

恒地「驚細大單位」周末有得睇

林達民：595方呎間4房合理 符市民負擔能力

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港樓價高企，銀彈有限的小市民要有個安樂窩，惟有住細啲，從而令奇則百出。恒地於長沙灣南昌一號將於日內上載售樓書，周內開價，首批至少50伙，會參考系內同區海柏匯，目前呎價約1.7萬元，最快本周末開放包括595方呎四房戶示範單位予公眾參觀，有機會下周推售。對於該盤面積595方呎單位間隔出4房戶，恒地營業（一）部總經理林達民昨日表示，覺得此則佈局合理，亦符合市民負擔能力，並指由準買家用對眼去感受一下此示範單位最實際。

南昌一號提供129伙，實用327方呎至783方呎，包括間隔2房至4房，其中一款四房單位的實用面積只有595方呎。市場流傳每間房不足50方呎。被問及上述面積單位如何「間四房」，林達民沒正面回應，只說先賣關子，等待周末開放示範單位後「把秤留給買家」，強調單位面積合理，而且送窗台，空間感較大，相信參觀示範單位後，用眼見證是最好。

南昌一號開價在即

再被問及當初為何構思此類奇則，他表示，此類面積「間四房」不是先例，10多年前系內於大角咀的「港灣豪庭」亦是874方呎建築面積單位間四房，換算成實用面積後只有608方呎，與南昌一號四房戶實

用面積595方呎相若。他坦言，開出此則，是考慮到市民負擔能力而設，尤其是部分家庭成員多，但無能力買逾千呎大單位，此類單位會較適合。

林達民指，發展商開則是因應市場需求，目前市場對細單位有需求，雖然現時細單位樓價升幅大，相信隨着供應增加，細單位樓價仍會有調整。

另一方面，對於本港樓價走勢，林達民認為，本港樓價上半年累跌4%至5%，隨着近月樓價回升，年底可望重返今年初的水平，全年樓價持平，他對樓市前景有信心。

至於新一季樓鐵旗下文田及黃竹坑站兩幅上蓋地皮，他表示，此兩幅土地優質，集團會再考慮才決定會否入標。

蒼晴擬貼市價開售

另一個有提供迷你單位的馬鞍山蒼晴亦擬月內開售。發展商之一宏安地產行政總裁黃耀雄表示，蒼晴示範單位正趕工中，最快本周末開放予傳媒優先參觀，料開價貼市。蒼晴提供364伙，實用面積介乎219方呎至428方呎，包括開放式至2房。

南區·左岸周五售30伙

至於中國海外於鴨脷洲豪宅盤南區·左岸昨公佈於本周五推售首批30伙，分A、B組入票及抽籤，A組選購同座同層最多2伙，B組為選購最多2伙，於開售當日分段抽籤安排揀樓次序。



恒地林達民(右)表示，南昌一號A、B單位中高層以上單位可眺望昂船洲一帶海景，又指樓盤內所有睡房窗台、客廳露台都是不計入實用面積。旁為ARK董事廖偉康。記者張偉民攝

藍塘傲擬推長成交期付款



帝國集團與麗新合作發展將軍澳藍塘傲，商店部分引入水療品牌悅榕莊。

反映項目臨海質素，「向隅吃就溫唔到」。至於洋房價格將以招標形式出售。

首批下周二開價

對於有發展商推出超長成交期付款方式，潘銳民指，藍塘傲項目也會提供具吸引力的按揭支付方式，也會考慮推出長成交期，但不會長逾十年。至於本港樓市前景，潘銳民認為，本港樓市目前在健康消化期，在低息環境下，他對未來樓市表現樂觀。現時市場的用家需求強，仍然有「很多人排住隊買樓」。帝國集團高級顧問林建寧指，整體樓價經過一段冷靜期後，現時趨勢是正常增長。

帝國集團近期密密推盤，包括最近的馬頭角君柏及將軍澳藍塘傲兩個合作項目。帝國集團項目總監姚志偉昨透露，旗下與香港小輪合作的屯門項目預計可以提供1,000多伙。

郭炳湘擬獨資投地

他又指，「郭生」（郭炳湘）看好本港樓市後市發展，在現時的低息環境下，若遇到

合適的地皮，集團或會考慮獨資投地。另外，集團與信置合組財團早前獲海洋公園選定為富麗敦海洋公園酒店公開招標的首選投標者，最快在年底將有新消息。

藍塘傲的商店街總面積逾10萬方呎，提供約20間店舖出租。首間進駐項目商店街的悅榕集團昨日簽署合約，旗下悅椿水療中心承租約7,000方呎。

此外，長實於元朗屏山的花園洋房轉延至今累售18洋房，套現逾3.27億元，全部成交呎價均逾萬元。項目上週連環售出5號及6號洋房，成交額分別為2,151萬元及2,120萬元，呎價分別13,288及13,326元，後者成交呎價更創項目新高。另外，該盤已發出價單及銷售安排而可供出售之洋房剩餘5幢。

峻巒單位再加價5%

新地於元朗峻巒第1A期昨更新價單，其中11B座10樓C單位及D單位加價5%，兩單位同屬第三度加價，累積加幅同約15.8%，最新價單售價分別為875.1萬與873.2萬元。該兩單位於本周五發售。



特稿

最近新盤出現「納米單位」，實用面積低見160呎，其中加多利軒更以「洗手盆在洗手間外面走廊」引起輿論反彈。建築師學會會長吳永順昨日直言：「我覺得廁所應該有洗手盆，否則好唔衛生，你點可能出到廁所外面先洗手，而洗手間積係無160方呎，我覺得任何設計者都必須有一個妥當的考慮。」



香港建築師學會會長吳永順

建築師嘆「趨細」私宅不如公屋

記者 顏倫樂

吳永順昨日於世界人居日暨「香港貧民窟」討論會上，以最近加多利軒及尚譽的超迷你單位作例子，分享香港私樓面積愈來愈細的窘局。會後被問到如何看待新樓面積愈來愈細的問題，他指，現時公屋人均居住面積有一個標準(約140方呎)，「有呢類單位提供都係因為負擔問題，但問題係計理工作平台後其實連160方呎都無。」

插針起樓不如整體規劃

歸根究柢，本港土地供應不足，是造成這種畸形單位的源頭。吳永順說，本港政府應該盡快與市民達成共識，加快開發新市鎮發展，包括新界東北、洪水橋、橫洲，以至西貢等地區。他說：「你要

有大片土地去做整體規劃，先更容易提供足夠房屋，如果左插右插起一幢，只係18區點着火頭，一來杯水車薪，而且點着18區都唔會解決到問題。」

吳永順續說，土地供應已困擾香港多年，若社會不容許港府填海、開發農地、提高發展密度，一定要政府發展棕地後才可以開發上述其他的土地資源，並無助於解決問題。他認為，社會與政府都應該面對現實，香港確實需要一個土地儲備去解決問題，這一定會影響某些人，但總好過不斷將問題延後處理。

放寬樓底增加空間利用

吳永順早前建議住宅樓底增至3.7米，以增加單位的可利用空間，他指，《建築物條例》現規定住宅樓底不得少於2.5米，而屋宇署的一般指引3.5米為住宅樓宇的上限，他所建議的3.7米，已平衡屋宇署的可接受程度及整體樓宇高度的影響。他承認放寬樓底或會增加屋宇高度，影響城市景觀，但必須講明放寬高度不代表會出現屏風樓。

城市大學公共政策學系房屋與城市研究教授葉毅明昨表示，開發土地主要解決房屋問題，但不會解決某些地區房價貴的問題，因為世界各地城市，即使土地多，但市中心樓價貴依然是共同問題，「呢個問題香港會永遠存在」。

今年推售新盤迷你戶入場費

樓盤	最細面積	折實入場費	折實呎價
北角尚譽	163方呎	371.2萬元	22,777元
筲箕灣形禧	281方呎	500.2萬元	17,801元
啓德1號(1)	367方呎	587萬元	15,995元
馬鞍山蒼朗	200方呎	317.7萬元	15,890元
將軍澳海翩滙	249方呎	327.5萬元	13,153元
長沙灣尚都	276方呎	358.1萬元	12,974元
西貢逸瓏海匯	378方呎	473.2萬元	12,518元
元朗映御	299方呎	280.2萬元	9,371元
屯門豐連	253方呎	197萬元	7,786元
馬頭角喜築	294方呎	未開價	未開價
元朗朗屏8號	203方呎	未開價	未開價
何文田加多利軒	161方呎	未開價	未開價

製表：記者 梁悅琴

樓花按揭上月急升85%



四大銀行按揭市佔率有機會挑戰七成的新高。

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）經絡按揭轉介最新資料顯示，9月現樓按揭註冊錄得5,988宗，按月回落6%，已連續60個月不足1萬宗。相反，樓花按揭9月急升85%至535宗。經絡按揭轉介市場總監劉圓圓表示，10月陸續有多個新盤推出，相信亦會帶動月內樓花按揭宗數保持升幅。

劉圓圓表示，銀行持續減息，市場上數家大型銀行均將同業拆息息口下調至H+1.4%水平，屬過去3年的低位。大型銀行市佔率自今年初開始反向上，最新錄得65.7%，預料在近日拆息計劃下調息口的情況，四大銀行與中小型之市佔率將進一步擴闊，四大銀行市佔率有機會挑戰七成的新高。

當中，匯豐銀行繼續據市佔率榜首，9月樓花按揭市佔率按月增2.2個百分點錄22.6%，而二手按揭市佔率則為23.8%，連

續兩個月囊括雙冠軍。其他銀行樓花按揭市佔率方面，渣打銀行市佔率按月升6.2個百分點至21.1%（113宗，佔第2位；第三至六名銀行維持不變，排序仍是恒生銀行（17.0%）、中國銀行（14.2%）、東亞銀行（4.3%）及中國工商銀行（3.4%）。

首9個月按揭宗數續跌

累計今年首9個月現樓按揭註冊累計錄得50,975宗，按年度計算亦減少24.5%，至於樓花按揭註冊累計錄得4,638宗，按年減少45%。劉圓圓認為，今年樓市轉勢，買家普遍觀望，首9個月現樓按揭及樓花按揭表現均差於往年，分別創15年以來及7年同期新低。不過，近期樓價止跌回升，可見部分買家恢復入市信心，在發展商及銀行增加優惠下，料下半年整體按揭數字將較上半年回升。

離島最貴 裕東苑居二368萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價升勢蔓延至居二市場，據房屋委員會資料顯示，東涌居屋裕東苑綠表成交價高達368萬元，刷新本港離島居二市場歷來新高。區內代理指，涉及單位為新東閣中層2室，實用面積597方呎，以成交價計算呎價6,164元。原業主於1997年以在綠表市場一手購入，作價88.9萬元，持貨近20年物業升值3倍。

黃下綠表呎價撲6千

與此同時，黃大仙下邨(一)錄得綠表呎價直撲6,000元刷新苑新高。綜合房委會及市場資料顯示，龍裕樓高層9室，實用面積407方呎，以免補地價242萬元易手，折合

呎價高達5,946元，破盡屋苑歷年紀錄。原業主於2001年在綠表市場斥約25.01萬元一手購入，迄今轉手物業大幅升值8.7倍。

港島區居二市場再添「6球」高價成交，據房委會資料顯示，筲箕灣東旭苑一個中層戶，實用650方呎，以綠表價600萬元成交，折合呎價9,231元。另外，香港仔雅濤閣低層戶，實用面積422方呎，在綠表市場作價426萬元易手，折合呎價10,095元，為今年再添呎價破萬的居二成交。

曉尚兩房蝕使費離場

私宅方面，去年新入伙的長沙灣曉尚新錄蝕使費個案，消指，涉及低層A室，實用面積417方呎，屬兩房戶型，作價550萬

元成交，折合呎價13,189元。原業主於2013年以550萬元購入單位，因購入另一新單位而急於求售，雖然賬面平手，不過連同使費損手約25萬元。

英籍富豪沽寶珊道1號

另市場消息指，英籍服裝大亨Richard Caring沽出名下西半山豪盤，涉及寶珊道1號1座高層A室，實用面積2,328方呎，作價約7,800萬元，折合呎價33,505元。

物業登記於Richard Caring名下，彼於2003年以2572萬元購入單位，是次轉手物業期內升值2倍。翻查市場資料，Richard Caring於2007年一度傳出擬洽購高檔時裝Prada，惟結果未能成事。

上環一籃子物業9.7億放售

香港文匯報訊 上環德輔道西9號9層寫字樓連8個有蓋停車位放售，市場估值約9.7億元。

仲量聯行香港資本市場部副董事莫旺寧昨表示，是次放售的物業包括7樓、18樓至22樓及27樓至29樓共9層寫字樓，部分將以連租約形式出售，亦有交吉樓層。7樓建築面積6,884方呎，其餘樓層面積均為7,192方呎，總面積共64,420方呎，市場估值約9.7億元，平均呎價約1.5萬元。物業可分拆為獨立一層出售。

根據土地註冊處資料顯示，物業原由招商局持有，於去年11月以6.006億元售予外資基金安祖高頓，購入未夠一年，調高近3.7億元放售，加幅逾60%。



德輔道西9號9層寫字樓以平均呎價約1.5萬元向市場放售。