跨國企業洽購尚匯頂層

■恒基地產營業部總經理林達民(右)及PTUJ酒莊專業品酒師、國際品酒評判Mr. Bojan KOBAL展示為尚匯住戶率先挑選名貴佳釀，並以「The Gloucester」命名。 香港文匯報記者周穎 攝

香港文匯報訊 (記者 周穎 斯洛文尼亞報道) 樓市前景理想，最近頂級豪宅特色單位頻頻以高價成交，買家往往要主動出擊，才能購得心頭好。恒基今年重點項目灣仔告士打道臨海豪宅尚匯，獲一跨國企業主動查詢，擬購入頂層單位作為公司招待超級貴賓用途，以單位意向呎價4萬元計，估計涉及金額1.67億元。

意向呎價4萬 涉資1.67億

恒地營業部總經理林達民於斯洛文尼亞記者會時表示，旗下尚匯整個項目合共177伙，當中只有17伙特色單位，項目最快4月份開售，計劃首批開售單位為特色單位。屆時會依足指引銷售。

不過，林達民透露，日前獲一跨國公司主動查詢頂層特色單位資料，有意購入單位作招待VIP貴賓用途，以該層單位面積4,180平方呎，以單位意向呎價4萬元計，涉資超過1.67億元。據悉，該客戶有意修改單位建築圖則，為配合有關用途，倘若最終達成交易，發展商會協助買家申請改則。

為了讓住戶時刻品味世界級的顯赫生活，集團計劃在世界各地，悉心搜羅頂級生活享受的玩意與資訊、介紹國際首屈一指的產品，並定期舉行不同的品嚐聚會與活動。他以紅酒作比喻，尚匯坐落金融核心地段，前臨無遮擋永久海景，矜貴罕有。有如高品質佳釀，它們會隨着年月不斷升值。為突出該盤的風格，發展商遠赴斯洛文尼亞於著名PTUJ酒莊挑選了2種名貴佳釀，並首度推出系內以樓盤名稱「The Gloucester」字命名的紅酒。樓盤所有買家均可尊享2瓶作為珍藏。

PTUJ酒莊名貴佳釀益買家

他指出，PTUJ酒莊擁有全中歐最大的酒窖，藏酒多達6,000支以上。在2011年酒莊已經奪得40個世界各地名酒殊榮，今次酒莊特別為尚匯住戶率先挑選2支名貴佳釀，並以「The Gloucester」命名，分別為一支紅酒及一支白酒，值得作為投資及珍藏。酒莊負責人指，這2支名酒已被入選為Decanter San Francisco for wine challenge的資格，全世界只有30支頂級佳釀入選競逐冠軍，非常彌足珍貴。

美聯忠告：供樓負擔率被低估

計及樓齡折舊因素 負擔比率已達6成

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓價持續高企，有代理行繼上周發表「非理性亢奮」言論後，昨日進一步指出，現時供樓負擔比率計及「折舊率」後，其實已高達6成，再加上年內樓價將繼續上升，而息口有機會上調的風險，種種因素加在一起，預測供樓負擔比率未來或將超過9成，直逼97年的93.2%高位，市民大眾買樓時要小心留意。

美聯集團高級執行董事黃錦康昨日再次發表對樓市的最新看法，指現時市面一般統計，供樓負擔比率都在近4成的健康水平，但該行計及樓齡折舊等因素後，卻得出另一數據，現時的負擔比率已高達6成。他並說，現時一般的統計方法並不全面，不應單純將現時的樓價與97年作比較，必須要進行微調，加入樓齡的因素。

按10.8年樓齡計 呎價逾8千

該行數據顯示，97年錄得6,208元呎價所選取的指標屋苑平均樓齡為10.8年，而現時的平均呎價5,557元反映的平均樓齡已達19.8年。若現時同樣以10.8年的平均樓齡作計算，現時樓價實際已高達8,343元，較97年高峰期高逾3成。

按息升至5.2厘 負擔率逾9成

黃錦康再分析，若現時樓價上升2成，即平均呎價升至6,669元，較97年高約7%；再計算「折舊」後，呎價即時升至10,012元，較97年高峰時更超出6成。而同一時間，如果按揭息率由現水平的2.2厘，上升至5.2厘，屆時的供樓負擔比率已超過9成，直逼97年的93.2%，樓市風險增加，呼籲廣大市民小心留意。

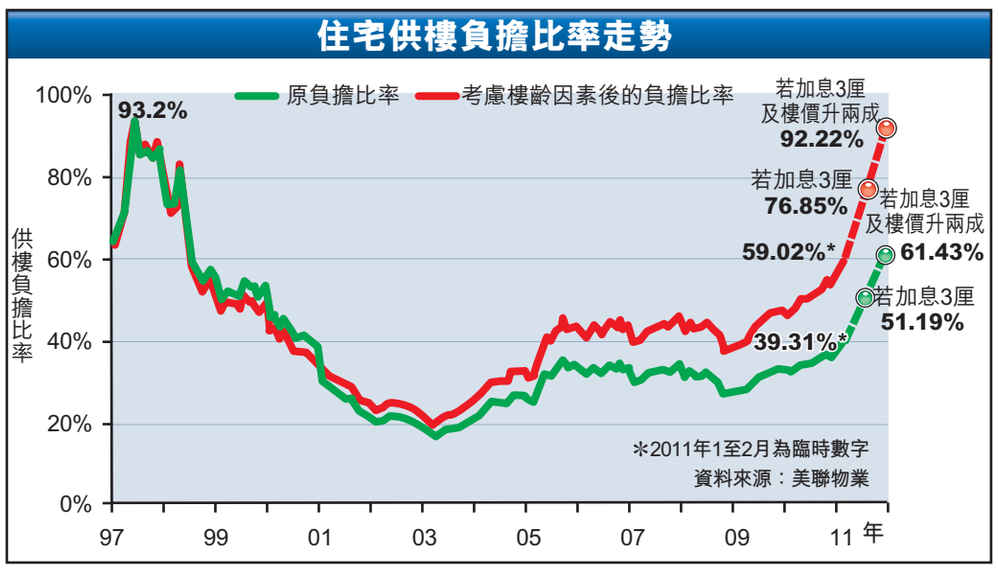
美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，上周該行由供應量入手，已得出「樓市非理性亢奮」的結論，昨日則從負擔比率上進一步分析亦得出類似結果，期望市民參考報告後，可避免「溫水煮蛙」的效應，以及因現時市場上片面的「供樓負率比率續低」而產生錯誤的安全感。

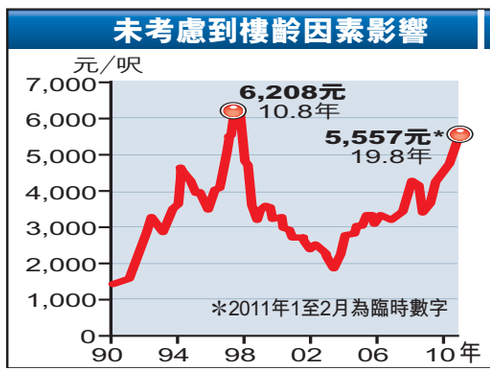
經濟學者關焯照表示，加入樓齡的負擔比率計算方法之前亦有業內人士提及，可以更全面反映市況，但相信對於現時買家而言，難以剎停他們的入市步伐。他又直言，現時樓市已有泡沫，港島區樓價更早已超越97年，市民難於負擔，只是「零息」在扭曲市民大眾的感覺，錯覺認為樓市仍然健康。

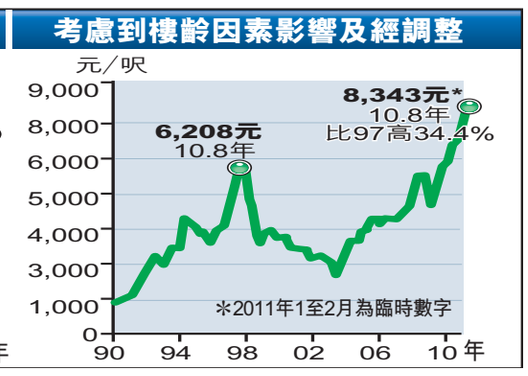
黃錦康封咪2年不論樓市

美聯近期不斷發表「唱淡」言論，繼上周黃錦康發表「樓市非理性亢奮」的講法，昨日他更直言，若加息3厘，樓市就等同97年「翻版」，但就強調不是樓價到達97年水平就爆煲。

昨日他未知出於甚麼原因，突然說從昨日起要「封咪」，2年內不接受傳媒訪問，又說「一切盡在不言中」，行為有點反常。







經絡推年半按揭定息1.68厘

■美聯集團高級執行董事黃錦康(中)直言現時供樓負擔比率計及「折舊率」後，其實已高達6成，樓市風險增加。左為劉嘉輝，右為劉圓圓。

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 預測美國息口年內可能調升，經絡按揭轉介昨日推出定息按揭計劃，首18個月1.68厘定息年利率，其後按揭息率為P-3.1厘(P為5.25厘)，實際按息為2.15厘，又或H+0.8厘、上限P-3厘(P為5.25厘)，該行更預期，隨着加息可能到來，未來定息按揭將成為趨勢。

劉圓圓：定息按揭將成趨勢

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，近期美國經濟數據表現造好，持續多時的貨幣「量化寬鬆」有機會提早結束，令金融市場密切注視。另一方面，歐美等地紛紛作相應部署，計劃調整息口以防止通脹惡化拖垮經濟復甦步伐，令低息的環境醞釀變局。

該行配合市場預期利率上升的需求，昨推出定息按揭計劃，為美聯及香港置業客戶，提供首18個月低至1.68%定息年利率，其後按揭息率低至P-3.1厘，實際按息僅為2.15厘，或拆息利率低至H+0.8厘、上限P-3厘，貸款額不少於80萬元，未設限額，計劃由即日起開始，客戶必須在4月30日前提取按揭貸款，不排除因應市況或延長。

美聯辦「樓市亢奮」公開辯論

香港文匯報訊 美聯物業近期多次發表對樓市的睇法，上周就直指，最新財政預算案提出今年推出3萬至4萬個單位後，導致樓市呈現「非理性亢奮」，為了進一步探討樓市問題，該行更舉辦「全港公開雄辯擂台」，議題為「樓市熾熱是否『非理性亢奮』？」，歡迎各界人士就樓市發表意見。

即日起至2011年3月16日，參加者可以正方或反方的身份，撰寫不多於100字的辯論大綱，電郵至horse@midland.com.hk。大會將挑選最優秀隊伍參加公開辯論，日期及地點待定，得獎者可獲獎盃及現金獎。

縉城峰及承峰周四加推

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 趁新盤熱賣，各大發展商紛紛加推單位應市，嘉里建設於西營盤的縉城峰、信和大埔承峰昨日均宣布加推單位，最快於周四推售。

信和置業營業部總經理田兆源表示，昨日加推的大埔承峰2伙，分布於第1座2A及第1座8B，其中第1座2A的建築面積2,006呎，為3房雙套房，建築面積呎價7,833元，至於第1座8樓B，建築面積1,913呎，建築面積呎價8,650元。此2伙均可享有送車位、送釐印及首2年免息免供，其後P，按揭年期最長20年。

他指出，承峰第1座銷情熱烈，全幢26伙，已售出18伙，約佔70%，若只以標準單位計，第1座共有20伙標準單位，已售出15伙，約佔標準單位總數的80%。

縉城峰6伙 呎價1.85萬

嘉里建設於港島第一街的「縉城峰」昨日亦加推第2座6伙，分布於46樓及47樓的A、C及D室，建築面積介乎1,039至1,179呎，訂價介乎1,773.8萬至2,342.5萬元，平均建築面積呎價18,532元。

自由行撐舖市 上月交投升7%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 舖市經過多月旺市後，買賣盤源買少見少，令12月及1月的交投登記出現回落，然而，自由行旅客勢力日漸龐大，不僅帶起銅鑼灣、尖沙咀及旺角區的舖租舖價，甚至舖位買賣，而接壤過關口岸的新界北區，購物人流亦見顯著增加，吸引買家落區投資。利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，根據土地註冊處最新資料，2月份全港共錄345宗店舖物業買賣登記，成交總值37.03億元，兩項數字較一月份分別回升7%至5%，終止連跌兩個月頹勢。

元朗民生區舖成交增5成

以地區劃分，在該行定期觀察的16個分區當中，上月登記宗數錄得增加的地區共有10個之多，增幅由最低5%至最高52%不等，其中自由行旅客的購買旺點，包括中環、灣仔、旺角及尖沙咀區的物業交投自然錄得增長，登記宗數按月增加6%至50%以外；大埔及元朗民生區的買賣登記量亦按月急增38%及52%，可見遊客人流已主宰舖市資金的走向。

地產熱綫

內地客520萬買海濱南岸

香港文匯報訊 香港置業陳浩明表示，鄰近東鐵總站的紅磡區屋苑備受內地客歡迎，一名內地客經該行介紹海濱南岸7座中層K室，建築面積630平方呎，2房間隔，享正南煙花海景，以520萬元成交價計算，平均呎價約8,254元。現時單位每月以14,500元租出，新買家可享約3.3厘租金回報。原業主於07年12月以約486.3萬元購入，獲利約33.7萬元或7%。

杏花邨複式連露台戶售950萬

香港文匯報訊 美聯物業李聖智表示，該行剛促成柴灣杏花邨17座極高層5室單位成交，面積約為1,007呎，屬複式連露台單位，屬三房設計，成交價約為950萬元，折合呎價9,434元。買家為外區換樓客，作自住之用。

原業主於98年3月份以約795萬元購入，獲利約為155萬元或19.5%。

領峯2年樓花轉售蝕使費

香港文匯報訊 中原地產伍錦基表示，該行日前成功促成將軍澳日出康城領峯樓花轉讓成交，單位為7座低層右翼B室，面積962平方呎，屬三房連套房間隔，另設多用途房，享海景及園景，成交價460萬元，平均呎價4,782元。買家為一名同區換樓客，作自住用途。

原業主於2009年2月以460萬元購入，持貨2年多蝕使費離場。

一號銀海大戶3568萬易手

香港文匯報訊 中原地產鄭永馨表示，該行日前促成大角咀一號銀海1座高層A室成交，單位面積2,016平方呎，屬三房套房間隔，享270度壯闊海景，現連同租約以3,568萬元成交，折合平均呎價17,698元。買家為一名同區換樓客，待租約期滿後，才作自住之用。

原業主於2007年10月以2,688萬元購入，持貨約3年多大幅獲利880萬元離場，單位升值32.7%。

■北角半山寶馬山道賽西湖大廈，已落成32年。

賽西湖大戶售2600萬創新高

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 自從額外印花稅政策推出後，本港整體二手屋苑盤源減少，令樓價持續上升，日前北角賽西湖大廈一個1,490呎海景單位以2,600萬元沽出，造價創同呎數單位歷史新高。

呎價1.7萬 4年半升倍

中原豪宅STATELYHOME北角半山分區經理李兆霖表示，該單位為賽西湖大廈14座高層A室，面積1490呎，擁三房連套房間隔，享海景，單位連車位以2,600萬元沽出，平均呎價17,450元，新買家為外區客，打算購入單位作自住之用。原業主則於2006年10月以1,280萬元入市，持貨約4年半，是次沽出單位賬面獲利1,320萬元，單位升值超逾1倍，亦成功突破對上一宗於去年12月之高價成交，該單位當時以2,447萬元易手。

福佬村道5幢唐樓標售

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 舊樓有價，市場續有全幢舊樓推出招標，九龍城福佬村道48，50，52，54及56號全幢物業，剛委託韋堅信測量師行以公開招標形式出售，意向價約3.8億元，截標日期為4月15日。

佔地5900呎 意向3.8億

韋堅信測量師行商業及投資部董事許偉國表示，物業由單一業主持有，涉及5幢相連的商住物業，地盤總面積合共約5,902呎，該地段被規劃為「住宅(甲類)2」用途，將以現狀交吉出售。項目並已獲批圖則，住用及非住用的地積比率分別約7.5及1.5倍，可建總樓面面積約5.3萬平方呎，日後可重建為樓高27層的商住物業。

項目鄰近九龍城廣場，由於食肆集中位於標售物業附近一帶，為區內著名飲食旺段。該區發展潛力日增，即將展開的港鐵沙中線工程及啟德發展計劃，有利區內交通及商業配套的長遠規劃，因此個別投資者或發展商於早年已開始吸納區內舊樓物業作投資或發展用途，將吸引投資者或發展商入標競投。

■九龍城福佬村道48至56號5幢唐樓。

蕙匯別墅重建高廈遭反對

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 西半山區蕙匯別墅，早前有財團向城規會提交申請，擬重建一幢樓高23層高大廈，提供67伙，近日接獲134個意見，其中逾85%反對，主要來自附近居民，例如地盤對面的景翠園業主等，亦有區議會人士提出反對，反對理據包括會增加交通負荷、造成屏風效應等。

獲財團收購至尾聲的西半山區巴丙頓道23號蕙匯別墅，早前申請興建一幢23層高住宅大廈，並略為放寬地積比由5倍至5.357倍，理由是地盤前臨巴丙頓道一段是單行線，該廈需作後移安排，以撥供土地予公眾作行人通道，故申請放寬地積比以配合發展。項目地盤面積11,399呎，擬提供67伙，住用樓面達61,065呎。於諮詢期內共接獲134個申述，當中逾85%反對申請，並以景翠園居民居多，有業主更聯署提出反對，認為若地盤重建為住宅，將造成道路危險、增加交通流量、形成屏風效應。