

長實信置入標赤柱蚊型地

多個大型發展商入標赤柱及西貢豪宅地皮，圖為長實代表入標。香港文匯報記者張偉民攝



型發展商長實及信置等，顯示土地短缺下，大型發展商連「蚊型」土地亦不放过，實行「大小通吃」，中小型發展商生存空間愈來愈細。昨日截標的兩幅地皮，分別為赤柱海風徑、西貢波蘿嶺路甲邊朗，其中以赤柱海風徑反應最理想，接獲9份標書，包括長實、信置、英皇、第一集團等中至大型發展商，大部分以獨資競投，第一集團董事霍偉良表示，地盤位置理想，擬興建2至3間別墅，集團只入標赤柱地，未有競投西貢地，他解釋，是因為地皮有斜坡問題。

反應已不俗。兩幅地皮位處豪宅地段，因此能獲不少發展商及投資者垂青；不過，地皮規模較小，牽涉投資額亦不大，難作為後市指標。有業內人士更指，是次地皮不乏大型發展商入標，一方面反映發展商求地若渴，被迫「大雞亦食細米」，一方面卻令中小型發展商拿地機會減少，生存空間更細。

據了解，海風徑地皮約6,622呎，指定作住宅丙類用途，可以0.75倍發展，可建樓面約4,967呎，建築物高度不超過3層，屬望海景觀地。林子彬表示，地皮估值約7,500萬元，每呎樓面15,000元。另一幅西貢波蘿嶺路甲邊朗地盤，西面有山泥傾瀉危險，需修葺斜坡，令地皮吸引力降低，但仍有約5個財團入標，市場人士指，包括長實、信置等。

西貢地皮約為18,654呎，則規劃為住宅(丁類)用途，可以地積比約0.2倍發展，最大樓面約3,731呎，建築物高度不得逾6米及2層。林子彬估值約3,000萬元，即估計樓面呎價約8,000元。

石門地皮可建樓面43萬呎

另外，地政總署昨日正式公布沙田石門商貿用地的賣地章程，10月28日截標，位於安耀街與安群街交界，指定為非住宅(不包括酒店、加油站及安老院)用途，地盤面積約8.6萬呎，可以5倍發展，可建樓面約43.4萬呎，建築物高限為115米。地盤毗鄰石門站，並毗鄰即將於第四季招標的石門地盤，以及去年由匯豐投得的石門地盤，3幅土地預料可有協同效應。

求地若渴

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)縱然股市大幅波動，政府第三季主動推出的赤柱及西貢豪宅地皮，昨日截標反應仍理想，赤柱海風徑地皮仍接獲9份標書，西貢甲邊朗地皮則因為有斜坡問題，反應較遜，但亦接5份標書，入標財團不乏大

規模較小難作後市指標

美聯測量師行董事林子彬指出，外圍市況波動，投標

新盤銷售 寄望十一黃金周

冀吸2000內地客來港睇樓

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、周穎)趁十一黃金周來臨，各大發展商大力催谷內地豪客掃貨，估計至少有逾2,000名內地客來港計劃買樓，長實於將軍澳康城站的領凱今日會按原價單加推第10座LC共53伙向東南3房戶，平均即供呎價5,683元，嘉華於香港仔的深灣9號會於日內開價，最快下周五開售。恒基則以送名錶吸客買富匯半島及名家匯。



長實黃思聰(右)及南豐麥一擊表示，領凱於黃金周的內地客比例應會進一步提高。香港文匯報記者梁悅琴攝

領凱原價加推53伙應市

長實地產投資董事黃思聰表示，黃金周期間透過代理安排800至1,000台內地客來港參觀領凱的示範單位及揀樓，由於上週五分批推出的600伙至今已售逾500伙。今日會加推第10座LC共53伙向東南3房連工人房戶，分佈於8至69樓，建築面積971呎，即供售價509.3萬至589.8萬元。

於明日或下周一公佈售價，訂價貼近市價，最終日期視乎天氣而定，由於項目地段好，因此不擔心項目銷情。市傳已預留逾10伙。

嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成表示，樓書已於網站公佈，樓盤最快於下週五開售，現時樓盤已接獲逾1,500個查詢，內地買家佔逾50%，相信十一黃金周內地買家會佔相當比例，但也不會推出優惠予內地客。對於市場有消息指，深灣9號已開始預留單位，他強調，集團售樓跟足指引。

天晉獲內地客主動洽購

新鴻基地產於將軍澳的天晉可望於兩週內開售，新地代理執行董事雷靈表示，天晉於中環國際金融中心的示範單位已接近完工，可望兩週內隨時推售。新地代理助理總經理陳漢麟指出，早前於本港路演時共獲2萬人次參觀，共有5,000個查詢。至於內地路演首站為深圳，稍後將會於廣州及上海舉行，內地人士認為此項目吸引，尤其對4間天池屋有興趣，已有客戶主動洽購，意向價非

常高，示範單位已接近完成，與港鐵商討細節後即可開放。

雷靈又稱，此綜合項目中的服務式住宅「星峰峯」，提供176間房，面積400至1,500呎，由開放式至3房戶，意向呎租為50元。

此外，新地於沙田銅鑼灣山的頂峰別墅昨日派發樓書，最快下週末以現樓發售，項目共有13座別墅，面積由3,650至4,700呎，花園面積由1,600至3,850呎，

大部分別墅擁有私人恆溫泳池。

君悅軒提供「先住後付」

其他新盤方面，恒基地產於今日起一連7天向大埔富匯半島及沙田名家匯買家送贈名錶；由永光地產及寶輝控股合作發展的西灣河君悅軒，寶輝控股執行董事鄭德權指出，黃金周期間向買家提供長達26個月的先住後付計劃，首3名買家更可獲約值80萬元的車位。

呂耀華促界定誤導定義



香港文匯報訊(記者 周穎)政府研究立法規管一手樓銷售安排的督導委員會，即將向運輸房屋局提交建議報告，提出收緊銷售措施，嘉華國際執行董事呂耀華(見圖)強調不擔心，但應討論清楚條款細則，要諮詢各階層不同意見，因影響十分大。報告目的是為收集市場上不同意見，若過於倉促立法並非好事。而一手樓銷售上，應對買家有保障及進行公平交易。

對於報告建議，公司董事若涉及誤導買家，或須負上刑事責任，呂耀華認為須清楚界定誤導的定義。而且發展商在銷售時已有提供清晰的售樓書，準買家應睇清楚樓書，不要太注重表面，才作出置業決定。

政府推旺角靚舖 獲十標書



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)受惠個人遊帶動租務價格上升，地政總署於旺角一個地舖昨日截標，位於旺角亞皆老街利豐大廈地下E舖，面積雖然僅396呎，但位置優越，對正大馬路，人流相當暢旺，吸引多個資深投資者主動出擊，包括「銀主盤大王」區寶鏞兒子、英皇等等，現場所見，約10名投資者或財團代表到場入標，非常搶手。

舖位料值超過3000萬

地政總署資料顯示，物業現時分割成兩個舖位出租，面積分別140呎及241呎，其中一間租予華明眼鏡有限公司，租約已近到期，兩個舖位每月合共收租約4萬元，呎租約100元。據業內人士指，由於舖位價錢屬「海鮮價」，難以預測上述地舖現時市價，但參考同區舖位及租值價錢，預料現值約3,000萬至4,000萬元。

由於物業優質，除吸引英皇等較大型公司青睞，不少低調投資者亦聞風而至，如較少曝光的「銀主盤大王」區寶鏞及相關人士。資料顯示，區寶鏞屬早年的資深投資者，活躍拍賣場，經常掃入銀主貨，近年則轉趨低調，由其兒子上陣，亦經常於拍賣場上低價入貨。據知情人指，是次區氏與友人王氏等合作競投物業，主要睇好地舖位處旺角優質地段。

憧憬旺角水務署搬遷

另一名入標的倫敦投資者更直言，是次希望「執靚盤」，並睇好舖位市場前景。美聯工商舖行政總裁黃子華亦有到場，協助一名資深投資者投標；他表示，亞皆老街難得有地舖出讓，故不乏投資者對其感興趣，而且物業對面為政府計劃搬遷的旺角水務署，將騰出空間發展為區域公共運輸總站，上蓋作休憩空間和商業發展，故此舖具投資潛力。

各新盤對黃金周的部署

發展商	樓盤	部署
長實	領凱	透過代理安排800至1000台不同省市的內地客來港參觀示範單位及揀樓 美聯送足金金幣吸內地客，名額3個，總值38,000元
	尚城	安排1000組深圳客來港參觀現樓及紅磡都會商場展銷廳
新地	天晉	到廣州、上海路演，兩週內推售
	頂峰別墅	昨日派發樓書，最快下週末推售
恒基	富匯半島	送名錶
	名家匯	送名錶
南豐	雲峰大廈	與數家代理行安排內地高端客來港參觀展銷廳及示範單位
嘉華	深灣9號	日內開價，最快下周五推售，由代理安排內地客參觀
永光	君悅軒	提供26個月先住後付計劃，及首3名買家更可獲價值約80萬元的車位

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

小型地產代理爆倒閉潮

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近月樓市交投持續大減，地產代理生意大受打擊，小型地產代理爆發倒閉潮。地產代理監管局發言人昨表示，過去1個月地監局接獲少於10宗持牌代理的停業通知。

地監局接近10宗停業通知

業界指出，基於銀行收緊按揭，外圍經濟未明朗，樓市前景亦看淡，不少屋苑呈零成交，第四季每月成交量料比上一季低10%至15%，二手成交量會低至3,500至4,500宗，令市場上多達2萬名在職地產代理生意大受影響，中小型地產代理的倒閉潮會持續。

港達嘉湖4分行全線結業

近日再有小型地產代理結業。市場消息指出，主打嘉湖及屯門一帶的港達地產，其於嘉湖山莊的4間分行約剛到期，決定不再續約，此4間分行已全線結業，其於屯門市中心的分行亦已結業。據悉，港達現時只餘下1至2間於屯門的分行仍在營業中，員工數目估計由40多人大減至目前10多人。受公司倒閉影響，已離職的港達地產部分員工正與中原、美聯等大地產代理行接洽過檔。

近日主打沙田及西九龍的京士活，其5間分行已全線停業，此外，於大角咀擁有1間分行的時富地產亦已「執笠」。

城規討論安達臣礦場規劃 有委員倡建博物館攀岩

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)規劃署昨日向城規會簡報《安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究》，由於地盤高於主水平基準，城規會關注地盤與平台的接駁問題，建議以電梯等連接。同時，地盤預計人口為2.2至3萬人，城規會委員亦就交通連接問題作討論，又提出可於地盤內建博物館或攀岩等，充分利用其獨有地貌。

此外，配合未來的公屋發展，城規會早前修訂沙田水泉澳土地用途，諮詢期內接獲36份申述，大部分為謝氏原居民反對中建丁屋的權益受影響，但城規會認為原居民反對理據薄弱，並已獲得賠償，不接納相關申述，維持水泉澳的發展。

額印奏效 摸貨宗數 15年新低

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府去年底推出額外印花稅措施打擊炒活動奏效，美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，今年第三季註冊量中，兩年內購入單位再轉售的個案按年大跌70%，而確認人摸貨個案亦創下15年有紀錄以來新低，只有91宗；反映炒炒幾近絕跡，他認為，由於市場由用家主導，加上業主持貨實力高，預料第四季一、二手註冊量仍可平穩發展，分別回升至3,000宗及15,000宗水平，樓價平穩發展。

用家主導 樓價料平穩

受外圍經濟不穩、政策及股市波動等影響，據美聯物業資料研究部數據顯示，截至9月27日，本港第三季一、二手註冊量分別按季下跌55.8%及40.8%，但同期樓價下調幅度有限，美聯「樓價走勢圖」顯示第三季二手物業平均樓價較年內高位回落約2%。劉嘉輝指出，反映出目前市場以用家主導，令樓價下調速度及幅度較輕。

他指出，按金管局數字顯示，目前未償還按揭貸款的按年增長率為12.8%，遠低於97年的36.1%。另外，目前的按揭貸款比率(即貸款佔樓價的比例)為53.4%，與2002年的高峰68.9%相距甚遠。他表示，數據反映目前樓市以用家為主導，業主持貨能力高，並傾向不容易被外圍市況影響而急於劈價求售；這亦可解釋樓價在註冊量銳減的情況下仍僅錄得輕微的跌幅。根據美聯的數字，截至9月27日的統計，本港第三季一手私樓註冊量錄得1,695宗，較第二季下跌55.8%，創自09年首季後新低；與此同時，二手註冊量為13,608宗，較上一季下跌40.8%，更創自08年第四季樓價後新低。

二手註冊創海嘯後新低

劉嘉輝指出，短期影響樓市的主要因素仍是息口走勢及樓市政策，買賣雙方在10月中施政報告前仍會採取觀望的態度，由於近期樓市價量均出現回軟的跡象，預期10月中施政報告不會對樓市有重大影響的措施出招；相信發展商於第四季有可能增加推盤，推盤量上升至3,000伙的水平，一手私樓註冊量可望錄得約3,000宗，屆時將較第三季回升約77%。二手交投方面，第四季註冊量料達15,000宗，並較第三季回升約10%；至於全年整體樓價升幅預測仍然維持11%。

買家觀望 周末睇樓量持平

香港文匯報訊(記者 周穎)近期市況不穩，買家普遍待下月施政報告推出後再作決定，市場氣氛觀望，令本週睇樓量與上週相若。中原地產十大屋苑本週六、日錄得940組睇樓客，與上週數字相若。

總結9月份二手成交方面，十大屋苑共錄345宗成交，按月下降12%。港島區方面，本週太古城睇樓氣氛則與上週相若，錄得睇樓客約80組，每呎叫價約10,200元，康怡花園預約睇樓量錄得約80組，叫價約8,200元。

九龍區方面，美孚新邨預約睇樓量保持150組睇樓客，每呎叫價則回落至6,080元水平，麗港城只錄得30組睇樓客，每呎叫價回落至5,800元水平。

新界區方面，沙田第一城預計本週睇樓量約70組，與上週相若，天水圍嘉湖山莊錄得140組睇樓量。

根據美聯物業分行統計資料，本港15個二手指標屋苑於本週末預約睇樓量錄得1,603組，較上週末同期1,588組的低位略為回升1.1%，重上1,600組以上水平。

CCL升1.05% 結束三連跌

根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑約有1,763組客戶預約在本週末參觀單位，按周下跌7%；然而，用家換樓意慾稍強，加上下周「轉買為租」需求上升，令換樓客及租客睇樓比例明顯上升，分別較上週末增加1.4及0.8個百分點，至36.2%及27.2%。

另外，中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，CCL最新報99.21點，反彈升1.05%，結束三連跌；按周升1.05%，是16周以來最大升幅。大型屋苑指數方面，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報95.85點，為7周最高。按周升1.33%，升幅為17周最大。