

# 嘉湖上車年多付100萬

## CCL再創歷史新高 8大指數齊返家鄉

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)樓價又創新高。金管局2月底推出第七輪逆周期措施即收緊細價樓按揭後，樓價曾經一度下挫，但短短3個多月即重回升軌，最新中原城市領先指數(CCL)升穿收緊樓按前水平，再創歷史新高，連受到金管局措施重創的新界西，亦終於升回收緊樓按前水平。翻查資料，新界西近年升幅極為誇張，以嘉湖山莊為例，去年至今已急升43.6%，去年初250萬元可以入場的單位，最近已升至近360萬元，同樣單位事隔一年半後，足足要多付「一球」(即100萬元)或以上。

屋苑	最新平均呎價(元)	去年初平均呎價(元)	升幅
太古城	16,395	13,065	25.5%
海怡半島	13,627	10,902	25%
康怡花園	14,730	11,929	23.4%
麗港城	11,844	9,537	24.2%
黃埔花園	13,156	11,224	17.2%
新都城	12,184	10,587	15.1%
美孚新邨	10,778	9,684	11.3%
嘉湖山莊	8,268	5,755	43.6%
沙田第一城	13,728	10,112	35.8%
映灣園	8,715	7,804	11.7%

\*以去年1月5日數據作比較  
資料來源：中原數據 製表：記者曾敏儀

■嘉湖山莊一個面積442方呎單位價值近360萬元。資料圖片



中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，中國人民銀行減息的利好消息下，樓市持續向好，最新CCL全面收復失地，六大指數創新高，七大指數齊升。更值得注意的是，本周CCL八大指數首次全部升穿收緊樓按前水平，最後一個為新界西，最新錄126.8點，按周升1.03%，連升3周共2.07%，指數相隔近3個月後再創歷史新高。

**新界西樓價再創新高**  
新界西因位處偏遠，樓價低水，向被港人視為「上車天堂」，但於樓價不斷攀升的年代，天堂亦重回凡間，即使今年2月金管局出招收緊樓按，但對樓市影響只曇花一現，短短3個多月後新界西樓價再創新高。以區內藍籌屋苑嘉湖山莊為例，去年初僅為5,755元，但最新平均呎價升至8,268元，意味短短一年半時間內，屋苑樓價升幅竟達43.6%。一個實用面積442方呎單位，去年初還能以250萬元成交，但今天已升至近360萬元，前後要多付逾百萬元。另一個藍

籌屋苑沙田第一城亦由去年初呎價10,112元，升至最新13,728元，年半升幅達35.8%。

**嘉湖年升半價43.6%**  
黃良昇表示，除非新界西樓價升勢持續，才可確認正式擺脫樓按影響。至於新界東CCL Mass錄151.52點，按周升1.18%，亦創歷史新高。他指出，新界東先後受惠於粉錦公路洋房地及馬鞍山地皮賣出，令指數連續5周創新高，共升3.25%。  
另外，CCL最新報143.31點，按周升0.95%，連升2周共2.13%；CCL(中小型單位)報142.47點，按周升0.71%，連升2周共1.81%，兩項指數都創出歷史新高。CCL(大型單位)報143.97點，按周升2.40%，升幅為34周內最大，連升2周共4.10%。黃良昇認為，人行減息刺激豪宅市場，指數相隔9周後創歷史新高，未來可能出現上衝走勢。  
事實上，大銀碼單位最近的確價量齊升。如鯉魚涌康怡花園更創出屋苑成交價新高，

中原楊文傑表示，破紀錄單位為B座複式單位，實用面積947方呎，以1,600萬元連車位成交，平均呎價16,895元。原業主於2006年3月以563萬元連車位買入單位。

**趙曾學韞家族2億掃豪宅**  
另一邊廂，信置早前以招標形式售出的大嶼山長沙豪宅Botanica Bay 17及19號屋，買家原來是名媛趙曾學韞家族連環斥資逾2億元掃貨。土地註冊處資料顯示，趙曾學韞女兒趙汝汶以個人名義購入17號屋，成交價9,700萬元，單位實用面積4,191方呎，呎價23,145元。趙曾學韞的丈夫趙善晉早前以1.08億元購入19號屋。可見大銀碼單位交易近期之活躍。  
此外，根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,520組客戶於本周末預約睇樓，較上周末的1,535組微跌1%，為急彈7%後轉趨平穩。然而，據美聯物業分行統計，本周末15個指標屋苑的預約睇樓量錄約931組，較上周末升約2.3%，連升兩周。

### 屯門宅地收9標 估值調高10%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)屯門第56區管翠路住宅地皮昨日截標，收到9份標書。由於地皮規模龐大，可建樓面78.53萬方呎，市場最高估值更達43.2億元，按此推算日後連同建築費等或需要近百億元成本，故不少財團選擇合組財團，英皇更首次夥拍佳明集團入標，信置、嘉華國際、萬泰製衣及永泰4個「老拍檔」亦合組財團投標。

**建設總成本近百億**  
記者昨日現場所見，除兩份標書由合組財團遞交外，其餘有份入標財團包括長恆、新地、會德豐、新世界、恒地、遠東發展及K&K Property等。測量師指，由於項目投資額大，最高估值達43.2億元，故昨日入標數量9份已符合預期。  
據地政總署資料，該地皮佔地261,952方呎，可以3倍地積比率發展，最高可建樓面面積785,341方呎。此外，地盤毗鄰星堤多個豪宅，附近又有國際學校，加上地勢較高，日後大部分單位可享開揚海景，有條件作洋房及分層住宅混合式發展，預計分層住宅樓高約18層至20層，發展潛力不俗。  
不過，該地皮「有辣有唔辣」，發展商需要面對斜坡問題，而且因位置鄰近屯門公路，亦要遞交噪音評估及建隔音屏障，增加建築成本。遠東發展地產部總經理朱寶林昨亦坦言，項目的噪音問題難以處理，但相信設計上應可以遷就。  
**遠東：發展中小單位**  
朱寶林續說，雖然項目附近不乏低密度豪宅，但公司計劃發展中小型單位，主要因豪宅暫時銷情較遜，相反用家需求大，依然主導樓市，故傾向興建中小單位。  
事實上，不少發展商早已放棄於該區提供大面積單位，如新地去年7月就曾經向城規會申請改變星堤西面的「星堤2期」土地用途，由提供241個低密度大型單位，改為提供1,044個中小型單位，平均單位面積594方呎。  
中原地產測量師黎堅輝表示，近期多幅地皮賣地成績理想，加上新盤銷情熱烈，預計今番地皮入標反應踴躍，並因應市況調高管翠路地皮估值10%，由初期估值每呎樓面地價5,000元增至5,500元，最新地價估值43.2億元。綜合市場資訊，地皮估值由最低3,463元至5,500元，估值介乎27.2億至43.2億元。



遠東發展朱寶林代表公司入標。記者顏倫樂攝

## 何文田山畔減價截擊天鑄

永泰地產發展執行董事兼營業及市場總監陳玉成(右)公布減價重推何文田山畔。  
香港文匯報訊(記者 陳楚倩、梁悅琴)趁新地以貴絕何文田區的價錢推售天鑄之際，相隔天鑄不遠但屬鄰區的紅磡何文田山畔昨將上月停售單位解封，並將當中15個3房及4房單位減價最多6.7%及增優惠重推截擊，部分買家的折扣優惠比上月中封盤前有逾雙位數字減幅。另外，九龍太子道西313號萬瓏昨晚加推9伙，部分單位加價4%至6%，而將軍澳帝景灣昨公布以原價加推110伙。  
永泰地產發展執行董事兼營業及市場總監陳玉成昨表示，何文田山畔調整價單主要是港鐵何文田站通車在即，以「心動價」重推，否認減價是與鄰區的天鑄競爭。他指，之後加推單位或會加價，項目最快下周發售，昨日起接受客戶預約睇樓。  
根據價單，今次調整售價的15伙為3房及

信置營業部聯席董事田兆源(左)表示，帝景灣原價加推110伙。記者梁悅琴攝  
面對挑戰下，消息指，何文田天鑄昨晚累收近200票，超額登記2.8倍。另一新盤，將軍澳帝景灣截至昨晚累收近1,400票，以220伙計，超額登記5.3倍。  
**萬瓏加價加推9伙**  
至於永義於九龍太子道西313號的萬瓏昨晚亦趁勢加推9伙，單位實用面積由935方呎至

1,813方呎，售價由2,591.2萬至5,303.2萬元，呎價由27,713至31,947元，非本地買家最高折扣優惠16.75%，與上一批價單相比，此批單位中的3樓B、8樓A及17樓C室的售價均比其對上一層貴4%至6%，反映部分單位已加價，此9伙於下周二以先到先得方式推售。  
另外，信置營業部聯席董事田兆源昨表示，將軍澳帝景灣昨日以原價加推110伙，包括首度推出第2座全海景3房連兩個多用途房單位，並為其提供最高樓價30%二按，首兩年P-2.5%(P為5%)、其後P+0.5%，一及二按最高80%，主要是由於此批大單位涉及銀碼較高。至今該盤已推出220伙。  
根據價單顯示，該盤昨日加推110伙，實用面積由321至1,017方呎，售價由551.5萬至1,662.5萬元，平均呎價15,611元，計入最多14.5%折扣後，折實售價由471.53萬至1,421.43萬元，平均折實呎價13,347元。  
**帝景灣代理回佣爭奪**  
昨日下午記者於尖沙咀中心帝景灣示範單位附近所見，各地產代理亦落力兜客搶生意，更主動向有意認購買家提出回佣吸客，其中一名香港置業代理於港鐵尖沙咀站口一向記者推介此盤至站內，並主動表示若有興趣會有回佣，若買3房單位可獲60%佣金作回佣。

## 1096伙新樓落成 月增1.2倍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府近年不斷推地，推動新樓落成量上升。屋宇署昨公布，4月落成量為1,096伙，按月升逾1.21倍，並創今年以來的單月新高。  
美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，4月本港僅有1個私宅項目落成，為灣仔蘭匯II(1,096伙)，雖較3月的9個大減，但因屬約千伙的大盤，涉及伙數反而較首3個月合計的495伙還要多。值得注意的是，資助出售房屋綠悠雅苑亦於4月份獲發入伙紙，提供988個單位，因屬公營房屋，

而未有包括在上述數據之內。  
雖然首4個月落成量1,949伙與全年目標13,286伙仍有一段差距，但估計大埔逸瓏灣I及逸瓏灣II、馬鞍山迎海、星灣御及東涌昇晉多個大型項目有機會於今年內落成，落成量可望從後趕上。  
**5項目4月動工**  
動工量方面，4月有5個項目動工，涉及單位共872伙，較3月3,348伙大幅減少74%，

最大規模為將軍澳66D2區(628伙)。  
另外，屋宇署公布4月批出16份圖則。多個啟德項目陸續上馬，其中會德豐啟德第1H區3號地盤，批准於1層地庫之上興建2幢31及32層高住宅、4幢5至6層高住宅，另建1幢2層高零售物業，住宅樓面約403,879方呎，非住宅約8,307方呎。K&K Property 啟德第11區1號地盤亦批准於1層地庫之上，興建2幢35層高住宅，以及4幢6層高住宅，住宅樓面約520,042方呎。

### 合興申工廈活化

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)合興集團或有關人士持有的元朗屏唐東街9號合興大廈向城規會申請將3層高的工廈改建，擬改作商店及服務行業用途，涉及改建樓面約138,210方呎，較去年初次呈交申請時減少16,939方呎或10.92%。合興集團持有餐飲連鎖品牌吉野家。  
另外，政府就西北九龍填海區第6號一幅4.71公頃地盤呈交規劃許可申請。  
地盤現劃為「綜合發展區」及「道路」，擬作公屋發展，並略為放寬非住用地積比率限制(由1.5倍放寬至1.6倍)，住用地積比率則6.4倍。地盤上將建4幢41層至43層高住宅大樓，住宅樓面約208.74萬方呎，單位數量3,308伙，另有平台、社區設施大樓等，提供體育館及商業設施等。  
**將軍澳政府大樓申建**  
政府亦向城規會申請於將軍澳第67區的政府辦公大樓發展計劃，地盤面積3.4公頃，申請放寬高度限制由主水平基準以上40米至75米，放寬至100米。  
該地未來將興建2幢部門專用大樓及2幢部門聯用大樓，總樓面達209.04萬方呎，用來重置部分現時位於灣仔政府合署大樓(包括入境事務大樓)及租用私人物業內的政府辦公室。為照顧將軍澳居民對車位的需求，該樓內將提供105個公眾停泊設施，整個地盤預計2022年落成。