

中旅財團粉嶺地申建屋 400伙擬作首置

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓價癲升無盡頭，首置及上車族上車路越見難行，有財團打「首置」牌以提高項目闊關勝算。據指由中旅率頭的財團，就粉嶺多個地段及毗連政府土地，向城規會申請轉作綜合發展區，料建六幢提供2232伙，其中一幢計劃用作首置上車盤用途，涉約350至400伙，僅佔全盤的約17.9%，是首個以首置名義提出申請的上車盤。

城規會文件顯示，粉嶺丈量約份第51約多個地段及毗連政府土地，向城規提交改劃申請，擬把上述地段由現為「康樂」地帶，改劃作「綜合發展區

」地帶註明「住宅發展暨康樂設施及粉嶺繞道」。據悉，上址最大股東為中旅集團。

文件顯示，該地段鄰近頌榮居，毗鄰數碼都城，距離粉嶺火車站約1000米路程，對外有多個住宅如粉嶺中心及粉嶺名都等。地盤面積逾28.52萬方呎，住宅部分可發展地積比率約5.95倍，住宅總樓面面積169.72萬方呎，可建六幢39層高住宅大樓，當中1座建議作首置上車盤用途，涉及約350至400伙，整個項目合共提供2232伙，平均每個單位面積約600方呎；另設420個私家車車位。另項目擬建五座一層高的社區設施及商業設施，涉及逾7.13萬方呎。

申請人指出，是次申請目的，旨在鼓勵私人集合土地發展與周邊環境不配合的棕地，並且極度缺乏的房屋及康樂設施，避免浪費粉嶺繞道兩旁土地，通過管道設計，有效減低繞道周邊噪音、空氣污染及景觀影響。申請人又重申，繞道原本將令大片土地被分割，毗鄰指定範圍因不准發展而被浪費，業權人等只能靜待徵地賠償，或繼續原地營運車場等。今次可透過土地用途檢討、修改規劃及與民協商，地盡其用，減少對使用郊野公園邊陲用地或填海的依賴。



上車盤搶爆 新界東樓價連升八周

新居屋向隅客料入市 延續區內升浪

受到沙田及大埔等上車盤樓價爆升刺激，新界東二手樓價指數連漲八周，累升6.85%，最新報201.96點，為首度升穿200點，創歷史新高。其中，指標屋苑沙田第一城樓價半年揚升逾三成，升幅冠絕同區。隨著新居屋即將抽籤，料大批向隅客回流二手，料新界區樓價升浪將會持續。

大公報記者 林惠芳

由業界編制、反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）最新報184.43點創新高，按周升0.98%。本周指數主要反映5月28日至6月3日市況，當時樓市受啟德地王效應刺激，二手樓價頻頻破頂。

一城半年升值33%冠同區

本周八大指數齊升，是過去八周以來首見。其中，新界區領漲大市，新界東指數報201.96點，為八大指數中首個衝破200點，按周升1.31%，兼連續七周創新高，締造歷年最長破頂紀錄。新界西指數報169.11點，連續兩周創新高，按周升1.42%。反觀，港島指數報190.12點，按周升0.09%，為歷史次高；九龍指數報181.45點，按周升0.77%，為歷史第三高。

新界東為上車屋苑供應重鎮，細單位實用面積約300餘方呎，迎合上車客胃納，在缺盤潮下買家積極高追，多個屋苑呎價已逼近兩萬元水平。根據CCL成份屋苑最新調整呎價（反映整個屋苑呎價走勢）顯示，沙田第一城最新呎價報18807元，按月抽升6.3%，比去年12月底上漲33.66%，升幅冠絕同區。而今年來，新界東五個升幅最勁的成份屋苑，還包括大埔新峰花園、火炭銀禧花園、粉嶺花都廣場及上水御皇庭，較去年底累計上升19.52%至26.9%。

部分購買力或流向新界西

細單位升勢凌厲，中小型單位樓價指數最新報184.78點，連續兩周升破頂，按周揚0.93%。大型單位追落後最新報182.68

新界東五大升幅最勁成份屋苑

屋苑名稱	最新調整呎價*	比2017年12月底升幅
沙田第一城	18807元	33.66%
大埔新峰花園	13639元	26.90%
火炭銀禧花園	14933元	21.04%
粉嶺花都廣場	14032元	19.65%
上水御皇庭	13944元	19.52%

資料來源：中原地產CCL數據

*反映整個屋苑呎價走勢

大公報記者林惠芳製表

點，按周升1.23%，升幅為12周最大。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，新界東一伙實用面積300多方的單位，已經有兩房間隔，而且交通比新界西便捷，吸引不少上車客青睞。

隨著新一期居屋即將抽籤揀樓，大批向隅購買力將回流二手市場，部分有能力的買家或轉投私人市場，相信新界東二手屋苑升浪將會持續，部分預算有限的買家將流入新界西，形成區內樓價接力向上。

中原地產十大屋苑周末睇樓量橫行，本周末錄得600組預約，較上周輕微回落0.3%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，大市交投氣氛造好，發展商趁勢連環加推應市，務求貨如輪轉，本周末多個新盤推售貨尾單位，續搶市場購買力，分薄二手客源，致二手睇樓量未見突破，於高位橫行。



大圍名城分層呎價逼兩萬創新高

【大公報訊】記者林惠芳報道：折息趨升、股市不穩等利淡因素，未有窒礙置業者步伐，新界東二手再錄多宗高價成交，無論上車盤或大單位樓價俱升破紀錄。

海柏花園分層雙破頂

美聯物業營業經理曾炯豪表示，大圍名城三期盛世一座高層SC室，實用面積844方呎，望獅子山景，獲同區分支家庭以1660萬元承接，呎價19668元，破盡名城一至三期分層戶呎價紀錄。原業主於2012年以約899萬元購入，持貨逾六年，帳面獲利

約761萬元或85%。

馬鞍山海柏花園樓價呎價雙破頂。中原地產資深分區營業經理柳發利表示，海柏花園三座高層F室，實用面積567方呎，三房套間隔，享全海景，以988萬元獲用家買入，屬屋苑分層標準戶新高，呎價17425元則屬屋苑最貴。原業主於2007年以328萬元購入，持貨約11年，帳面獲利660萬元或約2倍。

大埔中心再錄呎價逾1.7萬元交易。美聯物業高級營業經理楊浩然表示，大埔中心21座高層G室，兩房間隔，實用面積315

方呎，附簡約裝修，獲區內客以556.8萬元承接，為同類單位造價新高，呎價17676元屬屋苑次高。

峻弦一房樓價首見700萬

啟德地王效應發酵，東九龍再錄高價。利嘉閣助理分區經理鮑允中透露，牛池灣峻弦五座高層D室，實用面積420方呎，一房間隔，望山景，以700萬元易手，為屋苑一房樓價首攀700萬元，呎價16667元。他稱，該屋苑一房戶供應罕有，目前只得六伙放盤，全數連租約放售。

車位鏖氣重 豪景三個月炒貴33%

【大公報】記者梁穎賢報道：自何文田天鑄車位驚見六球後，全城車位價格火箭式升空。深井豪景花園一個車位月初以85.5萬元易手，三個月炒貴33%；將軍澳日出康城緻藍天一車位，僅持貨11日即以200.8萬元摸出賺近31萬，11日升價18%。

緻藍天車位11日摸賺30萬

土地註冊處資料顯示，深井豪景花園四樓一個雙號車位，月初以85.5萬元易手，較三個月前購入價64.5萬元，三個月炒貴21萬或33%；另緻藍天LG3樓一個單號車

位，上月底以200.8萬元摸出，業主僅持貨11日，較上月17日購入價170萬元賺18%或30萬元。

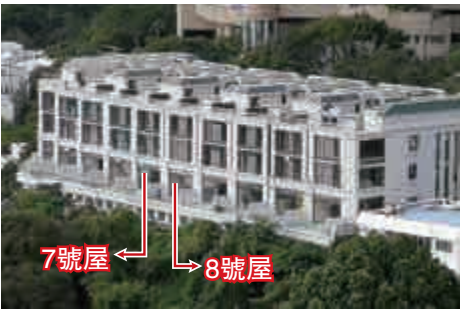
另外，投資者蔡伯能前日以逾1.6億元買入將軍澳南豐廣場111個車位，每個車位連稅成本約160萬元，屋苑昨即錄得車位成交，成交價192萬元，意味蔡一買即賺。美聯物業分行高級分區營業經理林振聲表示，投資客購入南豐廣場L2層單號私家車位，睇好區內車位升值潛力，斥資192萬元買入。據了解，原業主2002年1月僅以約25萬元購入，是次轉手帳面大幅獲利167萬元，升值近6.7倍。

至於蔚藍灣畔B2層雙號私家車位，以188萬元易手，原業主2010年11月斥資42萬元購得，是次轉手帳面獲利146萬元，升值近3.5倍。

豪客逾10億購長實淺水灣兩大宅

【大公報訊】記者梁穎賢報道：洋房豪宅新盤暢旺，繼華懋九龍塘賢文禮士前日售出首幢洋房後，長實（01113）旗下今年頭炮新盤淺水灣90 Repulse Bay Road連沽兩大宅，成交金額合共逾10.046億元。

長實助理首席經理（營業）何家欣表示，項目售出兩座單位分別為七號及八號



大宅，七號大宅實用面積5668方呎，成交價4.9595億元，呎價87500元；八號大宅實用面積5634方呎，成交價5.08673億元，呎價90286元。兩幢大宅均屬五套房間隔，並設私人電梯、花園及天台。買家為香港居民，鍾愛項目的傳統富豪地段、淺水灣海景及建築設計與間隔，屬同一家庭一併購入作自住用途。

洋房豪宅旺場，近日多幢矚目洋房易手，華懋旗下賢文禮士項目A號屋，實用面積4380方呎，連1177方呎天台及2309方呎花園，以2.963億元連兩車位售出，呎價68493元，買家以公司名義購入，需付樓價30%稅項即約8889萬元。

豪宅旺場之餘，近期以公司名義買入豪宅情況有增加趨勢。華懋上月以二億元沽出的九龍塘雲門B號屋，據土地註冊處

資料顯示，買家以公司名泰輝有限公司買入，公司註冊處資料顯示，該公司董事為陳春生，持有香港身份證，以公司入市繳30%辣稅涉款6000萬元，夠買10個何文田天鑄車位，總入市成本達2.6億元。上址單位面積3198方呎，連910方呎花園及824方呎天台，呎價62539元。

會德豐地產旗下東九GRAND OASIS KAI TAK早前透過招標售出的低座PACIFICA(MANSION B)二至三樓A單位，土地註冊處資料顯示，買家為翔輝集團有限公司，董事包括李天珍及黃梅芳，二人皆沒有香港身份證。是次公司名買入要繳樓價30%辣稅，以成交價4557萬元計，涉稅約1367萬元，總成本涉資5924萬元。上址實用面積1470方呎，連458方呎天台，呎價3.1萬元，成交金額創項目新高。

會地兩盤同創標準戶新高

【大公報訊】記者梁穎賢報道：會德豐地產旗下兩盤均錄新高成交，將軍澳日出康城MALIBU及東九啟德GRAND OASIS KAI TAK，同創項目標準戶新高。

將軍澳日出康城MALIBU剛招標售出第1A座66樓A單位，四房兩套連工人房間隔，實用面積1087方呎，成交價2289.6萬元，呎價21063元，創項目標準戶新高。項目累售1546伙，佔可售單位100%，套現逾142.2億元。發

展商早前已上載銷售安排，推出15伙周日先到先得發售。同系GRAND OASIS KAI TAK昨日透過招標售出低座ATLANTIC(MANSION A)二至三樓A單位，成交價5181.9萬元，實用面積1502方呎，連351方呎天台，呎價3.45萬元，成交金額及呎價同創項目新高。此外，恒地（00012）旺角利奧坊，凱岸今日第三輪88伙，昨天截票，市傳累收逾800票，超額逾八倍。

九龍總商會通告

(三十九) 總字第一〇〇號

(一) 本會第三十九屆理監事將於本年底任滿，依會章改選第四十屆理監事，凡欠繳二〇一七年及之前會費的普通會員，請於本年七月二十一日前清繳，否則無選舉權及被選舉權。

(二) 會員如有遷移地址者，請即通知本會組織部，以便更正為荷。

右通知

本會全體會員

九龍總商會
電話：二七六〇三九三
傳真：二七六一〇一六六

二〇一八年六月二十三日