

瓏門I及II加價單位資料

期別	單位	實用面積 (方呎)	舊價 (元)	新價 (元)	加幅	最新呎價 (元)
II	第6座29樓F室	372	432萬*	619.8萬	43.4%	16,661
II	第6座21樓D室	661	692.6萬*	993.3萬	43.4%	15,028
II	第8座18樓H室	477	544.6萬*	749.1萬	37.5%	15,028
I	第5座49樓B室	1,481	2,490.8萬**	3,318萬	33.2%	22,404

註：開價期：*2013年12月/**2014年9月 製表：記者 梁悅琴

瓏門372呎賣619萬 懶理股災唔憂客

屯門新盤貨尾 重推加價四成

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）港股連日下挫無阻發展商加價，新地昨日將屯門瓏門I及II其中4伙貨尾單位大幅加價33.2%至43.4%重推，其中一個372方呎單位賣到619.8萬元，比其於2013年12月首度開價時只是相隔20個月，加幅卻高達43.4%，對比同期中小型住宅樓價約25%升幅還要高。此4伙連同新加推的1伙合共5伙於下周四以登記抽籤形式推售。不過，昨晚推售的馬鞍山迎海·駿岸首批100伙，則有約10%投資者或因股市波動缺席，消息指今晚售出65伙。



根據一手住宅銷售資訊網顯示，屯門瓏門II昨更新1號價單，其中2伙大幅加價，第6座21樓D室，面積661方呎，最新售價為993.3萬元，加幅43%；而第8座18樓H室，面積477方呎，最新售價749.1萬元，加幅37.5%。同時更新3號價單，其中6座29樓F室，面積372方呎，售價加幅逾43%至619.8萬元。

下周推5伙 619萬入場

此外，同系瓏門I亦更新1號價單，其中1伙加價33.2%，為第5座49樓B室，面積約1,481方呎，價單為3,318萬元。同時加推2號價單，涉及1伙，為3座30樓G室，售價1,350.2萬元，呎價17,288元。

事實上，瓏門大幅加價推貨尾，一來可反映早前新地高價奪西鐵元朗站的效應，同時新地即將推售東涌東環II，加價推新界區內其他貨尾單位亦有利新盤開價。

迎海駿岸單日售65伙

其他新盤，恒基地產等以高於市價推出馬鞍山迎海·駿岸首批100伙，消息指今晚售出65伙。是次單位實用面積由497方呎至1,453方呎，售價由757萬元至2,422萬元。當中，第8座26樓C室兩房單位，實用面積500方呎，售價1,012.5萬元，呎價高見20,250元，即使折實價仍要1.82萬元，挑戰馬鞍山標準戶新高。



迎海·駿岸售樓處

中原地產亞太區住宅總裁陳永傑表示，受到港股一周累跌1,600點影響，昨晚約有10%已入票投資者或因股市波動缺席，買家中用家佔80%，料以兩房最受歡迎。

太古於山頂傲璇昨將從印花稅現金優惠由售價的7.5%減至4.25%，另特別優惠由售價的3.75%折扣優惠減至3.25%。該盤同時新銷售安排，12樓單位即日起暫停出售，將與3樓保留作投資用途，而連租約的5樓單位將於下周二發售，實用面積5,154方呎，價單售價4億元。

華懋雲門減價谷銷量

眾盤加價或削折扣優惠之際，華懋則將九龍塘雲門其中28伙減價谷銷量，減幅介乎3.9%至5.8%，其中減幅最多為2座2樓B室，實用面積約1,260方呎，價單定價由4,283.9萬元減至4,033.9萬元。同系大潭紅山半島洋房B區昨已上載售樓書，發展商早前透露最快月內開售，涉及29座洋房，其中26座可隨時推售，餘下3座洋房租期至年底。

遠東發展於鑽石山鑽嶺截至昨晚8時已累收250票，以首批50伙計，超額登記4倍，昨晚公佈加推136伙，平均呎價18,540元，按最高獲12%折扣後，折實平均呎價16,315元，比首批上調少於3%。

新指標扯貴周邊樓

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）新地繼早前以高價奪得元朗西鐵站地皮，區內二手樓繼釀新一輪升勢，昨日更乘勝將旗下屯門瓏門餘貨大幅加價逾30%重推，區內代理指出，此勢將為同區二手樓價增加上漲動力。事實上，自西鐵開通至屯門後，樓價一直上揚並令周邊屋苑頻創新高價，業界編制的屯門樓價指數近3年更累升逾6成。

瓏門挾鐵路上蓋之優勢，自開售以來一直成為區內二手指標。本月初，瓏門I一個連天台複式戶，連3個車位作價4,137萬元成交，貴絕新界西北的分層住宅單位，折合呎價高達2.4萬元，讓市場矚目。

一房戶530萬貴絕西北

翻查市場資料，自瓏門I及II入伙以來，二手價穩步上揚。據美聯謝志遠透露，瓏門I的5座一個374方呎一房戶日前以530萬元成交，料創下新界西北一房單位造價新高。

新指標屋苑誕生亦帶動周邊屋苑樓價，美聯葉偉淇表示，豐茵庭一個三房戶破頂成交，涉及1座高層B室，面積499方呎，作價495.5萬元易手，折合呎價9,930元。此外，樓齡逾20年的恒福花園錄連環破頂，最新一個面積624方呎的三房戶以568萬元成交創屋苑新高。

此外，由祥益專為屯門私宅編制的樓市呎價指數，截至本月19日升已至439.74點（實用面積計算），按周上升9.67%，相隔1個月再創新高。比照瓏門I在2012年9月開售時，該指數當時顯示265點水平，迄今已累升約66%。

是次瓏門加價，有面積逾千呎的單位呎價逾2.2萬元。資料圖片

根據最新建議，前皇后山用地一帶將可建35,050伙住宅。資料圖片

前皇后山軍營

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）粉嶺前皇后山軍營用地規模龐大，總佔地23.6公頃，為政府手持其中一幅大型土地，早前政府建議地盤內興建1.39萬個單位，並向城規會申請改劃土地用途。然而，於該一帶擁有大片農地的恒地認為政府未能地盡其用，向城規會提議將北面及西面農地亦納入改劃，可多供應21,150伙。為增加誘因，恒地拋磚引玉，新增單位只有7,700伙屬私人住宅，其餘13,450伙為資助房屋。

恒地為全港擁有最多農地的發展商之一，粉嶺前皇后山軍營的北面與西面，合共31.5公頃地盤都為其相關人士持有。近月城規會修訂龍運頭及軍地南分區計劃大綱圖，以配合於前皇后山軍營用地興建1.39萬個公私營房屋（1.2萬個公營房屋、1,900個私人住宅），諮詢期內收到2份申述，恒地等對政府修訂提出反對。

增納逾30項農地改劃

恒地等認為，政府只將前皇后山軍營用地改劃，而地盤的交通、生活配套等都不完善，把附近更多土地包括在發展計劃內，有助加快房屋供應，並助有助把整個軍地地區發展成一個可持續發展的社區。

恒地申述文件建議，將前皇后山用地西面約15.44公頃用地，由現時劃為「農業」地帶，納入修訂，並改劃為「住宅(甲類)」地帶，發展13,450個資助房屋，可建樓面約717.9萬方呎(包括零售及商業樓面等)，預計入住人口38,450人。另外，前皇后山用地北面約16.06公頃用地，現時劃為「綜合發展區」地帶及「農業地帶」的土地，亦提議納入修訂並改劃為「住宅(乙類)」，發展7,700個私人住宅單位，可建樓面497.8萬方呎，預計人口可達23,100人。

恒地指，政府現建議前皇后山用地可建13,900伙，公私營單位比例約為85%比15%，私人用地偏少，若按其新方案，合共可建的35,050伙，公私營單位比例約70%比30%，較為合理。另一反對申述來自環保觸覺，指項目遠離市區，亦建議高度及地積比率進一步收緊。

九龍木球會擴建反對多

另外，九龍木球會早前向城規會申請擴建，以配合持續增加的會員，諮詢期內收到119份意見，逾九成反對，包括附近嘉文花園的管理處及居民，以及個別區議員，指區內居民對木球會的會員結構及數目不理解，希望城規會索取更多資料及延長諮詢期。前任嘉禾集團主席兼執行董事鄭文懷亦反對，指擴建工程將造成空氣污染。



特稿

新地新界「自編自導自演」

新地屯門瓏門大幅加價，有業內人士笑言「自編自導自演」，皆因新地本月初才剛以「天價」93.2億元投得西鐵元朗站項目，創新界西北地價新高，當時已有言論指新地為免影響元朗區內YOHO 3期及峻巒的開價，故寧願高價搶地，而連鎖反應下，整個新界西北區樓價全面飛升，亦帶挈瓏門售價節節攀升。

回顧8月樓市，新地月初以每方呎樓面地價6,275元投得西鐵元朗站項目時，市場當時預料項目日後呎價可達1.6萬元以上。而投得該項目後，新地同系瓏門隨即錄得特色戶以呎價24,068

元售出，創新界西北區分層住宅次高，成交價4,137萬元，於市區買樓亦綽綽有餘，但該名買家卻選擇屯門，令外界對屯門樓市信心增強。

至昨日新地連分層單位亦加價，反應集團對該區樓市極有信心，亦有分析指新地這邊廂谷高瓏門造價，對於旗下元朗區YOHO 3期及峻巒兩個大型樓盤的開價亦有利，按瓏門分層單位每呎售價約1.5萬元至1.7萬元，估計YOHO 3期及峻巒分層單位未來開價可達1.7萬元至2萬元以上。

事實上，新界西樓價昨日亦「報捷」，難怪新地如此有信心加價。據中原地產公佈，中原

城市領先指數(CCL)中，新界西CCL Mass最新報130.32點，為歷史次高，按周升0.04%，並連升4周。新界西樓價是繼今年3月及6月之後，第三次出現4連升。該公司更預料，樓價新一輪升浪再現，由新界西展開。

新西指數三連升

另外，中原城市領先指數CCL亦升0.38%至144.84點，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass則報147.09點，升0.57%。

記者 顏倫樂

施永青：本港樓價見頂

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中原集團創辦人施永青昨日被問及本港樓市前景時指出，現時本港樓價已見頂，並料下半年樓市交投將減少，一二手住宅銷售壓力增加。

施永青接受電台訪問指，香港樓市現時由投資者支撐，但經濟放緩及失業率上升，令投資意欲轉差，料下半年樓市交投將減少，一二手住宅銷售壓力增加。他認為，現時本港樓價已見頂，但回落空間較少，由於現時房屋供應量仍低，下半年租金或會繼續上升，對樓價有所支持。他續指，下半年地價將會回落，銷售速度放緩，一手樓市場將率先受壓，發展商若減價促銷，將令二手樓市場成交更為淡靜，小業主套現難度增加。

施永青又指，人民幣貶值令內地人士來港買樓的成本增加，而在內地擁有資產的本港市民，為免人民幣繼續貶值，或會轉到本港購買物業，料相關資產轉移活動將有利豪宅市場，而美國亦會因而押後加息時間。



中原集團創辦人施永青 資料圖片

上市集資為北上

另一方面，對於或將中原集團上市，他指，有此考慮是因為內地業務發展需要大量資金，內地及本港的地產代理競爭模式不同，香港是依賴服務競爭，但內地則靠消耗戰及減價戰競爭，資金需求龐大，但強調只會在賺錢的情況下，才會投入資金作補貼，絕不做蝕本生意。

瑞銀：舖租需跌70%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港零售持續疲弱，瑞銀發表報告指出，留意到旺角遊客比例明顯下降，香港主要零售區舖租已較高位回落30%，但仍預期會有更多店舖結業，更指預期非珠寶零售店舖，舖租要由高位跌70%，才可達收支平衡。

報告指出，近期走訪旺角消費遊客區，發現內地遊客及本土消費者比重，由以往八比二降至一半半，整體零售銷售向下趨勢持續，人民幣貶值進一步打擊第四季內地短途客。

報告又指，過去兩年廣東客成為本港過夜旅客主要動力，但近期本港「反自由行」及反水貨客行動已帶來負面形象，料需要幾年才可修補。瑞銀料，之前預計過夜旅客於明年才下跌，但至今數字已下跌4%，反映跌幅提早出現。

Coach擬退租中環店

瑞銀話音未落，據市場消息指，美國奢侈品牌Coach(6388)擬退租中環旗艦店。Coach發言人回應本港傳媒查詢時表示，現正投入資源逐步改造及優化在香港等地區的主要旗艦門店，如尖沙咀廣東道旗艦店剛完成翻新，下周一將以全新形式揭幕。該發言人又稱，Coach持續推進市場銷售管道的更新及優化，是Coach品牌轉化的重要一環。

Coach旗艦店位於中環皇后大道中36號與禧大廈地下、1至3樓，合共約1.3萬方呎。據了解，Coach於2008年起承租上址，在2012年續租5年，連外牆巨大廣告位租金為720萬元。Coach近期表明有意提早兩年退租，因此業主已正在尋覓新租戶。