

# 呎價破萬三 鳳德邨靄樓莊公屋王

## 鳳德邨靄樓20A室 面積140方呎



香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)正當不少市場人士預期樓市迎來下行周期,「納米戶」繼續受歡迎。細細粒的公屋單位瘋搶,呎價衝破1.3萬元。黃大仙鳳德邨一個實用面積140方呎,僅稍大於私家車位的單位,以呎價13,214元易手,再度稱莊「公屋王」之位,較舊紀錄再高出逾400元,更堪比東九龍私樓呎價。

據土地註冊處資料顯示,鳳德邨靄樓中層20A室,實用面積140方呎,最新連補價以185萬元成交,折合呎價13,214元,令該公屋一再刷新全港公屋新高呎價。據了解,該屋苑於今年6月時,一個面積約147方呎單位以12,789元呎價一度成為屋苑新高,不過3個月後則被今次成交超出3.3%。至此,全港最貴連補價公屋呎價頭5位中,鳳德邨佔其中4席。

### 屋苑呎價3個月再破頂

至於原業主於1998年免補價僅以7.36萬元購入,持貨17年後物業大幅升值,假設以57%的補價折扣率計算,扣除補價後物業亦至少升值13倍。是次成交的「蚊型單位」,僅較一般私家車位135方呎再大出5方呎,其成交再次印證細盤受市場渴求。是故新盤市場有不少發展商力攻該類戶市場。

雖然公屋再創新高,但數據顯示公屋二手市場交投量價均錄跌勢。綜合市場資料顯示,今年8月二手公屋買賣合約登記錄得33宗,總值7,458.6萬元,較7月的72宗及1.61億元,分別大幅下跌54.2%及53.6%。

### 公屋買賣隨大市放緩

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,數字是自2015年2月的33宗及7,418.8萬元之後,創6個月新低。反映7月期間受大市放緩影響,加上股市波動,市民的置業信心受阻,導致公屋交投由高位回落。8月二手樓市氣氛偏軟,而且全球股市下挫,估計9月二手公屋登記持續淡靜。

期內,造價300萬元或以上的二手公屋買賣登記錄得7宗,金額最高的是沙田廣源邨廣松樓32樓的單位,以及沙田顯徑邨顯禧樓27樓的單位,成交價同樣錄370萬元。沙

田顯徑邨顯禧樓31樓的單位,成交價錄350萬元,排名第二位。將軍澳景林邨景欄樓16樓的單位,成交價錄329.5萬元,位列第三。

按屋苑成交總額計,8月最多買賣的公屋為沙田廣源邨,錄4宗,總值1,043.0萬元。沙田顯徑邨、馬鞍山恒安邨及青衣長安邨,各錄3宗,分別總值1,020.0萬元、550.8萬元及519.8萬元。

### 全港連補價公屋呎價排名

單位	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)
黃大仙鳳德邨靄樓中層20A室	140	185萬	13,214
黃大仙鳳德邨靄樓中層20C室	147	188萬	12,789
黃大仙鳳德邨靄樓中層21C室	147	180萬	12,245
粉嶺華明邨信明樓高層27室	147	178萬	12,109
黃大仙鳳德邨靄樓中低層6室	149	179萬	12,013

資料來源:綜合市場消息 製表:記者 蘇洪鏘

# 曉譽傳加佣10%促銷

## 代理讓利買家 恒地變相減價

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近月多個新盤推售,市場爆發「搶客戰」,發展商各出奇謀吸客。市場昨日盛傳,恒地就加佣安排與代理開會,一口氣再增西營盤曉譽10%佣金促銷,連同原本的基本佣金4.5%,即前後代理佣金高達14.5%。本報向恒地方面查詢,發展商未有正面回應,只表示一直有跟進不同樓盤的供需情況,對市場消息不作評論。

據市場流傳消息,曉譽除加佣外,一切銷售細節如舊,售價及付款方式都按照舊價單,如果90天即供付款可依舊價減3%,120天即供付款及即供二按計劃則可依舊價減2%,連同6%印花稅回贈,折扣優惠約有8%至9%。而該價單於去年12月公佈,涉及17個單位,包括15個高層單位及2個頂層連天台單位。

### 細單位入場費855萬

價單顯示,該17個單位分布於28層至33層的A室至D室,單位面積由293方呎至862方呎,售價由855.4萬元至3,327.6萬元不等,呎價由27,356元至38,603元。今次加佣動作,市場指,地

產代理或會將部分佣金作為回贈給予準買家,因此被市場形容為變相減價。

### 林達民未正面回應

本報昨日致電恒地營業(一)部總經理林達民查詢,他並未正面回應相關提問,只表示對市場消息不評論,又指一直有專人跟進不同新盤,了解市場供求情況,而曉譽已入伙一段時間,重推亦要計劃,又強調新盤有任何動作,一定會對外公佈。據了解,曉譽去年底落成,提供133伙,逾九成屬一房及兩房單位。

### 代理稱貨尾多有加佣

有區內代理表示,不少發展商過去一直有就貨尾新盤有加佣安排,原因是新



有代理表示,公司一直不主動讓利予準買家。

資料圖片

盤最後一批保留的單位,要不是特別優質的戶型,否則就是一些較少人留意的單位,故此都會增加佣金或優惠等作促銷。過去亦曾經有發展商為求促銷,加佣20%。問到加佣後會否將該筆佣金作為回贈給予準買家,該名代理指,公司一直不主動讓利予準買家。恒地早前已市傳就多個餘貨項目約

121個單位,提高佣金比例至4%,涉及長沙灣曉盈、曉悅及曉尚等等。市場指,該批餘貨中不乏開放式或1房細單位,與近期市場主要的全新盤客路相同,故發展商把佣金由過往的3%,提升至3.5%,若地產代理於指定的限期前達到指定交易數量,佣金會進一步提升至4%,與馬鞍山迎海、駿昇聯齊。

# 環海東岸最快今加推

## 柏傲山2特色戶招標

源,向持有已申請白居二登記的準買家理手,此等客戶選購價單4A等單位可獲1萬元電器禮券。

### 萬元禮券吸白居二客

九龍建業地產及銷售部總經理楊聰永昨表示,環海·東岸新一批106伙已獲逾200票登記,為拓展客源,同時白居二獲3萬份申請,此批客戶以上車客為主,因此向此批客戶提供優惠,凡持有已申請白居二登記的準買家,於本月底前選購項目價單4A等單位可獲1萬元電器禮券。他稱,因應市場需求,最快於今日公佈原價加推單位,包括首度推出的1A座,當中包括2房戶,由於1A座的景觀佳,因此售價會比之前推出的1B及1C座貴5%,仍屬原價加推。

豪宅方面,新世界發展於北角的柏傲山昨推出第5座35樓A室及5座35樓B室2伙特色單位,以招標發售,面積1,624方呎及1,187方呎,分別設126方呎平台、728方呎天台及84方呎平台,本月30日截標。

### 鑽鑽再有新增捷定

遠東發展的超長樓花期新盤黃大仙鑽鑽,繼周二連錄2宗捷定後,昨日再有新增捷定。根據成交紀錄顯示,買家本月1日以579.42萬元購入頂層30樓B室,為實用364方呎兩房戶,但有關交易在簽訂臨時買賣合約後再未有進展,料遭發展商沒收28.97萬元定金。連同早前兩宗捷定,發展商三日沒收近71萬元定金。

# 沙田眾屋苑 月租跌破萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)二手市場交投水靜鴨飛,租賃市場更見淡靜,業主紛紛減價以吸租客,沙田區更有不少屋苑再現跌破萬元的租賃個案。美聯物業陳國良表示,好運中心桂林閣中層F室單位,面積334方呎,兩房間隔,以9,500元租出,折合呎租28.4元,較暑假同類型單位租金約1.2萬元計,租金下跌逾2成,創近期新低。

### 好運中心租金平逾2成

陳氏續指,暑假結束學生承租熱潮過去,加上買賣交投淡靜,令租金叫價大幅回軟,造就好運中心跌破萬元的個案。至於業主於2008年以約186.5萬元購入物業,是次租出回報6厘。同區希爾頓中心一個D座高層4室單位,面積283方呎,早前叫租1.1萬元,最近業主因應市況,亦下調叫價至9,500元,減幅接近14%,呎租約33.6元。

踏入淡季,同區藍籌屋苑沙田第一城日前亦錄低於萬元租賃成交,美聯物業何智豪表示,該單位為44座中層F室,面積284方呎,成交租金約9,500元,折合呎租33.5元,屬今年新低。至於沙田中心本月暫錄2宗租賃成交,中原地產馮澤源表示,其中B座中層D室,實用面積378方呎,以1.4萬元租出,折合呎租37元。業主於2008年以198萬元入市上址,租出回報率8.5厘。

### 領使館8.5萬租星堤

另一方面,Q房網張毅表示,青山公路星堤B街單號屋,實用面積2,609方呎,3房間隔,某領使以領使館名義租入作宿舍用途,月租8.5萬元,實用呎租32.6元。該洋房對上租約月租9萬元,是次下調5.5%,管理費約1.1萬元。業主於2012年2月以3,400萬元購入單位,租金回報3厘。



沙田第一城有面積284方呎單位以9,500元租出,屬今年新低。

資料圖片

## 樓市速遞

### 都會駅車位149萬沽

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)車位續現高價成交,利嘉閣劉浩勳表示,將軍澳都會駅L3層一個單號車位,作價149萬元沽出,創屋苑車位造價新高,僅低於今年3月同層一個雙號車位約9.5萬元。翻查市場資料,原業主於2012年以85萬元購入車位,持貨約3年賬面賺75%離場。

### 峻弦破兩房新高743萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產洪潮杰表示,新近有牛池灣峻弦錄得破頂價成交,單位2座高層D室,兩房間隔,實用面積497方呎,獲買家以743.8萬元承接,折合呎價14,966元,造價創屋苑兩房單位新高紀錄。原業主於2010年4月以489.3萬元購入上址,期內單位升值約52%。洪潮杰續指,峻弦本月至今暫錄2宗二手買賣成交,目前約有64個賣盤,兩房單位最低入場門檻約600萬元起。

### 光超台按上按樓低價賣

香港文匯報訊 北角炮台山道光超台,錄業主低價放盤。中原地產林志達表示,A座中層2室面積811方呎,今日剛以900萬元放盤,較銀行估價約1,029萬元低13%,叫價實用呎價1.1萬元。資料顯示,業主於1982年以79萬元購入,先後多次承接,單是今年錄2次按揭。雖然銀行估價逾一千萬元,惟同座同為2號單位,今年中僅以925萬元成交。

### 帝庭軒兩房低市價近兩成

香港文匯報訊 中原地產黃嘉偉表示,粉嶺帝庭軒本月暫錄2宗成交,分行最新錄得1座低層G室易手,實用面積469方呎,擁兩房間隔,業主開價450萬元,議價後減價27萬元,以423萬元將單位售予上車客,平均呎價9,019元,較市價低近兩成。原業主於2000年以168萬元購入單位,持貨約15年升值約1.5倍。

# 首7月萬伙動工 11年新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)屋宇署昨日公佈,7月全港共有7個私人住宅項目動工(按屋宇署接獲上蓋建築工程動工通知為準),涉及單位合共1,113伙,較6月的1,099伙增加1%,創四個月新高。今年首7個月累積動工量則達10,000伙,不但較去年同期的施工量增加1.95倍,並超越去年全年的6,257伙接近60%,更創11年以來同期新高。

### 逾萬單位隨時可開工

利嘉閣地產研究部表示,政府近年批出的地皮及私人重建項目相繼動工,帶動上半年動工量節節上升。展望今年尚有多個大型項目可望於年內上馬,包括南昌站項目(3,410伙)、何文田常樂街與常盛街交界(1,425伙)等,合共逾萬伙住宅已獲批動工並可隨時開展工序,預料全年私宅動工量料有機會刷新15年來新高紀錄,達1.8萬伙或以

上水平。反觀7月落成量按月則大幅回落,合共744個單位落成(以屋宇署發出佔用許可證的樓宇數量為準),較6月的2,712伙急挫近73%,與動工量對比強烈。落成量低,主要是由於期內竣工以中小型項目為主,加上6月份有多個大型項目相繼落成推高基數所致。資料顯示,7月本港共有7個私人住宅項目正式落成,最具規模的項目為元朗峻鑾。

### 落成私宅單位遜去年

建築成本上漲、建造業人手緊張,施工進度受阻,今年首7個月落成私宅單位只有5,814伙,仍然少於全年預測落成量(13,290伙)的一半,較去年同期的9,271伙更少約37%。不過,美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,預期未來數月仍有不少項目落成,全年落成量有望追近13,286伙的預測目標,並估計仍有機會達1.2萬伙水平。



屋宇署指7月全港共有7個私人住宅項目動工,涉及1,113伙。

資料圖片

## 億京白石角圖則批出

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)屋宇署7月批出20份建築圖則,最大規模為億京去年11月以逾25億元投得的大埔白石角科進路地皮,批准於2層地庫層上,興建9幢3層高住宅,及8幢15層高分層住宅物業,住用樓面約715,755方呎。

### 英皇壽山准建20洋房

其他獲批圖則方面,莊士中國今年2月以4.2億元投得的屯門業旺路地皮,最新獲准建1幢27層高商住大廈(另1層地庫),住用樓面約117,078方呎,商業樓面約22,850方呎。

至於英皇國際、世茂集團董事長許榮茂(私人名義)及明發集團於去年5月以27.08億元投得的南區壽山山道西地皮,剛獲屋宇署批准興建20

幢3層高洋房(建於1層停車場之上),可建樓面約87,673方呎。

非住宅圖則方面,恒地去年9月以46.88億元奪得尖沙咀中間道15號地皮,准建1幢18層高商業大廈,總樓面339,609方呎。

同屬九龍區,宏安旺角彌敦道575至575A地盤,准建1幢20層高酒店及商業物業,總樓面25,554方呎。

### 上海街唐樓活化上馬

至於毗鄰旺角朗豪坊,反映戰前風貌的上海街一排廣州騎樓式唐樓,市建局完成收購後已展開活化工程,最新並獲屋宇署批准圖則,涉1幢4層高商業物業,提供樓面57,015方呎。

## 青衣宅地估值17億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日公佈,推出青衣細山路住宅地皮招標,佔地約66,737方呎。測量師表示,若以私人住宅用途及基座作商業用途發展,其地積比率估計6.37倍,可建樓面425,115方呎,市場估值約17億元,每呎樓面地價約4,000元。

### 下周開始招標

地皮位於青衣美景花園後山的細山路,招標將於9月18日開始,截標日期為10月30日。據政府公佈,地皮最低樓面為240,252方呎。當中,作非工業(不包括倉庫、酒店、加油站及私人住宅)用途的最高樓面面積為200,210方呎;作私人住宅用途的最高樓面則按照實地條件中的相關特別條件計算。

美聯測量師行董事林子彬表示,該地估計可建約800個中小型單位。他相信,項目仍會獲不少發展商垂青,若以每呎樓面地價約4,000元計算,估計地價約為17億元。