

# 跑馬地擬建61呎割房細絕全港

【大公報訊】樓價高企，發展商為招攬上車客，旗下樓盤開則愈割愈細，連傳統豪宅區跑馬地也出現「納米割房」，料成為全港最細單位。據屋宇署資料，英皇國際（00163）跑馬地奕蔭街17至19號地盤獲批施工同意書，以建一幢商住大廈，單位實用面積只有61方呎，比恒地（00012）北角尚譽還要細26%。

據屋宇署文件，英皇國際於2014年購入

的跑馬地奕蔭街17至19號項目已獲批施工同意書，建一幢商住大廈，樓高21層，合共提供68伙，其中64伙實用面積只有5.7平方米（約61方呎），不但較尚譽同一份文件最細單位實用面積7.7平方米（約83方呎），大幅縮水26%；比屯門井財街項目獲批最細的單位6.6平方米（約71方呎）亦要袖珍。

屋宇署對實用樓面面積的定義，是指單位室內的面積（usable floor area），廚房、廁所及牆身等並不計算在內，較新盤推售時價單列明的實用面積細（saleable floor area）。有測量師表示，一般開放式單位的廚房、廁所及牆身等設施，共佔整個單位約60方呎，估計上述跑馬地新盤推出時，最細單位實用面積不足130方呎，勢必打破佐敦AVA62開放式單位的實用面積151方呎紀錄。

英皇國際執行董事張炳強表示，該盤平均每伙必定超過100方呎，大部分都是開放式單位，但未有實際面積數字，又認為項目罕有，計劃作長線收租用途。

## 萬科掃管笏路地准建洋房

同時，據屋宇署資料，今年八月份合共批出16份建築圖則。保利置業（00119）去年以每呎樓面地價逾1.5萬元投得的屯門青山灣地皮，獲批建22幢3層高洋房，總樓

面約11.5萬方呎。

另萬科置業（香港）以38.22億元天價投得的屯門掃管笏路地皮，准建30幢3層高洋房，以及5幢19至20層高分層住宅，另加2幢1層高會所及幼稚園和2層地庫，總樓面約83.2萬方呎。屋宇署同時公布，今年首8個月累計私人住宅動工量達12351伙，較去年同期的12437伙回落不足1%，為9年同期次高。

# 梁安琪13億掃4伙山頂盤

## Mount Nicholson單日售10伙吸32億創紀錄

超級豪宅旺爆燈，越貴越有人搶。九倉（00004）夥南豐地產發展、會德豐地產負責銷售的山頂Mount Nicholson，16伙的招標結果揭盅，其中10伙成功售出，吸金32億元，創一手新例實施三年來，一日內透過招標售出伙數最多及吸金最勁紀錄，澳博（00880）執行董事梁安琪豪擲近13億元掃入四伙自用，不排除贈子女。另傳美的電器掃入兩伙。

大公報記者 梁穎賢

Mount Nicholson早前透過招標的16伙，會地昨日開標，售出其中10伙，勁吸金32億元，平均每伙3.2億元。一手新例以來，透過招標出售的樓盤，普遍單位成交僅一至兩宗，若以每伙數以億元計，單日賣10伙相當誇張。

Mount Nicholson成交紀錄冊顯示，實用由4289至8792方呎，呎價由6.36萬至7.8萬元，只得7B及8A兩伙由散戶買入，成交價分別2.7278億元及逾3.5億元，實用分別4289及4566方呎，呎價6.36萬及76738元，其餘8伙均由買家一對對買入。

### 市場傳美的電器購兩伙

會地為保障買家私隱，對買家身份背景守口如瓶。據市場消息稱，上述9AB、10AB共4伙由梁安琪以近13億元買入，接近梁安琪的消息人士向《大公報》證實，該4伙確實由梁安琪買入自用，「同期有睇過其他類型豪宅，不過睇中Mount Nicholson無敵，所以一次過買4伙與家人共住，可能會送界子女，梁小姐有四個仔女嘛！」至於如何評論價錢，「梁小姐一向唔貴唔靚都唔買」。

該盤不乏名人捧場客，除梁安琪成座上客外，另有市場消息盛傳，美的電器亦購入該盤兩伙。

至於尚未成功賣出的6伙，據市場消息稱，買家出價與發展商底價相當接近，但仍差一點兒距離，所以安排下周二（25日）重新招標，有傳一名買家與其他兩客爭其中一層，但最終無功而回，今次再落標有成交價參考，相信出價會較進取，加上分層單位伙數有限，全盤僅得24伙，有指兩伙複式暫扣起不賣，即尚餘12伙可發售，發展商有信心售價更上一層樓。

## 趙國雄料樓價超去年高位

【大公報訊】樓市大旺，地產好友紛紛唱好，一致睇好年底前樓價有力更上一層樓。長實地產（01113）執行董事趙國雄信心爆棚，預言年底前樓價有望突破去年高位。

趙國雄早前預測，下半年樓價有望上升10%，十大屋苑半數已破頂，多個樓盤銷情理想，估計樓市會繼續熱鬧，於今年底至明年初仍會熱鬧，不排除年底前整體樓價升穿去年高位。據反映樓價走勢的中原城市指數CCL顯示，樓價去年高位為146.92點，上周五CCL指數為141.77點，較高位僅3點之差。

事實上，不少樓市好友均睇好樓價有力闖巔峰，中原亞太區住宅部總裁陳永傑早前預告CCL年底前可達150點，升突高位的2%。

長實地產投資董事黃思聰表示，該公司夥帝國集團發展的馬頭角君柏，為買家提供名為「變·新·2」的過渡性貸款計劃

，重新招標，有傳一名買家與其他兩客爭其中一層，但最終無功而回，今次再落標有成交價參考，相信出價會較進取，加上分層單位伙數有限，全盤僅得24伙，有指兩伙複式暫扣起不賣，即尚餘12伙可發售，發展商有信心售價更上一層樓。

會地系周日發售92伙分層的屯門掃管笏NAPA，洋房部分率先開齋先拔頭籌。會地公布，昨日透過招標成功售出D18號洋房，實用面積1763方呎，1029方呎私人花園及465方呎天台，連1個車位成交價3150萬元，呎價17867元。項目至今累收550票，超額近5倍。

### 雙寓下周公布加推安排

豐泰地產西半山敦皓熱賣，市傳趁旺推出54個私家車位予該項目的A至C室業主抽籤優先認購，下周六發售。每個車位售價318萬至438萬元，挑戰同區天匯2014年所創的424萬元全港最貴車位新高紀錄。

另香港興業國際（00480）集團銷售及市務助理總經理陳秀珍表示，旗下屯門雙寓獲經絡按揭轉介為該盤提供高達90%按揭，全期息口低至H（同業拆息）加1.38厘。

項目至昨午收250票，較首批50伙超額認購近4倍，不少準買家有意認購2伙，傾向下周初公布加推安排，料下周尾開售。



▲趙國雄（中）預期樓市繼續熱鬧，旁為黃思聰（右）及營業經理楊桂玲

，買家只需擁有一伙已供斷的現契樓，其估值達君柏單位成交價估值的40%，便可無需入息證明，獲批高達樓價20%過渡性貸款，貸款年期兩個月，息口為P（5厘）減2.25厘，首年供息免本，有關計劃不設限額。項目累售47伙，套現16.8億元。

## 港鐵效應 黃埔兩房搶至六球

【大公報訊】港鐵觀塘延線即將通車，紅磡區二手交投加快，黃埔花園本月迄今已錄11宗買賣，比年初爆升逾倍，最新兩房單位入場費已搶至六球，比年初搶高約100萬元。

迎富地產董事林穗華透露，隨著觀塘延線通車日期漸近，黃埔區屋苑交投持續暢旺，本月迄今已錄11宗買賣，平均實呎13880元，雖然交投量與呎價跟上月同期相若，但若與今年初每月不足5宗比較，成交

量明顯暴升逾倍。據悉，今年1及2月份，該屋苑分別只有四宗及兩宗成交。

他又謂，黃埔花園的標準兩房單位，現時入場費約600萬元，比今年初約500萬元升約100萬元，升幅約20%。該屋苑有業主於八年前通車建議期間入市，現沽貨勁賺離場，成交為10期3座低層E室，實用面積833方呎，獲外區換樓客以1220萬元承接，平均實呎14645元，原業主於2008年10月以500萬元入市，帳面獲利720萬元。



## 薈晴颱風下揀樓 沽逾250伙

【大公報訊】宏安地產（01243）馬鞍山薈晴在強颱風海馬正面吹襲下，昨天照舊賣樓，364伙全數「晒冷」任揀，市傳薈晴至晚上十一時半，暫賣逾250伙，佔總數69%。

宏安地產馬鞍山薈晴昨早在一號風球下晒冷，盡推全盤364伙。樓盤分兩節時段



▲薈晴B組揀樓旺場，代理爆倉

揀樓，大手客優先安排於十二時至一時報到。市場消息稱，大手客共215票，約超過30組客到場，場面不及姊妹盤薈朗墟旺，據報超過60伙被選購，佔總數364伙的15%。但有指經紀亂搶貨繼而買家甩底，最終僅不足30伙完成簽約手續。

散戶安排黃昏五時至六時開始登記，原來戲肉在後頭。大批準買家殺到，人龍又排出門外打蛇餅，多個經紀區爆倉，氣氛熱鬧。不過有代理估計，全盤未必能一Q清袋。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，薈晴A組時段市場反應不及姊妹盤薈朗踴躍，B組反應大相逕庭，市場缺乏400萬元以下單位，相信銷情會由平到貴，料大單位或遇阻力，加上售價隨市況上漲，難一Q清袋。陳永傑稱，一手住宅成交本月暫錄800餘宗，料全月暫錄約1600宗，按月跌一半。



▲梁安琪一次過買入4伙山頂物業，可能會送界子女

◀山頂Mount Nicholson創一手新例實施三年來，一日內透過招標售出伙數最多及吸金最勁紀錄

美聯住宅部行政總裁布少明對於該盤能否清袋亦不表樂觀，預期只可沽70%，投資客及用家比例各佔半。薈晴單位面積較細，料入伙後呎租可高見約50元。受新盤搶客影響，馬鞍山區內近期二手成交略見放緩，暫錄約50宗，料全月約70宗，較上月全月約100宗控約30%。

劊房盤「劊」出新血路，資深投資者盧華家族「AVA」劊盤系列，先後推出西營盤AVA128及尖沙咀AVA62均沽清，旗下半年三月才完成收購的九龍城啓德道AVA55，提速年底開賣。該公司策劃總監盧文德表示，該盤提供88伙，間隔由開放式至兩房，包括8伙連天台及平台特色戶，主打一及兩房，佔總數逾半。

AVA系列主迷你戶，AVA62單位面積最細只151方呎，細絕一手新例後新盤。盧文德透露，AVA55面積不會細過該盤。項目月底完成拆樓，入伙期2019年。

## 碧湖兩房406萬沽撲高位

【大公報訊】新界西北上車盤升勢凌厲，粉嶺區連錄三宗高價交易，其中碧湖花園有兩房戶以406萬元易手，比去年高位僅低約三萬元，而今年初以290萬元「荷價」買入同類兩房戶的美聯經紀，手持單位身價已大漲逾100萬元，升幅約35%。

市場消息稱，碧湖花園3座高層H室，實用面積400方呎，今年七月份放盤，最初開價398萬元，一度反價至410萬元，現以406萬元易手，實呎10150元為今年新高，樓價只差2.8萬元，便重返去年高位408.8萬元。據悉，原業主於2010年底以172萬元入市，帳面勁賺234萬元。

### 經紀貨9個月升值35%

值得一提的是，美聯物業一名粉嶺區代理，今年一月份以290萬元買入該屋苑6座中層F室，實用面積同樣是400方呎，當時為低市價約10%，隨着樓市急速反彈，此類兩房單位已升至400萬元水平，換言之，該名代理持有的兩房戶，在短短9個月內已升值逾100萬元，升幅約35%。

事實上，碧湖花園近日連錄三宗兩房交易，成交價均約400萬元水平。例如8座極低層D室，實用面積400方呎，成交價398萬元，原業主於2014年以270萬元買入，持貨不足三年，扣除10%SSD後，帳面仍賺88萬元。另中原地產區域營業經理何鑫表示，碧湖花園2座低層H室，實用面積400方呎，獲上車客以400萬元買入，原業

主持貨三年，帳面獲利約104萬元。

除了碧湖花園外，該區花都廣場及粉嶺中心均錄新高價成交。消息指出，花都廣場10座高層D室，實用面積370方呎，兩房間隔，以408萬元轉手，實用呎價11027元，為屋苑歷史新高。原業主於2011年以195萬元入市，帳面獲利213萬元。

### 粉嶺中心實呎歷史次高

粉嶺中心實呎則創屋苑歷史次高。金龍地產表示，粉嶺中心J座高層5室，實用面積365方呎，成交價408萬元，實用呎價11178元，為屋苑歷史呎價次高，比去年八月份錄得的最高呎價11435元，僅低約2%。



◀粉嶺中心有2房單位以實呎11178元易手，為屋苑次高