



■有區議員認為，利南道地皮新增的1,500個單位將令鴨脷洲交通更為擠擁。 資料圖片

區議員拒鴨脷洲駕院地皮起樓

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）規劃署最近向南區區議會地區發展及環境事務委員會提交文件，擬於利南道駕駛學院用地興建一個提供1,500伙的屋苑，昨日開會討論，但建議遭到多名區議員反對。有議員關注到建屋將增加交通負荷及令景觀受擋等，亦有議員批評政府部門諮詢不足，委員會主席林啟暉提出中止討論，並要求當局提交更多資料。

本報昨日未能聯絡區議員林啟暉，惟其議員助理回覆指，明晚8時將於海怡半島

海怡社區中心會堂召開居民大會，屆時規劃署、運輸署及民政署將派代表出席。據了解，該居民大會由南區區議員林啟暉、陳家佩及林玉珍等合辦。

憂港鐵未配合額外人口

據了解，林氏等認為該區人口密集，即使港鐵南港島綫(東段)2016年底開通亦只對10萬人口的鴨脷洲起舒緩作用，主因該綫行走的地鐵每列只有3卡車廂，乘客量最多700人之限制，而目前海怡半島有9,812戶，另

有公屋單位4,500個，若再加上利南道地皮新增的1,500個單位，逾3萬人使用港鐵及巴士出入，繁忙時間勢將增加擠擁情況。

涉及改劃的土地位於利南道，在新海怡廣場的西面，建議由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」、「工業」及「政府、機構或社區」地帶，改劃為「住宅(甲類)」地帶，可建樓面約為794,383方呎，約可供1,500伙。由於具港鐵概念兼且臨海，測量師預計地皮約值64億元，樓面地價可達8,000元以上。



■利南道地皮估值64億元。 資料圖片

長安邨膺全港公屋王

綠表價335萬 呎價破7000



香港文匯報訊（記者 蘇洪錦）「五窮月」樓市升勢後勁凌厲，港九新界繼續爆出癲價成交。繼日前太古城誕生2,680萬樓王後，日前青衣長安邨更錄得綠表價335萬元的成交，貴絕全港公屋，打破香港仔華貴邨保持逾1年半的紀錄，而呎價更是全港首度衝破7,000元。與此同時，黃大仙下邨及深水埗李鄭屋邨亦各自創下九龍新高，足見樓價高企下資助房屋繼續成為瘋搶對象。

全港公屋成交紀錄終於擺脫港九壟斷，並由新界公屋創下雙紀錄。市場消息指，是次創下全港紀錄的單位，位於青衣長安邨安海樓高層19室，實用面積443方呎，以免補價335萬元成交，呎價達7,562元，造價及呎價雙雙創下全港紀錄。至於原業主於1998年以綠表價21.92萬元買入，今次轉手物業期內大幅升值14倍。

市場資料顯示，全港綠表公屋造價舊紀錄由香港仔華貴邨維持，先後於2013年及2014年誕生，造價均為318萬元，一年半間屋苑亦未有打破自己紀錄，而今次成交則較舊紀錄高出5%。至於全港綠表公屋呎價舊紀錄則由鴨脷洲利東邨單位早前以6,378元創下，事隔2個月便被今次長安邨大幅超前19%。長安邨上周才錄得綠表價250萬元的屋苑新高紀錄，短短一周紀錄便大幅超前34%。

黃大仙下邨連補價405萬

無獨有偶，九龍公屋市場亦出現「一炮雙響」，據土地註冊處資料顯示，黃大仙下邨龍達樓高層9室，實用面積385方呎，在自由市場以405萬元成交，成為九龍公屋造價之冠，並成為全港第3貴公屋，位列於將軍澳寶達邨及華貴邨後，折合呎價10,519元。原業主於

2012年以約273萬元買入，是次轉手物業賬面升值近半。

位於深水埗的李鄭屋邨則刷新九龍綠表紀錄。據房屋委員會資料顯示，該屋苑一個中層戶，實用面積428方呎，於綠表市場以267萬元成交，折合呎價6,238元，登上九龍免補價公屋呎價之冠，同時亦登上全港第3貴紀錄。

九龍居屋綠表呎價首破萬

居屋市場亦不讓公屋專美，市場消息指，樂富德強苑B座高層6室上月以免補價580萬元成交，單位實用面積574方呎，折合呎價高達10,105元，成為九龍首個綠表居屋呎價破萬元的成交，並位列全港綠表居屋第4高呎價。

據土地註冊處資料顯示，原業主於2001年以約164萬元免補價買入，今次轉手物業賬面升值2.5倍。

富雅花園登大埔居屋王

居屋成交疏落的大埔亦出現紀錄，綜合房委會及市場資料顯示，富雅花園1座高層G室在居二市場以478萬元成交，單位實用面積592方呎，折合呎價達8,074元，呎價之高使其登上「大埔居屋王」。至於原業主於2002年以約135萬元買入，今次轉手賬面升值2.5倍。



■嘉湖山莊現時放盤最低叫價350萬元起。 資料圖片



■青衣長安邨安海樓高層19室一口氣打破全港公屋造價及呎價紀錄。 資料圖片

各類公屋王排名

連補價公屋造價排名				
屋苑	單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
將軍澳寶林邨	寶泰樓高層13室	490	430	8,776
薄扶林華貴邨	華禮樓中層6室	544	420	7,721
黃大仙下邨	龍達樓高層9室	385	405	10,519
黃大仙鳳德邨	紫鳳樓高層22室	445	400	8,989
黃大仙鳳德邨	硃鳳樓高層10室	443	400	9,029
免補價公屋呎價排名				
屋苑	實用面積(方呎)	造價(萬元)	呎價(元)	備註
青衣長安邨	443	335	7,562	
鴨脷洲利東邨	381	243	6,378	港島最高
深水埗李鄭屋邨	428	267	6,238	九龍最高
鴨脷洲利東邨	381	226.3	5,940	
鴨脷洲利東邨	490	288	5,878	

資料來源：房委會、土地註冊處、市場消息 製表：記者 蘇洪錦

嘉湖業主賠訂索回舊居

香港文匯報訊 樓價高企持續加上金管局收緊貸款下，天水圍嘉湖山莊出現一宗業主因換樓不成，最終賠訂索回舊居個案。

損手料24萬元

中原地產黃海表示，嘉湖山莊本月迄今錄約30宗成交，分行新近錄一宗撻訂個案，涉及景湖居8座高層A室，單位實用面積820方呎，套三房間隔，以475萬元易手。業主原先打算沽出單位後，換入港島區物業自住，惟

近日睇樓感港島樓價高企及考慮到按揭問題，日前選擇撻訂，賠訂金及佣金合共約24萬元後，將單位封盤繼續自住。

另據利嘉閣地產蕭家偉透露，嘉湖現有約有300個買賣放盤，最低叫價由約350萬元起。該行新近促成嘉湖山莊樂湖居1座中層B室交易，單位實用面積633方呎，買家見售價低於市價5%，故以428萬元即睇即「拍板」，折合呎價6,761元。原業主於2012年9月以295萬購得上述物業，升值約45%。

昇薈65伙市旺加價9%



■長實地產投資董事郭子威(中)及經絡按揭轉介營運總監張顯曦(右)介紹為峻澄II推出的按揭優惠。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中大住宅交投轉旺，發展商亦大幅加價。南豐昨日再將東涌昇薈其中65伙加價，平均加幅約9%，最高加幅達34.7%。另外，長實旗下將軍澳峻澄II可望本周內開價及開放示範單位予公眾參觀，並夥拍按揭中介提供低息的一按及由發展商提供額外最高20%的二按。

長實峻澄II提供二按

長實地產投資董事郭子威昨表示，峻澄II最快本周公開首批單位價單及開放示範單位，首批不少於180伙，只推售3房戶，為照顧首期緊絀的買家，長實夥拍按揭中介提供按揭優惠，包括由中介公司提供低息

一按及由發展商提供額外最高20%之二按，令買家可獲最高80%按揭額度。由長實提供的20%樓價二按，年期最長20年，即供付款年利率為H+3%或P，建築期付款的年利率為首兩年P-1%，其後為P。當中，經絡透過數間銀行提供全期低至H+1.7%，鎖息上限為P-3.1%之H按計劃，還款期最長達30年，現金回贈高達按揭額1%。

經絡按揭轉介營運總監張顯曦表示，今次H按計劃，若以5月18日銀行公會公布之一個月同業拆息約0.24%，以及每100萬元貸款和還款期為30年計算，該貸款計劃全期利息開支僅319,855元，較P按計劃全期利息357,796元可節省37,941元，減少高達10%利息開支。

另外，中原按揭經紀昨亦宣布為「峻澄II」買家推出「輕鬆換樓低息H按計劃」，全期按息可低至H+1.7%，鎖息上限亦低至P-3.1%，還款年期長達30年，現金回贈高達按揭額1%等。

郭子威又稱，上周末於深圳進行15場推介會，吸引約1,500組客戶到場，當中約200組留下資料，以投資客戶為主，亦有為未來子女來香港進修及讀書鋪路的父母。他相信，本周末可安排此批內地客來港參觀峻澄II示範單位。

南豐發展地產部總經理鍾志霖昨表示，昇薈3房及4房雙套大單位持續錄成交；頂層特色戶之最高成交呎價17,813元，更打破東涌區內紀錄，餘下僅約百多伙單位



■長實將北角DIVA的36樓C室減價推售。 記者劉理建 攝

DIVA單位售價減11.8%

然而，根據一手住宅銷售資訊網資料，長實旗下北角DIVA昨將36樓C室減價，最新售價為1,178.1萬元，較之前售價調低約11.8%，該單位可獲3.75%從價印花稅津貼折扣優惠。

保柏中心意向價1620萬



■保柏中心

香港文匯報訊 隨着西港島線開通，帶動西區一帶商廈物業需求上升，區內商廈續現破頂成交個案，新近有業主趁勢委託中原(工商舖)獨家代理出售西區干諾道西保柏中心逾千呎全海景物業，意向價約1,620萬元。中原(工商舖)何德成表示，該廈中層02室，建築面積約1,350方呎，意向呎價約12,000元，意向價約1,620萬元，物業將以連租約形式交易，該物業現由貿易公司以呎租約22元承租。

珠海時代傾城在港熱銷

香港文匯報訊 自去年底中國人民銀行減息以來，配合中央政府就樓市政策的鬆綁，珠三角地區物業在港外銷成績續人。剛過去的周六日，時代地產委託中原地產為其珠海時代傾城在港舉辦展銷會，推出的三房一口價單位全部售罄，兩天展銷會共套現約1,500萬元人民幣，發展商見市場反應熱烈，準備再加推單位在香港發售，定價將上調至90萬起。