



天水圍嘉湖山莊周末睇樓量增加7%。資料圖片

# 春節前入市 周末睇樓逾3千組

香港文匯報訊(記者 趙建強) 政府打擊短炒措施的影響逐漸為市場消化, 踏入2011年, 本港二手物業交投轉趨活躍, 不少猶疑不決的買家積極睇樓, 加上一手新盤發售, 進一步推高市場氣氛, 帶動二手屋苑睇樓量攀升。利嘉閣資料顯示, 該行50個指標屋苑周末預約睇樓量3,075組, 較上周末升2.5%, 亦為連續兩周上升。其中用家(上車客及換樓客)為趕農曆年前入市, 佔總客量比例亦按周增0.2個百分點至64.5%。

## 利嘉閣: 用家換樓客信心回升

利嘉閣地產研究部表示, 睇樓客中九龍及新界區指標屋苑預約睇樓量同告上升, 其中九龍區屋苑由於盤源選擇較多, 客量升幅較大, 周末預約睇樓量按周升4.6%至1,245組, 其中海逸豪園、德福花園及維港灣客量增

加8%至43%不等。利嘉閣分行經理陳沛賢稱, 隨着政府出招除霾消霧, 後市走勢明朗化, 紅磡區長線投資者睇樓比例日漸回升, 加上實力用家支持, 區內二手屋苑成交亦趨暢旺, 本月至今海逸豪園錄約20宗成交, 相信最終全月成交量可與去年10月高位的38宗看齊。

新界區21個指標屋苑預約睇樓量則錄1,335宗, 較上周末增加3.9%, 其中沙田中心、灝景灣及麗城花園睇樓量增加11%至17%不等。利嘉閣分行經理文家輝指, 嘉湖山莊二手盤源充足, 且價錢實惠, 吸引不少區內外客睇樓, 本周末預約睇樓量升7%。另外, 由於近期交吉放盤明顯減少, 新單位放盤量亦較政府出招前跌大約三成, 預期在放盤供應不足的情況下, 嘉湖山莊造價將節節上升。

港島區方面, 眾多屋苑盤源短缺, 準買家選擇有限, 令周末睇樓客量跌5.7%至495組, 其中嘉亨灣、杏

花邨及城市花園睇樓量下跌8%至25%不等。利嘉閣分行經理敖道駒指, 盤源不足及業主叫價高企, 城市花園本月至今僅錄3宗成交, 較去年12月同期的5宗為少, 且全屬景觀稍遜、質素較次的三房單位。部分有心入市的準買家更轉往區內其他屋苑睇樓, 令城市花園的睇樓量下跌25%。

## 新盤陸續登場 釋放購買力

美聯物業數字亦顯示, 該行15個指標二手屋苑本周末預約睇樓量錄約2,040組, 較上周末升約6%, 更連續三周上升, 反映買家對樓市信心增強, 並打破自去年11月中政府出招後, 預約睇樓量一直徘徊在2,000組以下的局面。美聯董事布少明認為, 首季新盤陸續登場, 相信可望進一步刺激凝聚的購買力釋放。

# 繼園里大型豪宅項目 啟動

## 新世界建1249伙 城規會通過

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 新世界去年2月通過強制拍賣統一北角繼園里地盤, 早前向城規會提出修訂方案, 由於整體佈局改動不大, 申請昨日獲得通過, 將建1,249伙, 平均單位面積達1,055呎, 料將打造成豪宅物業, 成為該區未來的矚目新盤。至於恒基元朗和生園洋房項目, 未獲規劃署支持, 發展商臨時向城規會申請延期2個月, 獲批准。

新世界旗下北角繼園里項目, 包括上繼園里、下繼園里、繼園街, 早前向城規會申請修訂, 主要涉及東面第一期範圍, 將單位數目由原來的700伙減至611伙, 整個項目的單位因此由1,338伙減至1,249伙, 不過, 相應地平均單位面積則由985呎增至1,055呎, 項目亦增加車位數量及輕微調整地盤邊界。



## 新世界北角繼園里發展藍圖

地址	北角上繼園里、下繼園里、繼園街
地盤面積	191,065方呎
規劃地帶	「綜合發展區2」及「道路」
住宅地積比率	8倍
樓面面積	1,317,538方呎
住宅座數	7座(第1期3座、第2期4座)
平均單位面積	1,055方呎
物業高度	主水平基準以上125.6至130米(31至32層)
單位數量	1,249伙(第1期611伙、第2期638伙)
休憩用地	43,466方呎

## 分兩期發展 建7幢豪宅

城規會認為, 申請改動不大, 只是在內部佈局上出現輕微修訂, 而空氣流通及交通評估等亦被接納, 故通過申請。據悉, 新世界去年2月以7.09億元強拍統一北角繼園樓B及C座, 連同已收購的繼園上、下里合併發展。繼園里項目將建7幢物業, 分兩期發展, 東面第一期建3幢, 而西面屬第二期, 建4幢。業界人士指, 項目位於斜坡上, 景觀較具優勢, 料發展商將打造成豪宅, 而該區供應匱乏, 該盤將成未來矚目新供應。

恒基和生園項目延申請

該會昨日亦審議恒基元朗和生園洋房項目, 佔地達223.2萬呎, 最新申請興建358伙。規劃署不支持申請, 認為地盤內的物業密度過高, 發展商亦未有提供相關修復濕地的監測與營運資金等資料, 建議城規會昨日不支持申請, 惟恒基臨時於審議日期前一天, 以需時準備技術性資料為由, 突然將申請延期, 獲批准, 相信是希望提出更多有利數據增加勝算。

而同系馬鞍山落禾沙項目的修訂申請獲批, 主要因修改輕微, 項目將建3,900伙。另同系持有大部分業權的西半山羅便臣道23、25及27D、E及F號舊樓, 早前申請以「三合一」合併重建亦獲批, 但附帶條件建築物高度不得超過主水平基準上237米, 較恒基原本要求的238.7米減少1.7米。

## 沙田水泉澳將建大型公屋

該會昨日支持規劃署有關修訂沙田水泉澳土地用途, 以適應未來的小區發展, 修訂後的大綱圖將將公開諮詢2個月。該地盤佔地達13公頃, 將建18座25至30層高的物業, 總樓面達540萬呎, 提供10,700伙, 可供3萬人居住。



▲現任新世界發展顧問梁志堅去年2月出席物業強制拍賣, 以7.09億元底價, 投得統一繼園樓BC座業權。資料圖片

▲北角繼園里5號維愛樓已被收購納入重建項目。資料圖片

## 上水大型洋房項目減13%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 聯冠發展有限公司早前申請於上水丙崗發展大型洋房項目, 涉及212幢, 昨日向城規會呈交修訂後的總綱發展藍圖, 擬建洋房減13%至184幢, 單位面積則增加至每幢約4,446呎。另外, 石塘咀日富里寶翠園旁邊的一幢舊樓, 有財團申請重建酒店, 但遭到區內居民及區議員等的強烈反對, 至今已接獲超過466個反對意見。

據悉, 該項目現規劃作農地, 申請劃為綜合發展區用途, 佔地達225萬呎, 將以0.36倍地積發展, 住用面積近82萬呎, 洋房高度約10.5米, 另設有6,846呎私人休憩空間、92,572呎公眾休憩空間。另外石塘咀日富里10至12號一個呈三角形地形的地盤, 有財團申請重建酒店, 但遭到區內居民的強烈反對, 反對意見已超過466個。

## 由212幢減至184幢

聯冠發展有限公司早前申請於上水丙崗發展大型洋房項目, 昨日向城規會呈交進一步資料, 包括修訂後的總綱發展藍圖, 擬建3層高洋房由212幢減至184幢, 單位面積則由3,864呎增加至4,446呎, 同時亦對項目的整體佈局作出調整。發展商同時遞交園景設計總圖、景觀影響評估及樹木勘察等。

## 寶翠園旁建酒店遭反對

反對的聲音包括毗鄰申請地點的多幢物業的居民, 如寶翠園、國基大廈、富基大廈等, 而單單寶石事務促進會(指寶翠園、石塘咀一帶地區)主席林懷榮, 就已集多達351份反對書; 反對理據認為會對治安造成影響, 影響鄰近地區的陽光及空氣流通等。據悉, 項目佔地約1,844呎, 擬建1幢樓高24層的酒店, 提供50個房間, 涉及樓面達20,427呎。

## 地產熱線

### 高山道宿舍地 兩度勾地遭拒

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 發展商對九龍市區住宅地皮大感興趣, 地政總署昨公布, 九龍紅磡高山道7號前高山道海關已婚關員宿舍的住宅(甲類)地皮, 上月兩度獲申請但被拒勾, 該地皮佔地0.1902公頃, 可建樓面約153,516呎, 樓宇高度不可超過120米。此地皮於去年10月已曾獲發展商申請試勾遭拒。

### 泉薈效應 加州花園高價成交

香港文匯報訊 美聯物業雷惠德表示, 受惠新盤泉薈開售, 帶動買家在該區睇樓及入市意慾, 該行剛促成元朗加州花園後仕居雙號屋成交, 單位面積約1,409呎, 成交價約為590萬元, 平均呎價4,187元, 較市場價高12%, 呎價創近年同類型單位新高。買家為外區換樓客, 作自住之用。原業主於98年2月份以約480萬元購入, 獲利約110萬元或23%。

### 用家轉購居屋 富輝創新高

香港文匯報訊 世紀21奇豐物業徐永成表示, 樓市穩步上揚, 有用家未能負擔, 轉購居屋。一名馬鞍山區用家, 因自知預算未可入市私樓, 決定轉購居屋, 近日以243萬元購入富輝花園一個高層單位, 呎價4,585元, 創屋苑歷史新高呎價。

### 細戶售243萬 呎價4585元

該成交單位為富輝花園2座高層F室, 面積530平方呎成交價243萬元, 平均呎價4,585元, 創屋苑呎價歷史新高。原業主於2008年4月以180萬元購入, 獲利63萬元或35%。

### 雍景臺連租約戶售1730萬

香港文匯報訊 中原地產蕭家權表示, 西半山雍景臺2座高層F室, 面積1,266平方呎, 單位屬三房連主人套房間隔, 享開揚山景, 日前連租約成交價為1,730萬元成交, 平均呎價13,665元。買家為長線投資者。

蕭家權續稱, 單位依原有租約, 月租約42,000元, 買家可享近3厘租金回報, 而單位市值租金約46,000元。原業主則於2007年5月以1018萬元入市, 持貨約4年獲利712萬元, 單位升值近7成。

# 玫瑰湖二期上半年推售

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道) 新鴻基地產相關負責人昨日透露, 旗下在珠三角相關項目包括超大型高尚住宅項目玫瑰湖二期, 以及城市核心地段標性物業的廣州獵德項目、林和項目和佛山瀾石項目等物業的發展計劃已排定。玫瑰湖二期全新組團計劃將於2011年上半年內正式推出市場, 而受市場高度關注的廣州林和項目與佛山瀾石項目也即將於2011年春節後全面啟動施工, 並將與廣州獵德項目一併於2012年正式推出。

城市中軸線核心區域建設的單個最大規模項目, 也是新地在內地投資的規模最大單個項目。

儘管新地早在上世紀90年代就已進入中國內地, 但相比其他港資地產商, 新地在內地的物業開發速度與項目數量並不突出, 尤其在珠三角地區更是如此。2009年, 新鴻基地產內地首個超大型高尚住宅項目廣州玫瑰湖正式推出。由於玫瑰湖的成功銷售, 加上對內地市場的看好, 也加速了新地在珠三角地區投資步伐。

## 廣州獵德項目料明年推出

值得一提的是廣州獵德項目, 2007年12月, 新鴻基入股富力地產與合景泰富合作的獵德項目, 打造集五星級酒店、豪華服務式公寓、大型高檔購物中心、甲級寫字樓於一身的CBD都市綜合體項目, 三公司預計將分別投資33億元。但到了原計劃的動工時間2008年4月, 仍未開工, 市場曾一度傳言新地退出了, 富力和合景泰富也遭遇資金困境等等。直到2009年8月, 該項目在推遲兩年後開工。

## 佛山瀾石舊城改造矚目

此外, 廣州林和村與佛山瀾石片區等兩地舊城改造項目是新地分別於2010年春節前後獲得, 總建築面積合計接近300萬平方米, 獲得市場高度關注。其中佛山瀾石舊城改造項目更是迄今為止, 規模在內地排名靠前的舊城改造項目, 是房地產企業參與重點

## 新地加速佈局珠三角

此後, 新地連續獲得珠三角地區廣州獵德項目、林和項目、佛山瀾石項目等多個核心城市核心地段的地標性物業。此前, 新地代理有限公司執行董事蘇仲強就曾經指, 新地長期關注內地市場, 一直留意拿地的機會, 注重在中國的長遠發展。只要是好的地段, 價錢合理就會考慮。2011年新年剛開始, 新地副主席兼董事總經理郭炳江一行還專程到訪廣州、深圳、佛山等城市, 考察珠三角城市建設與房地產市場狀況以及新地在南中國區的重點物業項目。

新地相關負責人表示, 新地近三年若若干個地標物業的成功獲得, 以及在珠三角地區投資開發速度的加快, 與其集團發展策略緊密相關。經過多年穩步試水, 新地產已逐步掌握內地市場脈搏, 並陸續成功開發了一些代表性項目, 也將隨之開始加大在內地特別是在珠三角地區的投資力度。



▲新鴻基地產廣州玫瑰湖一期受熱捧, 也鼓舞了其加速投資珠三角房地產的步伐。

# 內地客斥3398萬買蔚然

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 豪宅市場持續旺場, 市場消息指出, 一名內地客剛斥資3,398萬元購入太古及恒基地產合作發展的中半山蔚然20樓A, 面積1,665呎, 呎價20,408元。

一名買家鍾情九龍站擎天半島單位享大邊邊青馬大橋海景, 且附設豪華裝修, 遂以1,650萬元購入一個1,280呎單位自住。世紀21昇地產(九龍站)分行經理吳嘉榮表示, 該單位為擎天半島3座中層F室, 面積1,280呎, 3房開隔, 享青馬大橋海景, 成交價1,650萬元, 平均呎價12,890元, 屬市價成交。原業主於2010年2月以1,480萬元購入單位, 轉手帳面獲利170萬元, 單位升值約11.5%。

## 曼克頓山呎價高造1.7萬

一名外籍回流人士剛以1,675萬元連車位買入曼克頓山第3座中層B室, 中原地產邱少明指出, 該單位面積1,439呎, 採三房套房開隔, 享東南全海景, 折合呎價為11,640元, 買家作自住之用, 原業主於2008年1月以1,350萬元購入上址, 持貨3年賬面獲利325萬元離場, 單位升值約4.3倍。



▲蔚然面積1,679平方呎的C室三房示範單位。資料圖片

位升值24%。此外, 近日曼克頓山第3座極高層G室連同車位以3,943萬元沽出, 面積2,300呎, 平均呎價17,143元。

## 承德山莊大戶1380萬易手

美聯物業李淑賢表示, 該行剛促成西半山承德山莊1座高層A室單位成交, 面積約為1,200呎, 屬3房開及多用途房設計連車位, 景觀開揚, 成交價約為1,380萬元, 折合呎價11,500元, 為近半年新高成交價。買家為同區長線投資客, 以連租約形式購入作收租之用。若以現時該屋苑同類型單位每月租金約34,500元計算, 租金回報率約3厘。原業主為1手業主, 於89年5月份以約258萬元購入, 獲利約1,122萬元, 升值約4.3倍。