



# 瓏璽首批73伙沽清



■新地代理執行董事雷霆(右)與代理高級銷售及市務經理胡致遠證實1座38樓特色單位成功售出。

香港文匯報記者周穎 攝

香港文匯報訊 (記者 周穎) 內地豪客支持下，大額豪宅影響相對較細，新鴻基地產於大角咀瓏璽於昨日下午開售，市場消息指出，首批73伙已沽清，套現逾24億元，當中至少30%為內地客。第1座38樓天池大宅，已以1.08億元售出，呎價達4.2萬元，成為已推出單位中銀碼及呎價最貴單位，買家為內地業務背景的商人。由於市場有需求，發展商於昨晚十時加推58個單位，平均呎價15,982元，包括全新的第6A座A單位。

## 天池屋呎價4.2萬售出

昨晚加推的58個單位，平均呎價15,982元，包括第6A座A及第8座C單位，各佔29個，建築面積介乎1,603至1,643平方呎，呎價由15,007至17,115元，售價介乎2,338.5萬至2,769.6萬元，最快周六簽約。發展商強調，由於首張價單的第2座A單位與加推的第6A座A單位景觀不同，

同時單位樓底亦有分別，當中第1及第2座單位樓底為3.35米高，而第6A座A單位樓底高度為3.15米，因此呎價有所分別。

新地代理執行董事雷霆昨表示，瓏璽於昨日下午4時左右無懼風雨開售，亦錄得銷情火熱，當中1座38樓天池大宅，亦已以1.08億元售出，按單位面積2,523方呎計，呎價4.28萬元，買家為有內地業務的商人。上述成交是價單中銀碼及呎價最貴單位。

## 加推58伙周六揀樓

新地代理高級銷售及市務經理胡致遠指出，為配合開售，瓏璽位於九龍站環球貿易廣場的示範單位由即日起開放予已經預約的買家參觀，晚上開放予公眾作預約參觀，而7月1日起至3日於中午十二時至晚上八時開放予公眾預約參觀。



■瓏璽開售吸引大批買家參觀售樓處及示範單位，當中買家至少30%為內地客。 香港文匯報記者周穎 攝

瓏璽原推售60伙，平均呎價18,688元，其後陸續加推其餘單位，令累積可售單位至73伙。同時發展商提供即供減4%優惠，二按亦可照訂價減2%。另外，新地會會員則可獲得額外3%折扣優惠，可與其他優惠累積使用，即新地會會員使用即供付款辦法，最多可獲7%折扣優惠。

# 「北水」支撐 洋房或升逾10%

## 香港樓市起泡沫 再升三成或爆破

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 萊坊發表報告指出，內地及香港的樓價皆有潛在泡沫，但未到爆破時候，其中香港中小型住宅樓市若升30%及加息3厘，負擔能力升破100點子以上，即有爆破危機。不過，人民幣升值效應下，該行相信下半年樓市交投會減，惟內地富豪來港購買豪宅的熱情未必會減，供應少的洋房價格有望再升逾10%，分層豪宅則有單位數字升幅。

萊坊大中華研究部主管林浩文表示，香港政府近一來年最大的調控樓市政策為徵收額外印花稅及收緊700萬元以上按揭成數，受此影響，土地註冊處顯示，今年上半年每月平均住宅成交量放緩至9,000宗，較去年每月平均11,000宗為少。然而，豪宅及中小型住宅價格仍然向上，於上半年分別上升15%及10%。

## 內地富豪擁豪宅為傲

林浩文指出，雖然政府於6月10日首度針對內地客收緊按揭成數，但這批內地富豪一般只會做50%按揭以下，部分不用做按揭，因此新措施對他們的影響不大，反而內地富豪一向視擁有一個香港豪宅為傲，畢竟香港為國際金融中心，可作為度假或作客之用，加上人民幣持續升值，他們來香港買樓其實是相等於八五折。由於內地買家需求不減，而香港住宅(尤其豪宅)的供應有限，他預期，今年下半年豪宅市場將溫和增長，供應少的洋房價格有望再升10%以上，分層豪宅則有單位數字升幅，而中小型住宅價格則保持穩定。

## 內地十大城市房價升15%

至於內地樓市方面，中房馳吳研究顧問部主管及董事胡智強指出，自去年4月推出樓市降溫措施以來，內地十大主要城市的房價仍上升約15%。今年5月，上海為內地樓價最高的城市，平均售價超過每平方米人民幣3.5萬元，其次為北京，平均售價超過每平方米人民幣3萬元。他坦言，內地部分城市一手住宅項目的價格已高於一般市民可負擔的水平，正在形成資產泡沫。其中杭州樓市於炒風下，上半年樓價大升30%，為期間升幅最大的城市，其次為香港、深圳及廣州，重慶、天津及瀋陽則是升幅最小的城市。然而，今年5月，內地一手房價的按月增長已放緩至0.7%，成交量亦按年急跌約35%。由於內地政府多次表明為過熱房地產市場降溫的決心，預計下半年樓價將保持平穩，增長速度逐步放緩。宋昱臻預期，內地一線及二線城市的樓價升幅將分別少於10%及15%。

# 萊坊：收緊按揭阻換樓鏈

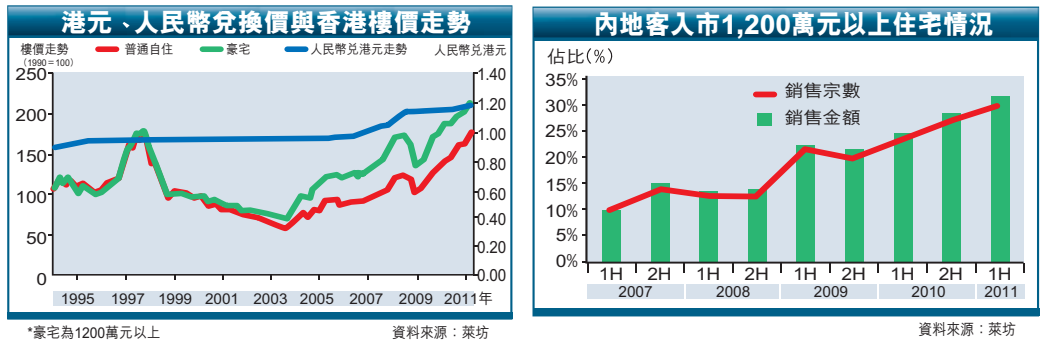
香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 香港政府今年以來多番迫令樓市降溫，包括在6月10日公布收緊700萬元以上的按揭成數，700萬至1,000萬元按揭成數減至60% (貸款額上限 500萬元)，影響換樓客入市意慾，令換樓鏈突然斷層，發展商賣樓量受影響，二手樓交投急挫50%至80%，地產代理收入亦大跌40%以上。萊坊大中華研究部主管林浩文直言，本月初金管局收緊700萬元至1,000萬元的按揭成數，無疑可針對炒家及內地投資客，增加其投資成本，但真正受影響最大的其實是本地換樓人士，皆因若其想換樓的樓價剛好是701萬元時，首期便要即時增加多10%(即70.1萬元)才可入市，對香港不少換樓一族而言，不可能即時可以有70.1萬元的現金，大大影響入市意慾，造成成交量會持續下挫。與此同時，近兩年香港出生率持續回升，去年共有88,500個嬰兒出生，按年升7.8%，當中父母皆為香港人的嬰兒亦達49,678個，按年升7.5%，此批父母原本大有機會因孩子出生而要換樓，但樓價持續上升，銀行又收緊按揭成數，及要負擔孩子成長的生活費。此批換樓人士於生活開支上加斤下，自然會減少換樓意慾，亦令換樓鏈斷層，變相減少現貨可流轉供應量。林浩文相信，上半年中小型住宅樓價仍有10%升幅，下半年受政策市影響下，中小型住宅樓價只會持平。

## 復建居屋爭私宅資源

萊坊執行董事陳致聲表示不支持政府復建居屋，皆因要取去政府的土地資源，令私樓供應減少。他認為，即使要復建居屋，每年亦應不多於2,000伙，只可建單單位及供首次上車的新婚人士申請，以避免造成社會福利或用公帑補貼人炒樓。他認為，政府要大力增加土地供應量，限呎地是值得支持的政策，並建議市建局可把40個至50個公屋員合作社的宿舍申請改作中密度住宅用途，以增加供應量。



■萊坊大中華研究部主管林浩文(右)及中房馳吳研究顧問部主管及董事胡智強預期，內地及香港樓市下半年交投會減少，惟豪宅樓價仍升。 香港文匯報記者梁悅琴 攝



# 內地客5億購渣甸山大屋

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 金管局本月10日公布新一輪收緊按揭措施，包括降低境外人士在港買樓按揭成數，惟作用有限。土地註冊處資料顯示，一名內地人士於本月13日登記購入白建時道16號大屋，作價5億元，呎價高達5.98萬元，刷新渣甸山屋地呎價紀錄。資料顯示，白建時道16號大屋，地面佔地13,918呎，現狀建築物面積僅約5,000呎，並未用盡地積比，屋地現時可發展地積比0.6倍，未來可建樓面達8,351呎，以易手價5億元計算，即樓面地價約57,983元。土地註冊處顯示，該大屋原由「米王」唐學元

家族持有，新買家以悅發展公司登記購買，公司董事包括徐寧(XU NING)，持有海外護照，護照簽發國家為中國。事實上，渣甸山一帶4月才剛錄屋地新高紀錄，華置大股東劉鑾雄以每呎5.78萬元購入高士美道5號屋地，惟1個多月後紀錄已被打破。

## 市建局1.2億購上海街2大廈

另一方面，市建局登記購入上海街612及614號，作價1.1939億元。資料顯示，原業主「麻雀館大王」石鑑輝家族於1996年2月以2,700萬元購入2幢大廈，現帳面獲利9,239萬元，升約3.4倍。

# 跑馬地雲暉擬下季推售

■坐擁馬場景的跑馬地雲暉大廈吸引馬主致電查詢。



買尚城送電視 香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 為吸引用家入市，長和系位於元朗洪水橋的尚城於明日起一連3天推出「慶回歸·送大禮」優惠，選購單位買家均可獲價值2萬的46吋智能電視一部。長實地產投資董事郭子威昨表示，尚城已售出近700伙，銷量直逼90%，套現逾25億元，平均呎價4,900元。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 豪宅供不應求下，南豐發展計劃於第三季推出跑馬地雲暉大廈項目，現正於集團總部大樓搭建售樓處及示範單位，並籌備前期銷售工作。據了解，項目意向呎價將參考鄰近禮頓山，而位於1座的複式連空中花園示範大宅正趕工建設，預計約三個月內完成，該單位意向呎價將不低於4萬元，以建築面積2,198呎計，預料造價接近1億元。南豐發展地產部副總經理黎學良昨表示，雲暉大廈不受預售樓花同意書限制，但因示範單位仍在裝修中，會因應市況推售。該集團目前仍持有雲暉大廈約30個標準單位收租，平均意向呎價約24,000元，會視乎市況分階段拆售。雲暉大廈將提供84個分層單位，建築面積分別約2,000呎及2,500呎，悉數售完將套現逾40億元。據了解，由於項目位處雲地利道，毗鄰購物消閒匯聚點銅鑼灣，加上戶戶享有馬場景觀，故未正式推出已接獲區內換樓客及馬主等查詢。

## 南豐上半年賣樓套25億

黎學良昨表示，連同合作項目計算，集團上半年主要集中銷售貨尾單位，售樓總收益約25億，涉及逾70伙，收益主要來自羅便臣道80號、福慧大廈、華景園及海桃灣等，單位平均售價超過3,000萬元。至於西九龍海桃灣成交同樣理想，年初至今共售出約27個單位，現僅餘2個分層單位可供發售，全部位於1座高層A單位，建築面積1,300餘呎，另有6個頂層連天台花園特色大宅待售。集團指將因應同區新盤銷售情況再作推售部署。

# 新動工住宅逾1800伙 近21月新高

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 政府自去年初積極賣地，加上市場需求回升下，發展商加快落實興建項目，根據屋宇署發表最新數據，5月全港共有5個私人住宅項目動工 (按屋宇署接獲上蓋建築工程動工通知為準)，涉及單位1,841伙，較4月的116伙激增14.9倍外，單位數量更創下近21個月的新高。

## 按月急增14.9倍

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，資料顯示，上月本港共有5個私宅項目動工，當中將軍澳85區項目獨大，單位總數1,777伙，實用面積介乎27.9至41.9平方米。另外，九龍塘安域道4至22號、西半山西摩道63號、赤柱赤柱崗道12號及大嶼山礮石灣37號亦於上月同時動工，涉及單位數量分別達31伙、30伙、2伙及1伙。連同上述項目在內，今年首5個月合共有16個私宅項目開始正式動工，單位總數共2,988伙。按地區劃分，新界區所佔數量最多，全區暫有3個項目已開工，單位數量2,335伙，佔全港整體動工私宅數量的78.1%，而上述將軍澳85區項目規模最大，佔1,777伙。九龍區方面，區內10個項目已經動工，單位數量542伙，規模最大為九龍城旭日街5及9號項目 (175伙)、其次為油塘崇信街4號 (120伙)，餘下項目單位數量則少於100伙。至於港島區，年內暫有3個小型項目、合共111個單位開始施工，佔整體比例3.7%，其中港島東筲箕灣道147至159號項目規模算是最大，單位總數79伙。

## 全年總數料不足萬伙

周滿傑指出，去年上半年售出政府土地，當中大部分屬豪宅及中小型地皮，可建單位數量始終有限，相信下半年私宅動工量每月增長速度不會太快，按趨勢推算，就算今年私宅動工量回升，全年數值最終大概只有8,500至9,500伙，較去年全年數值5,397伙，最多增加76%。

# 大圍站發水樓圖則放行

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 港鐵大圍站上蓋項目新申請圖則獲屋宇署批出，由於項目在實施新發水限制的4月1日前申請，故趕及「發水尾班車」。大圍站新批圖則，計劃建8幢40層至52層高大樓，其中住宅樓面205.02萬呎，商業樓面則約66.73萬呎。與港鐵前方案相若。港鐵大圍站項目受到社會爭議，有環保團體質疑港鐵於4月1日前就項目申請圖則，是為趕及「發水尾班車」。同時，因地盤內部分地皮業權仍屬政府，質疑政府授權港鐵向屋宇署申請入則。港鐵其後回應指按程序進行，否認是「趕搭尾班車」。事實上，對比港鐵早前提出的方案，是次新批出的圖則改動不大，預算可建2,900個單位。早前環保團體曾向成規會申請縮減規模，包括樓宇幢數減少2幢，住用樓面減少36%，零售樓面減少50%，削減樓宇高度等，城規會正排期審議。屋宇署昨公布，上月批出46份圖則，除大圍站外，亦有港鐵的將軍澳第86區日出康城餘下期數再批圖則，其中地盤1J及J，批建5幢49至59層高的住宅大廈連會所，住用樓面約192.22萬呎。

## 元朗限呎地建4幢大廈

此外，長實3月以24.1億元購入的前元朗邨限呎地盤，批准建4幢28至29層高商住大廈，住宅樓面約61.14萬呎，非住用約64.743呎。新地去年9月投得的粉嶺樓路地皮亦獲批則(B方案)，可建1幢29層高商住大廈，住用樓面約13.64萬呎。此外，恒基主席李兆基家族旗下喇沙利道25號萬寧閣全幢，批准重建1幢5層高分層住宅，總樓面約24.176呎。淺水灣老牌豪宅保華大廈，批建4幢21至22層高住宅大廈，樓面約27萬呎。

## 太古坊獲批重建商廈

商業項目方面，太古系內太古坊重建計劃中，2A期/現康和大廈和部分常盛大廈的位置獲批建1幢45層高商業大廈，樓面達89.5萬呎。新世界與陸佑家族持有的皇后大道中38至52號，批1幢29層高商廈，樓面約19.68萬呎。上月新申請圖則數量維持低位，僅17宗。