初步預算投資額約5億元,包括現有建築物拆卸費用。對於有指地皮位置偏遠,她指指洋房住戶通常用私家車代步,故不擔心,並對豪宅前景表示樂觀。另一入標發展商遠東發展地產部總經理朱寶林表示,因地盤地點好而獨資入標,將傾向發展低密度獨立屋。他指,出價已計算拆樓成本,但由於位置為平地,有助節省平整費用。

韋堅信測量師行估值及諮詢服務董事林晉超估計,地皮樓面地價約7,551元,估值約2.5億元。據悉,地皮接近連塘尾和住宅項目歌賦嶺,佔地約68,986方呎,地積比率為0.48倍,可建總樓面為33,110方呎,建築物最高可建3層。中原測量師行估價部執行董事張競達預計,該地可建10幢至15幢洋房,由於規模不大,中小型發展商亦有參與競投,估計地皮每呎樓面地價約7,000元,地價約2.3億元。

# 陳欽杰沽貝沙灣袋2.2億

慕詩主席陳欽杰沽出貝沙灣洋房,賬面賺逾9,000萬元。資料圖片