

# 新界連誕居屋王 寶盈呎價破萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)趕上車瘋潮越吹越勁,樓價直線向上,新界居屋如直升機般向上升,再度誕生居屋「樓王」。將軍澳寶盈花園新近在綠表市場以呎價10,909元成交,成為將軍澳首個呎價破萬元的綠表居屋個案。無獨有偶,屯門居屋亦迫落後,富健花園綠表呎價亦衝至6,757元騰屯門居屋王,買家怕業主反價,更不惜出機票錢請代理遠赴德國送訂。

將軍澳寶盈花園在上月底於居二市場才錄得一宗呎價9,876元成交個案,登上「新界居屋王」,相隔不足一個月屋苑「突破自我」。中原地產伍錦基表示,寶盈花園5座高層G室,實用面積484方呎,採兩房間隔,享向南海景,最初開價485萬元,隨後加價至528萬元仍獲買家承接,折合呎價10,909元,造價創屋苑綠表兩房新高之餘,呎價刷新新界未補價居屋紀錄,較舊紀錄大幅高出一成,並登全港第三貴。至此,港九新界各區綠表居屋均已出現萬元呎價成交。

至於原業主於2007年以142.8萬元(未補價)購入單位,持貨10年,現易手賬面獲利385.2萬元離場,單位升值約2.7倍。

## 屯門富健400萬沽出破頂

至於新界東亦出現破頂個案,祥益地產黃慶德表示,屯門居屋富健花園10座高層A室,實用面積592方呎,日前原業主放盤約一個月便獲區內首置客垂青,以400萬(免補價)易手,折合呎價為6,757元,創屯門居屋綠表呎價新高紀錄,成交價首衝屋苑400萬元關口。黃氏補充,由於原業主長期逗留德國工作,為協助雙方促成是次成交,代理更專誠遠赴當地送訂,而買方恐怕業主反價,更願意為代理付機票錢,以便及早完成交易。

嘉湖550萬易手創屋苑新高

指標私人屋苑樓價同步飛升,中原地產伍耀祖表示,天水圍嘉湖山莊美湖居8座中層A室,實用面積629方呎,日前以550萬元易手,樓價創屋苑分層標準單位新高,折合呎價8,744元,呎價屬套3房單位新高。原業主於2010年以245萬元購入單位,持貨7年單位升值近1.2倍。

美聯熊建明表示,馬灣珀麗灣18座頂層單位,實用面積約為611方呎,以770萬元沽出單位,折合呎價約為12,602元,創屋苑同類新高。買家為同區業主,有感子女日後需要獨立空間,故計劃換3房作自用。原業主於2010年以約396.8萬元購入上述物業,是次轉售物業升值約94%。



將軍澳寶盈花園新近在綠表市場以呎價10,909元成交,成為將軍澳首個呎價破萬元的綠表居屋個案。

## 全港居屋綠表呎價排名

| 屋苑      | 單位     | 實用面積(方呎) | 造價(萬元) | 呎價(元)  |
|---------|--------|----------|--------|--------|
| 大角咀富榮花園 | 2座高層B室 | 592      | 650    | 10,980 |
| 大角咀富榮花園 | 低層     | 592      | 650    | 10,980 |
| 將軍澳寶盈花園 | 5座高層G室 | 484      | 528    | 10,909 |
| 香港仔雅濤閣  | 2座高層G室 | 576      | 628    | 10,903 |
| 香港仔雅濤閣  | 2座高層D室 | 576      | 628    | 10,903 |

資料來源:市場消息、房委會、土地註冊處  
製表:記者 蘇洪鏘

# 新盤瘋搶 發展商齊加推



郭子威(左)指出,星滙海主要吸引同區換樓客,不排除未來加推會有逾10%加幅。旁為營業經理楊桂玲。

香港文匯報訊(記者 吳靜儀、梁悅琴)小市民瘋搶新盤,發展商趁勢加推單位。長實於馬鞍山星滙海昨原價加推46伙,折實入場1,123.43萬元,該盤於本周五晚推售66伙。新地於南昌站日內會再加推單位,並會因應上周六大手客A1組出現可售之四房戶全部沽清,令A2組連連消耗表都看不到便直接取消揀樓,引來網上批評,今次的銷售安排會有少少改動。會德豐於將軍澳MONTEREY新一批168伙昨

晚截票,消息指,累收約2,500票,超額登記13.8倍。他認為,政府應建立一個不受投資市場影響的市場,而非再透過辣招調整樓價。對於近期不少中資發展商來港投地,施永青指出,香港是自由市場,資金自由流通,市場受投資影響是無可避免,本港發展商有穩定收入,因此不願意冒太大風險,反觀中資發展商較為進取,亦願意接受較低的利潤水平,料中資來港投地的情況會持續。

元。該盤於本周五推售66伙,發展商安排A組2伙以上之大手買家優先揀樓,惟買家必須認購最少1伙4房單位,另限定A組3房主套單位數目限額為20個。銷售安排亦強調,當所有4房單位已被揀選時,第一輪揀樓即告終止。

## 郭子威:再加推或加價10%

長實營業經理楊桂玲指,是次加推46伙,包括16伙3房連套房,22伙4房連套房,及8伙4房連雙套房,全屬高層單位。她指,是次加推首次包括11伙連天台特色戶,戶型涵蓋3房連套房及4房連套房,剩餘9伙天台特色戶,屬4房連雙套房,保留作招標發售。郭子威指,截至周日為止,項目累沽130伙,套現19.2億元,主要吸引同區換樓客,而5%為非本地居民,不排除未來加推會有逾10%加幅。

長實於紅磡維港·星岸昨以招標形式售出3座29樓B室,實用面積1,328方呎,屬間隔4房大單位,成交價5,088萬元,實用呎價38,313元,創第3座新高紀錄。

## 首批沽清 匯豐銷售安排微調

新地副董事總經理雷霆表示,南昌站匯豐於上周六沽清首批309伙,相信不少市民覺得買樓好過交租,項目短期內會再加推。對於上周六有大手客連連消耗表都睇唔到,雷霆指,上周六開售前不知買家會點揀樓,如今知道買家取態後,今次的銷售安排會有少少改動。

此外,由九倉、南豐合作發展的山頂Mount Nicholson第二期售出3A及3B分層單位,售價5.68億元,呎價64,181元,由同一買家購入。

保利置業於開啟德龍譽至昨日累積已收逾500票,超額登記1.7倍。客源方面,當中逾35%為九龍主區,新界區佔近約35%,而香港及九龍外區各佔約15%。保利置業(香港)市場銷售部主管高壽華表示,龍譽為配合都市人的生活習慣,設計融入不同電子設備,如大門選用電子智能鎖;房間亦特別配置有雙USB插座的13A雙倍電插座,單位用料包括歐洲名牌電器、大金冷氣機、全部德國製造Grohe浴室龍頭花灑等。

## 施永青:樓市情況不理性

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中原集團主席施永青昨早出席電台活動後表示,現時樓市升勢並非由需求主導,市場憂慮通脹升溫速度過快加息,故將資金調配至樓市,認為情況不理性。他預計,由於資金仍缺乏出路,樓價繼續上升的機會較大,相信要累積一成半至兩成的升幅後,才會出現冷靜期。

他指,年初時看淡樓市,對樓市持觀望態度,但樓價一直未見調整,最終觸發購買力釋放。他預計本港樓市會有15%-20%升幅,升勢亦會加快。

## 籲政府應放棄收取高地價

他稱,政府現時針對樓市的調控措

## 市建局需求主導項目收意向28份

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)市建局福澤街/利得街需求主導重建項目昨日截收意向書,市建局公佈,收到28份意向書,反應合乎市場預期。綜合市場資訊,已遞交意向書的財團包括遠東發展、永義國際、富豪國際、南豐、宏安地產、新世界發展、英皇國際、會德豐地產、泛海、其士國際、有利集團、中海外、建灑地產、新鴻基地產、長實地產、香港小輪、嘉華國際等。

項目地盤面積8,267方呎,原址

為2座建於1964年的7至8層高大廈,屬第二輪「需求主導」重建項目(先導計劃)其中一個項目,於2013年6月展開,估計於2020或2021年完成。

## 提供約96個住宅單位

項目完成後,預計可提供約54,929方呎住宅樓面(約96個住宅單位),以及約6,857方呎商業樓面。據了解,市場對項目的估值由約6.17億至8.65億元,每呎樓面地價約1萬至1.4萬元。

## 投資者斥資4480萬購元朗舖

香港文匯報訊 受惠各個樓盤排隊落成入伙,元朗區人口將會大幅增加,對零售需求亦會相應上升,刺激該區舖位投資價值,元朗商舖成為市場新寵兒。新近中原(工商舖)促成元朗大棠路寶發大廈地舖買賣成交,成交價約4,480萬元,新買家為馮姓投資者。

中原(工商舖)曾自強表示,今番成交個案位於元朗大棠路22A至30號寶發大廈地舖,面積約414平方呎,成交價約4,480萬元,平

均呎價約10.82萬元。物業以連租約形式售出,現租客為藥房,月租約10.5萬元,租期將於今年中屆滿,租金回報約2.8厘。曾氏指,由於大棠路為元朗主要街道,人流暢旺,是次租金回報屬該地段高層數舖位,同時隨着元朗人口增加,對零售需求持續上升,今番物業租金於未來仍有10%至15%上升空間。

曾氏續稱,新買家為馮姓資深投資者,對元朗商舖前景具信心,故於數日內即決定入市。

## 城市規劃條例(第131章) 規劃許可申請

依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16(2D)條,以下附表所載根據條例第16(1)條提出的規劃申請,現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱-

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處;及
- (ii) 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。

按照條例第16(2F)條,任何人可就有關申請向城市規劃委員會(下稱「委員會」)提出意見。意見須述明該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期,以專人送遞、郵遞(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)、傳真(2877 0245 或2522 8426)、電郵(tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)送交城市規劃委員會秘書。

任何打算提出意見的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引:根據城市規劃條例公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」。有關指引可於上述地點,以及委員會的秘書處(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)索取,亦可從委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)下載。

按照條例第16(2I)條,任何向委員會提出的意見,會於正常辦公時間內在上述地點(i)及(ii)供公眾查閱,直至委員會根據第16(3)條就有關的申請作出考慮為止。

有關申請的摘要(包括位置圖),可於上述地點、委員會的秘書處,以及委員會的網頁瀏覽。

委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外),會向公眾開放。如欲觀看會議,請最遲在會議日期的前一天以前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。

供委員會在考慮申請時參閱的文件,會在發送給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000),以及在會議當日存放於會議轉播室,以供公眾查閱。

在委員會考慮申請後,可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定,或是在會議結束後,在委員會的網頁上查閱決定摘要。

個人資料的聲明  
委員會就每份意見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以下用途:  
(a) 處理有關申請,包括公布意見供公眾查閱,同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱;以及  
(b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

| 附表            |  |   |            |  |
|---------------|--|---|------------|--|
| 申請編號          | 地點   | 申請用途  | 就申請提出意見的期限 |  |
| A/K13/303     | 九龍九龍灣宏開道15號九龍灣工業中心地下1C室  | 擬議商店及服務行業                                   | 2017年3月28日 |  |
| A/KTN/33      | 新界古洞北丈量約份第92約地段第232號餘段(部分)   | 擬議臨時建築材料貨倉(化學品及危險品除外)及附屬辦公室(為期3年)           | 2017年3月28日 |  |
| A/NE-PK/115   | 新界上水離嶺丈量約份第91約地段第1594號C分段  | 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)                         | 2017年3月28日 |  |
| A/NE-TKLN/6   | 新界打鼓嶺松園下丈量約份第78約地段第387號B分段餘段(部分)   | 臨時零售商店、食堂及附屬寫字樓(為期3年)                       | 2017年3月28日 |  |
| A/ST/919      | 新界沙田火炭坳背灣街2-12號威力工業中心地下低層G2舖   | 臨時「商店及服務行業」用途的規劃許可續期(為期5年)                  | 2017年3月28日 |  |
| A/TW/488      | 荃灣沙咀道381-389號榮亞工業大廈地下B、C室,一樓A、B室及二樓A、B室  | 擬議辦公室                                       | 2017年3月28日 |  |
| A/YL-HT/1075  | 新界元朗厦村丈量約份第124約地段第632號(部分)、第633號(部分)、第634號、第635號、第636號B分段餘段(部分)及第637號餘段(部分)、丈量約份第125約地段第1996號餘段(部分)、第1997號(部分)、第1998號餘段(部分)、第1999號、第2000號、第2001號(部分)、第2003號、第2004號、第2005號、第2006號、第2007號餘段(部分)、第2008號餘段(部分)及第2009號餘段(部分)和毗連政府土地 | 擬議臨時物流中心(為期3年)                              | 2017年3月28日 |  |
| A/YL-NSW/254  | 元朗南生圍丈量約份第115約地段第732號A分段及第732號B分段  | 擬議宗教機構(教堂)                                  | 2017年3月28日 |  |
| A/YL-TYST/832 | 新界元朗白沙村丈量約份第119約地段第1231號B分段第1小段(部分)及毗連政府土地   | 臨時車輛維修工場(為期3年)                              | 2017年3月28日 |  |
| A/NE-LT/606   | 新界大埔白石石上村丈量約份第10約地段第167號   | 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)                         | 2017年4月5日  |  |
| A/NE-TKL/563  | 新界坪輦坪輦路丈量約份第82約地段第965號餘段(部分)及第966號餘段   | 擬議臨時露天存放回收廢紙、塑膠及鐵罐(為期3年)                    | 2017年4月5日  |  |
| A/SK-PK/236   | 新界西貢丈量約份第215約政府土地  | 臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期3年)                         | 2017年4月5日  |  |
| A/YL-TYST/833 | 新界元朗白沙村丈量約份第119約地段第1263號(部分)及毗連政府土地  | 臨時貨倉及露天存放展覽用品(為期3年)                         | 2017年4月5日  |  |
| A/NE-TK/609   | 新界大埔沙欄丈量約份第27約政府土地   | 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)                         | 2017年4月11日 |  |
| A/YL-PS/536   | 新界元朗新李屋村丈量約份第124約地段第1804號(部分)、第1805號(部分)、第1808號餘段、第1809號餘段(部分)及第1817號(部分)  | 臨時小型巴士座椅加裝工場、露天存放小型巴士、貯存汽車座椅及配件及附屬辦公室(為期3年) | 2017年4月11日 |  |

2017年3月21日 城市規劃委員會

**比華利中港酒店**  
集團管理 · 自置物業  
牌照號碼: H/O277 H/O278

**尖沙咀·中港酒店** 灣仔·比華利酒店  
日租450元起 日租750元起

**訂房專線: 9509 5818**

中港酒店: 九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層  
電話: 2730 1113 傳真: 2723 5398  
比華利酒店: 香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層  
電話: 2507 2026 傳真: 2877 9277  
網址: [www.bchkhotel.hk](http://www.bchkhotel.hk)