

# 沙頭角新盤呎價竟過萬

## 位處邊境禁區 尚澄277呎257萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）山旻昇有新盤賣。乘近期樓市旺勢，17年來位於邊境禁區沙頭角再有新盤推出。需「禁區紙」出入的沙頭角尚澄，昨日公佈以區內指標價推出首批57伙，平均呎價11,305元，折實平均呎價10,287元，277方呎開放式戶折實入場257萬元，若為大手客可再獲1%折扣，可謂過去8個月本港最平入場費新盤。發展商遠東發展高級營業及市務總監方俊形容，項目首批單位是超值開心價。

■遠東發展高級營業及市務總監方俊相信尚澄會獲沙頭角原居民捧場。  
記者 梁悅琴 攝



方俊指出，尚澄定價不覺偏高，始終沙頭角自順隆花園後17年來沒有新盤，自覺是標杆物業，看好區內前景，並認為目前沙頭角雖然是禁區，其歷史任務差不多完結，不排除禁區在不久將來解除，這並不出奇。他指，由於項目要有沙頭角居民證才可購入，主要目標客群會是沙頭角原居民，物業有海景又有會所，一半單位向東南，相信有吸引力。與粉嶺區呎價都要1.2萬元相比有一定差距，加上不少人對沙頭角有情意結，相信尚澄能獲原居民捧場。

### 首批57伙 大手客優先揀

尚澄首批57伙，面積由277方呎至593方呎，包括開放式、一房至兩房連天台戶，折實平均呎價10,287元，計入大手折扣最高折扣10%，折實平均呎價10,175元，折實價由254萬元至961萬元。此批單位折實市價約2.4億元，全數261伙市價約11億元。他指，今次會有大手客揀樓安排，分A、B組入票，A組大手客無上限限制，至少買2伙。B組為買1伙，該盤即日收票，最快下周開售。發展設有3項付款方法，建築期不設折扣，3個月成交或4個月成交，均可獲樓價4%折扣。另5月31日前入市，可獲2%折扣，並可獲3%印花稅津貼；

另有備用二按，最高樓價30%。他稱，現時沙頭角至少有逾3,000伙，約一萬人，不少居民搬離沙頭角，甚至居於海外。對上一次立法會選舉，鄉委會發出十萬封信，有三萬封回覆，覺得不少持有居民證居民會有意搬返沙頭角置業。尚澄位於沙頭角順隆街31號，樓高六層，共有261伙，間隔由開放式及1至2房，面積由約270方呎至約600方呎，當中80%是1房及1房半單位。項目有約7,000方呎會所，包括有長25米游泳池，預計於2018年10月入伙。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，尚澄位於沙頭角禁區內，買家只限持有禁區居民證居民，訂價難以與市中心私樓比較，加上區內多年來未有新盤供應，相信區內分家庭有一定住屋需求，由於近年內地與香港貿易頻繁，區內居民的購買力難以估計，於開售時或會有驚喜。

### 4年前購入地價1104元

遠東發展於2013年底僅以1.43億元買入尚澄地皮，可建樓面近13萬方呎，折算每方呎樓面地價1,104元。發展商3曾指地價連同發展成本為5.5億元，以尚澄首批平均折實呎價計，料整個項目全數沽清可套現11億元，至少賺一倍。



■興建中的尚澄樓高六層，提供261伙，地理位置臨海之餘，亦鄰近中英街。

沙頭角尚澄首批單位資料		粉嶺二手呎價	
單位數目	57伙	樓盤	呎價
面積	277-593方呎	逸峰	12,011元
售價	282.4萬-1,056.4萬元	牽晴間	11,796元
平均呎價	11,305元	花都廣場	11,291元
最高折扣	9%(大手購入額外多1%折扣)	粉嶺中心	11,144元
折實價	257萬-961.4萬元	綠悠軒	10,660元
折實平均呎價	10,287元	粉嶺名都	10,566元

製表：記者 梁悅琴

## 發展商明言自辦居民證

### 申請居民證須知

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）17年來未有新盤供應的沙頭角區，地域在邊境禁區之內，如果要購買尚澄，並非有錢便得，必須擁有邊境禁區通行證，簡稱「沙頭角居民證」。尚澄發展商遠東發展高級營業及市務總監方俊指出，買家於入票、簽署約、簽正式買賣合約及簽大契(收樓)時都必須持有及展示居民證，日後轉讓，受讓人亦需要持有居民證。他強調，發展商不會幫助買家申請沙頭角居民證，樓盤目標主要對象亦是沙頭角居民。換言之，無沙頭角居民證，即使千萬億富翁都買不到禁區樓！據了解，要申請沙頭角居民證，必須是於沙頭角租用或有物業，於

警務處網頁下載申請表格，然後交到沙頭角道上水警署旁的通行證辦事處申請。如果有親友來探訪，亦需進行探訪申請通知，一般只批准1天，並需要有人作擔保人。出市區料需95分鐘。說到邊境禁區，究竟怎樣可以去沙頭角？上水站有小巴55K由上水站經粉嶺往沙頭角，亦有巴士78K由上水站經粉嶺往沙頭角，車程約20分鐘，連同等車，估計需時約30分鐘。如果由沙頭角去中環返工，可以坐小巴或巴士到粉嶺站轉乘港鐵，由粉嶺站往九龍塘站再轉到中環站，估計需時約95分鐘。此外，據了解，尚澄對外有一個碼頭，可坐船往吉澳海鮮，不失為消閒之選。

- 申請人需出示住址證明，如屋契/地契、官地租用牌照、有效租約、寮屋牌照、近三個月地稅/差餉單、近三個月水/電費單據等。
  - 有效期為：擁有自置物業/家族物業為5年期；租用物業一般以租約為期，最長不超過1年；授權暫住一般為1年期。
  - 申請地點：粉嶺沙頭角道八號(上水警署旁)邊境禁區通行證辦事處
  - 根據《香港法例第245章公安條例第38條》，任何人士如未持有有效的禁區許可證出入禁區，一經循簡易程序定罪，可被判罰款5,000元及監禁2年。
- 資料來源：香港警務處

## 珀御次批70伙一晚沽清



■不少準買家於珀御售樓處內等候揀樓。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地於屯門珀御昨晚推售次批70伙，消息指，全數沽清。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行客戶昨日出席率接近80%，年輕客人佔約30%，另有約30%若成功入市需父母資助首期。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，中原客戶出席率約七、八成，一半以上是上次向隅客。由於項目銀碼較細，貨種簡單，四百萬至六百萬元有選擇，吸引上車客自用。中原昨日有兩三組客有意購買兩伙，借用家人名義入市，涉

資不用1,000萬元。珀御昨晚推售的70伙，包括開放式至2房單位，價單平均呎價16,641元，即供平均呎價13,313元。當中，面積296方呎開放式單位折實即供入場394萬元。

### 西半山尚環推15伙

有見早前以7.588億元招標出售6伙的西半山尚環反應好，發展商永隆銀行創辦人伍氏家族旗下崇傑地產發展董事伍尚修表示，尚環昨以貼市價公佈首張價單合共15伙，分佈於7樓至16樓，面積2,098至



■崇傑地產董事伍尚修(中)表示，尚環有17個單位以招標形式發售。

2,206方呎，售價9,675萬元至1.248億元，呎價46,115元至56,573元。他又稱，若買家為個人大手客或1組關連人士的大手買家，購買2伙或以上單位，會獲成交價4.25%的現金回贈。項目另外17伙以招標形式推出，招標期由5月5日至7月31日。此外，近日樓市氣氛熾熱，長實決定撤銷馬鞍山星漣海售價2%的「升級置業換樓」優惠及最高可達成交金額85%的「5年過渡性貸款」安排，將於下月8日起正式生效。市場消息，華懋於九龍塘賢文禮士首輪

96伙昨日截票，累收逾500票，購買2伙或以上大單位佔入票量約10%。該盤於明日下午推售。本月一手成交料少30%。陳永傑估計，本月一手成交約1,800宗，比上月約2,700宗少約30%。本月豪宅新盤為主，所以成交量有所減少。他估計5月一手有機會達3,000宗。他續稱，截至昨天，中原住宅部本月佣金約3.5億元，估計全月約4億元，比上月跌約30%，與一手成交量回落幅度相若。

## 湯文亮兒子高價購逸廬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）早前看淡樓市的紀惠集團行政總裁湯文亮，其兒子湯振傑以新高價入市，斥資4,300萬元連車位購入跑馬地逸廬3房套大單位，創物業新高價成交。據悉，湯振傑打算換樓自用。

### 斥資4300萬作自用

中原豪宅羅俊明透露，跑馬地逸廬A座中層119室，面積2,003方呎，3房套間隔及工人房，坐享馬場景觀，以4,300萬元將單位連車位易手，呎價21,468元。羅俊明指，新買家為資深投資者湯文亮兒子湯振傑，是次入市打算換樓自用。原業主於1977年以95萬元連車位買入單位，持貨40年，賬面獲利4,205萬元或44倍。他指，跑馬地逸廬一向少有放盤及成交，對上一宗成交追溯至2016年1月B座低層B室以3,518萬元連車位沽出。

### 銀湖·天峰反價百萬

新界各區亦錄得多宗破頂成交，中原地產黃家樂表示，馬鞍山銀湖·天峰3座中層C室易手，面積1,051方呎，三房套房連多用途戶及工人房間隔，單位放盤叫價約1,400萬元，近日反價至1,500萬元易手，平均呎價14,272元，創同類單位新高價。世紀21奇豐物業張文鏗則表示，市場新近錄得大圍金禧花園成交，單位為6座低層E室，實用面積340方呎，2房間隔，獲上車客以540萬元承接，實用面積呎價15,882元，成交價及呎價均創屋苑歷史新高。此外，祥益地產胡志偉表示，二手市場交投氣氛良好，近日屯門區連錄多宗破頂成交，屯門海麗花園錄得「雙破頂」成交，單位為1座高層D室，面積484方呎，兩房兩廳，以490萬元易手，平均呎價10,124元，稍高市場價成交。

## 錦上路站下月24日截標

香港文匯報訊 港鐵昨日公佈，即日起邀請發展商/財團提交西鐵錦上路站第一期物業發展項目的標書，將於5月24日下午截標。該項目早前截意向共接獲35份的發展意向書，分別來自新世界、會德豐、中國海外、華潤置業及萬科置業香港等。消息人士指，今次招標條款列明日後需支付3.55億元前期工程費，發展商須以一

筆過付款出價，並把銷售所得純利的5%固定比率（即分紅），作為後付利潤分攤給錦上路物業發展公司，與2015年中元朗站項目招標的分紅比例相同。建築費設80億封頂價。另外，條款中提到，若建築費超過80億元，即每方呎建築費約6,469元，公司

即可獲分紅，每方呎建築費較2015年批出的西鐵元朗站項目高出超過5成。業界認為，估計這種做法是希望發展商不要把項目做得太豪華，並保障政府收益。此外，由於錦上路站1期現址為停車場，招標條款亦要求發展商興建公共交通匯處，並重置地盤現有的停車場，日後於項目內須提供約610個車位，以及45個

電單車車位。該項目鄰近錦河路及東匯路，地盤面積44.8萬方呎，最高可建樓面逾123萬方呎，將提供至少1,652伙單位，並設有限呎條款，約四成單位實用面積須少於538方呎，預計於2025年完工。據各測量師行估計，項目估值介乎55億元至84億元，即每呎樓面地價介乎4,500元至6,800元。