

豐連今日開價 滿名山搶先加推 屯門新盤戰急升溫

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂、梁悅琴、陳楚倩) 多個新盤趕登場，屯門豐連昨上載售樓書，今日開價。同區滿名山則公佈加推110伙，包括首度推出頂層及花園特色戶，實行搶先一步爭客。至於筲箕灣形薈爭取今日上載售樓書，下周開價。

樓盤	最新部署
屯門豐連	昨日上載售樓書，今日開價
屯門滿名山	加推110伙，包括特色戶
元朗 PARK YOHO Sicilia	加推最後25伙標準戶
大埔逸瓏灣 I&II	8月1日停止部分優惠，削減優惠18.8萬元及38.8萬元
筲箕灣形薈	冀今日上載售樓書，最快下周開價
馬鞍山蒼朗	最快下周開價

製表：記者 梁悅琴

南豐發展地產部總經理鍾志霖昨日表示，屯門良德街豐連Ori將今日開價，首批不少於74伙，同步開放一房及兩房交樓標準示範單位。由於項目主打年輕上車客及分支家庭客，發展商明言有考慮提供高成數按揭，並會設限購，售樓書昨日已經上載，最快下周開價。

屯門豐連 Ori 或設限購

鍾志霖表示，屯門建生區一帶對一個私人住宅樓盤已大概在23年前，認為該區需求大，所以樓盤當初設計亦會有較多一房及兩房戶型。雖然近期新界西北多個上車盤開賣，但不同發展商有其推盤步伐，所以並不擔心。而最近英國公投脫歐，樓市趨向穩定，集團對樓市前景樂觀，相信下半年樓市會相比上半年更為穩定。豐連由兩座大廈組成，一層三梯7伙至8伙，住宅樓層共24層，提供370個單位，面積由253方呎至627方呎，間隔包括開放式、一房、兩房及三房，預料2018年9月落成。據了解，基座逾3萬呎商場則會保留收租。

滿名山試2.1萬呎價新高

同區新盤方面，嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊表示，屯門滿名山加推110伙，實用面積318方呎至1,456方呎，價單定價478.7萬至3,112.8萬元，呎價11,164至21,379元，折實售價422.97萬至2,677.31萬元，折實呎價9,865至18,388元。今批單位包括首度推出頂層及花園特色戶，其中「樓王」單位定價3,112.8萬元，呎價約2.1萬元。

萬元，售價及呎價均創滿名山新高。

她又稱，加推的單位將於日內上載銷售安排，項目的洋房將於現樓階段才推出，項目關鍵日期為明年底。項目每個單位定價150萬元，集團會保留部分單位作收租。

她表示，滿名山於5月推出「1838一按計劃」後，售出約220伙，約90%買家選用此付款方法。滿名山累售660伙，套現約40億元。

形薈或今日上載樓書

新地代理(銷售及市務)助理總經理譚錫湛表示，筲箕灣形薈的售樓書正在籌備當中，冀今日能上載售樓書，最快下周開放示範單位及開價，首批單位不少於130伙，最快8月推售。

他指出，該盤由2座物業組成，提供650伙，包括開放式戶、1房、2房、3房及特色戶，主打2房及開放式戶。另有5伙天台特色戶。

PY Sicilia 推25伙標準戶

至於新地昨盡推元朗 PARK YOHO Sicilia 尚餘25伙標準單位，實用面積407方呎之1房戶(開放式廚房)及實用面積490方呎之2房戶(開放式廚房)，以相若價錢推出，售價由464.9萬至614.9萬元，此價單總值約1.3億元。新地昨晚公佈新銷售安排，於下周一推售。

會德豐地產於將軍澳 SAVANNAH 昨透過招標成功售出第1座10樓B室，實用面積1,030方呎，售價1,442萬元，呎價14,000元，該盤累售590伙，套現逾33億元。

中銀現金回贈爭一手按揭

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 近期本港整體樓市再度暢旺，隨著今年下半年新盤大戰即將展開，預期一手交投及按揭貸款數字均將較上半年顯著回勇。中銀香港、美聯物業旗下的美聯會及經絡按揭轉介推出「三重加碼按揭獎賞」，申請一手按揭貸款，可贏得貸款額回贈高達1%、800元現金獎賞及1,888元額外獎賞。

不排除日後再減息

中國銀行(香港)抵押及零售貸款業務主管葉慧文表示，有關獎賞已跟足金管局規定，又指市場整體貸款量減少，而物業按揭屬安全性較高的貸款產品，銀行會較為積極，但認為H+1.5厘按揭息再下調空間不大，但不排除日後個別銀行針對個別客戶會再有減息情況。

經絡按揭轉介營運總監張韻曦指出，因為市場普遍只提供貸款額1%的回贈，所以經絡加碼額外送出2,688元現金獎賞。對於金管局下令銀行於今日前全面停止推行按揭推薦計劃，他稱，近日不少客戶加快步伐提交文件，該公司會趁限期前為客戶辦妥手續。

中原地產聯拍中原按揭經紀昨亦宣佈，推出全新「至抵按+H按計劃」，即日起凡經中原購入一二手樓，即可透過中原按揭經紀申請，成功申請客戶可獲首年定息1.75%，其後全期低至H+1.5%，現金回贈高達貸款額1%。客戶亦可選擇全期H+1.5%，最低貸款額200萬元或以上。

興田邨凶宅平近三成



藍田興田邨恩田樓低層跳樓事故單位以138萬元(綠表價)成交。

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 樓價高企，另類物業成為搶手貨。將軍澳顯明苑一個無契盤，在拍賣場上獲承13口價以189萬元(自由市場)拍，低市價約一成；而藍田興田邨一個事故單位，則在綠表市場作價138萬元易手，低市價約三成。

昨日由世紀21舉行的拍賣場上，推出將軍澳顯明苑高層11室單位，實用面積約213方呎，開拍價145萬元，經13口承價後以189萬元易手，折合呎價8,873元。原業主於1996年以35.84萬元(未補地價)一手購入，到2003年由遺產執行人承接，及至近年原業主捲入官司，單位最終以法院令單位方式出售。

至於藍田興田邨恩田樓低層戶，實用面積443方呎，屬兩房間隔，單位於2012年發生老人跳樓事件，而其遺產承辦人自2013年起放售單位，在綠表市場開價190萬元，放盤兩年多最終以138萬元(綠表價)成交，折合呎價3,115元。據房委會資料顯示，該屋邨圍交界的住宅地將於今日截標，鄰近鯉灣天下，地盤面積約113,345方呎，地積率約5倍，可建樓面約566,725方呎，樓面包括將由買方負責興建的公眾停車場的樓面。估計油塘住宅地可建約900伙，綜合市場估值，地皮每方呎樓面地價約3,200至5,000元，估值約18.14億至28.34億元。

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，實地條款規定發展商需於項目內提供一個可容納122架私家車、24架小型貨車及25架大型貨車/巴士泊位的公眾停車場，由於公眾停車場樓面面積亦需計算入可建總樓面內，對造價造成大影響。

項目建築物受高度限制影響，南、北兩部分別不得高於香港主水平基準100米和80米，另外鄰近項目中央(原東源街)位置土地將被劃作不可構建建築物地段；而地皮靠近海邊的15米範圍將被用作海濱發展，連同崇信街海濱一段，均將由發展商負責興建，相信將反映於出價之上。

城市規劃條例(第131章)

茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准編號S/K15/23的修訂

行政長官會同行政會議業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1)(b)(ii)條所賦予的權力，於2016年4月5日將《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准編號S/K15/23》發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准編號S/K15/24》則較具體地顯示受影響地點的確切位置。

顯示有關修訂的《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准編號S/K15/24》，會根據條例第5條，由2016年6月24日至2016年8月24日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；
- (iv) 香港北角渣華道333號北角政府合署14樓九龍規劃處；及
- (v) 九龍觀塘觀塘道398號嘉城大廈地面觀塘民政事務處。

按照條例第6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述須以書面作出，並須不遲於2016年8月24日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。

按照條例第6(2)條，申述須示明：

- (a) 該申述所關乎的任何有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；以及
- (c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據第9條就有關的草圖作出決定為止。任何打算作出申述的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引：根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」。上述指引及有關表格樣本可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)下載。

收納了有關修訂的《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准編號S/K15/24》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署23樓測繪處港島地圖銷售處及九龍彌敦道382號地下測繪處九龍地圖銷售處發售。該圖的電子版可於委員會的網頁瀏覽。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作下列用途：

- (a) 處理有關申述，包括公布申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (b) 方便「申述人」與委員會秘書/政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第131章)對茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准編號S/K15/23所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A項 - 把位於欣榮街與茶果嶺道交界處的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B1項 - 把位於高超道的一塊用地由「其他指定用途」註明「通風大樓」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B2項 - 把位於高超道的一塊長形土地由「其他指定用途」註明「通風大樓」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- B3項 - 把位於高超道的一塊用地由「其他指定用途」註明「通風大樓」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制。
- C項 - 把位於高超道油塘二號食水配水庫南面的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」。
- D項 - 把涵蓋高超道油塘二號食水配水庫北部的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，並把位於高俊苑南面的一塊長形土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，於土地用途表的第一欄用途內加入「香港鐵路通風塔及/或高出路面的其他構築物(入口除外)(限在指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內)」，以及相應修訂該地帶土地用途表的第二欄用途，由「香港鐵路通風塔及/或高出路面的其他構築物(入口除外)」修改為「香港鐵路通風塔及/或高出路面的其他構築物(入口除外)(在指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內)」。
- (b) 修訂「住宅(甲類)」地帶的《註釋》的「備註」，以標明「住宅(甲類)」支區的發展限制，及另加額外備註釐清如何計算有關鐵路設施的地積比率。
- (c) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「住宅(戊類)」地帶的《註釋》的附表II的第一欄用途內，加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」，以及相應把上述地帶第二欄用途的「康體文娛場所」修改為「康體文娛場所(未有列明者)」。

城市規劃委員會

2016年6月24日



嘉里吳美珊(右)表示，滿名山「樓王」單位定價3,112萬元，呎價2.1萬元，售價及呎價均創該樓盤新高。



信置田兆源(左)自言有參與全城熱潮狂玩《Pokémon GO》，但平時很少捉小精靈。

逸瓏灣下月起削優惠

香港文匯報訊 (記者 陳楚倩) 新盤銷售旺場下，信和置業營業部聯席董事田兆源昨表示，大埔逸瓏灣I&II將於8月1日起停止部分優惠，削減優惠18.8萬及38.8萬元，涉及樓價約0.5%至1%。

該盤昨日首次對傳媒開放花園特色戶的示範單位，田兆源表示，今次開放的示範單位為逸瓏灣第8座1樓B室，同類戶型共

14伙，現已售出5伙，餘下9伙待售。信和置業營業部助理總經理郭允文補充指，該特色戶示位實用面積1,620方呎，折後售價約3,811萬，連裝修及車位，當中裝修費約800萬。

田兆源表示，逸瓏灣銷情理想，該項自自6月開始招標，累售項目11間洋房。另外，天賦海灣的7座洋房計劃下星期以招標形式發售。

今年落成私宅 近六成已售

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 近年為新盤銷售高峰期，但市場吸納情況仍理想。中原地產統計，截至第2季，今年落成私人住宅已經售出58%單位，進度理想。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預期，第3季比例可以達到七成的水平。

該行指，預計今年落成的私人住宅有17,199個，其中未推售單位有5,732個。客戶亦可選擇全期H+1.5%，最低貸款額200萬元或以上。

個，佔全年落成量的41.9%，售出比例58.1%。至於去年落成的私人住宅有11,280個。其中，未推售單位有796個，貨尾單位已經售出58%單位，進度理想。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預期，第3季比例可以達到七成的水平。

而再推前至2014年，當年落成的私人住宅有15,719個。其中，未推售單位有334個，貨尾單位277個。合共待售單位611個，佔全年落成量的3.9%。

碧海藍天置富現銀主盤

大型屋苑再現銀主盤，據世紀21資料顯示，長沙灣碧海藍天6座中層H室，實用面積581方呎，銀主開價780萬元，折合呎價約1.3萬元。業主於2010年以436.5萬元買入單位後，先後抵按達3次，最終於去年9月遭銀主收樓。同時，薄扶林置富花園10座高層G室亦淪為銀主盤，單位實用面積588方呎，銀主叫價770萬元，折合呎價約1.3萬元。

鯉魚涌太古城再錄千萬巨額成交，中原趙鴻運表示，春櫻閣中層A室，實用面積1,114方呎，屬單邊海景連雅緻裝修，以1,870萬元售出，原業主於去年底曾以2,380萬元放盤，累達21%；原業主於2010年以1,355萬元買入，迄今轉手升值38%。

海澄軒月租1.38萬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 長實位於沙田馬鞍山吐露港畔的海景酒店海澄軒升級工程剛剛竣工，推出夏日租住計劃，少量酒店套房以月租13,800元起優惠新租客，並提供迎新禮遇及回贈優惠，供6個月至12個月租客享用，並推出7天及15天全包優惠，分別以租金4,400及8,800元優惠新短期租客。

長實地產投資董事劉啓文表示，於過去6個月，海澄軒平均入住率近九成，租期以6個月至12個月為主，內地及香港兩地與外籍租客約各佔一半。

平均入住率近九成

海澄軒的2房2廳套房面積由623方呎至728方呎，另有少量3房2廳套房，面積827方呎至1,082方呎，設酒店會所，另設免費穿梭巴士直達沙田市中心、港鐵大圍站及鑽石山站。



海澄軒的2房2廳示範單位。