



# 白石角「天賦海灣」本月登場

香港文匯報訊(記者 周穎) 發展商蜂擁推盤，信和左右開弓，九龍塘逸瓏銷售尚未告一段落，另一邊廂合作項目大埔白石角「天賦海灣」已急急登場。發展商表示，本周內將派發樓書及開放示範單位，最快下周開售，標準單位意向呎價1.5萬至2萬元，以4房單位打頭陣，入場費逾2,000萬元。

## 意向呎價1.5萬 入場費逾2000萬

信和營業部總經理田兆源昨日於記者會時表示，旗下白石角項目由5個地盤組成，今期白石角186號「天賦海灣」，由信置、南豐發展、嘉華國際和永泰地產合作發展，南豐為項目經理，共提供475個分層單位，標準單位面積由822至2,572平方呎，由1至5房間隔；及7間4房洋房，面積約由

4,100至5,400平方呎。單位中又以4房為主打，佔整體單位65%，面積介乎1,433至2,196平方呎。

## 最快下周售 京滬穗深路演

他又表示，項目今日開放示範單位予傳媒參觀，本周內將派發樓書及開放示範單位，最快下周開售，由於項目鄰近科學園，相信有居住及租務需求，標準單位以海景為主，意向呎價1.5萬至2萬元，先推4房單位，估計入場費逾2,000萬元。而洋房單位，參考茂林貝沙灣及香港仔深灣9號。

田氏指出，「天賦海灣」目前已經接獲500個查詢，當中20%為內地客。有見及此，下周將於北京、上海、廣州及深圳等地，進行路演。



■由信置、南豐發展、嘉華國際和永泰地產合作發展的白石角186號天賦海灣，即將登場。香港文匯報記者周穎 攝

## 縉城峰頂層呎價叫3萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 嘉里建設旗下港島第一街「縉城峰」自去年初推出以來，已累售98%，嘉里物業代理市務總經理吳美珊昨表示，該盤現時只餘10間位於48樓以上之特色及頂層連天台戶，面積由1,083呎至1,908呎，會以原價推售，平均呎價約2萬元，頂層連天台戶呎價逾3萬元，該10伙市值約3.1億元。

為了令買家了解物業，嘉里打造一個裝潢時尚的頂層示範單位，該示範單位為第1座50樓B室，為頂層連天台的特色單位，單位面積達1,884平方呎另天台面

積1,080平方呎，屬四房(兩套房)連工人房設計，另一交樓標準頂層天台特色戶位處第1座50樓C室，面積1,423呎另天台面積869呎同時開放參觀。

## 現崇山售逾5成套45億

吳美珊表示，除「縉城峰」外，系內的黃大仙現崇山已售出逾一半單位，約520伙，套現約45億元。由於地盤售樓廠於本周末要交回工程部拆卸，以申請入伙滿意紙，因此，現崇山計劃於明年2月入伙時於現樓搭建現樓示範單位，入伙前仍會繼續銷售，但無示範單位予準買家參觀。

# 東九起動 建生落重注

## 斥5.2億購甲廈樓花12層 自用兼投資

香港文匯報訊(記者 周穎) 九龍東正拓展為新商業區效應下，觀塘及九龍灣商廈備受追捧，投資者身體力行入市投下信心一票，早前以5.2億元購入新地旗下觀塘敬業街49號12層遠期樓花的買家身份揭盅，買家為建生化工及現任香港塑膠原料商會主席鄭伯倫。另外，高力國際亦看好區內發展，預料未來6個月區內甲級商廈租金將上升5%至8%；售價將溫和上升2%至5%。



■建生化工主席鄭伯倫資料圖片



■舊啟德機場跑道將成為東九龍新商業中心區發展。資料圖片

美聯商業助理營業董事甘廣然表示，敬業街49號商廈樓花，當中包括12層樓面及29個車位成交，以每層樓面面積約6,309平方呎計算，總樓面面積達75,708平方呎，佔該廈超過一半業權。發展商連同命名權以金額約5.2億元交易，即平均呎價約6,800餘元，屬本年度涉資最大的東九龍商廈成交，買家為建生化工及現任香港塑膠原料商會主席鄭伯倫。

他指出，鄭氏涉獵物業投資市場多年，投資經驗獨到，現時於本地持有的物業選址亦坐落於投資價值高的核心地段，是次

斥資逾5.2億元購入12層商業樓面。據悉，鄭氏看好啟德郵輪帶來的商旅效應，預料觀塘、九龍灣的甲廈升值力勢必受惠，故會將購入的單位採取惜售態度，待入伙後將部分用作公司總部自用或長線投資之用。

## 高力：成業街補地價升15%

受九龍東發展效應刺激，區內租金上升，近日觀塘成業街10號業主與當局洽商補地價時，一年間補地價格上升15%。

高力國際九龍商業物業服務總經理顏慧

萍表示，「麵粉價」上升影響，估計至2014至2015年才會對樓市有所顯現。

就政府計劃東九龍發展成第二個核心商業區，高力國際亦訪問了100位寫字樓租戶及投資者/業主，44%受訪租戶預料東九龍寫字樓租金將於未來10年與尖沙咀看齊；52%租戶表示，東九龍將會是搬遷地點選擇之一。另有53%受訪投資者/業主預料，寫字樓售價將於未來12個月輕微上升。

該行指出，截至去年底，東九龍寫字樓存量達1,100萬平方呎，較港島東的寫字樓面積還要高。區內重大轉型，有利寫字

樓租金增長。截至今年9月，中環甲級寫字樓的租金仍較2008年7月的高位低4%；相反，東九龍租金於上月創出新高，達每月每平方呎30元，較金融海嘯前水平上升12%。

## 港島尖沙咀租戶紛遷東九龍

顏慧萍認為，由於不斷有租戶從港島及尖沙咀等較貴租地段遷入東九龍，加上未來數季傳統商業區的新供應寥寥可數，這將刺激東九龍的甲級商廈市場，預料未來6個月區內甲級商廈租金將上升5%至8%；售價將溫和上升2%至5%。

# 領凱乘勢加推60伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 受惠同區新盤天晉以高價開盤，及東九「新中環」效應，長實及南豐合作的將軍澳康城站領凱銷情明顯加快，長實地產投資董事黃思聰昨表示，領凱的1,300呎的4房戶已全數沽清，即時再以原價加推60多伙3房山景戶，即供呎價5,153元起，本周中前不封盤、不加價。

## 4房戶單位沽清

黃思聰指出，領凱現時已推出但未售的3房山景戶約有60多伙，3房園景戶約有30多伙。上周末領凱2天售出近60伙，95%為香港客，主要是因為領凱的售價為同區另一新盤售價的40%，是市民可負擔水平，且銀行估足價，令銷情加快，現時領凱已累售逾900伙，距離1,000伙的新銷售目標亦不太遠。該盤至今尚有約200伙未推出。至於唯一伙特色戶「凱·至尊」已獲不少客戶感興趣，但會於稍後才推售。

對於金管局公布第三季住宅買賣急升33倍，黃思聰認為，升幅勁皆因基數低，但實際數目只有千多宗，相比高峰期10多萬宗只是一個小數目，相信是因為個



■長實黃思聰(左)及南豐麥一擊表示，領凱售近千伙，續原價加推單位。香港文匯報記者梁悅琴 攝

別屋苑的二手樓價拉低，若樓價回升，負資產數字會回落，因此，作為發展商不擔心，亦不會影響開盤部署。展望第四季樓市表現，他指出，樓最重要是作居住用途，最重要是售價為市民可負擔能力，外圍經濟不穩定下，投資者會保守一點，作為發展商並非賺到盡，以貼市價開盤，務求貨如輪轉，應不會缺少購買力。

# 美聯料本季新盤推5200伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 樓市陰霾未散，近期推售的多個新盤反應大不如前，上周公布的負資產數字亦令市場產生負面情緒。但綜合全年數據，由於今年每宗新盤的成交金額均較往年為高，平衡了近期一手推盤數量回軟的劣勢。代理行數據顯示，截至26日，今年新盤共推出6,529伙，按年下跌34.2%，但平均每宗成交金額錄1,183萬元，按年反升26.8%。

## 今年來一手盤每宗破千萬

美聯物業首席分析師劉嘉輝解釋，雖然今年整體一手交投量回落逾3成，但因發展商推售的樓盤以大銀碼為主，令本年至今的平均每宗成交金額突破一千萬元大關。

事實上，各區今年的一手交投表現均「價升量跌」，港島及新界的推盤量分別較去年同期下跌51.1%及47.8%，九龍區推盤量雖上升8.7%至2,736宗，但成交宗數只得2,449宗，反映「供過於求」。然而，九龍區的新盤售價未見回落趨勢，反而每宗成交金額高達1,286萬元，足足按年勁升39.1%，升幅冠絕各區。

美聯集團執行董事兼住宅部行政總裁陳坤興補充，第四季可能推出的新盤約5,199伙，由於發展商近年積極吸納土地，相信推售意慾亦上升，預計本季推出新盤的數量可達4,000宗。加上施政報告公布後，發展商推盤步伐加快，相信開價會貼近二手市場，而截至10月份，新盤溢價已收窄至20.6%，較去年22.2%收窄。

## 佐敦道地舖呎價6.7萬

香港文匯報訊(記者 周穎) 利嘉閣(工商舖)地產聯席董事朱子豐表示，佐敦道37E-37K號地下12號舖，面積約400平方呎，成交價以2,680萬元，以交吉形式出售，呎價6.7萬元。

## 內地客摸貨4月賺760萬

據悉，買家為內地長線投資者，主要看好高鐵效應，因此入市。據悉，原業主亦為內地投資者於今年6月以1,920萬元購入，持貨4個月摸出，是次獲利760萬元，物業升值39%。

## 海桃灣賺7成 內地客接貨

香港文匯報訊 利嘉閣地產蔡銘軒表示，該行日前促成大角咀海桃灣3座中層E室成交，建築面積809方呎，三房一套房開則，外望開揚遠景，由內地用家以818萬元承接，呎價約10,111元。據知，原業主於09年4月以474萬元向發展商買入，獲利344萬元或73%離場。

# 十大屋苑上月交投慘過海嘯

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 10月份環球股市動盪，施政報告宣布復建居屋，一手新盤減價搶客源，以至銀行收緊按揭成數等等因素，皆令買家推遲或暫緩入市決定，令十大屋苑成交大減至261宗，慘過08年10月海嘯。

## 261宗易手 業界看淡後市

中原地產統計顯示，全港十大屋苑，10月份成交宗數錄得261宗，按月減少27.5%，為中原地產自06年2月統計十大屋苑有紀錄以來，首次跌破300宗之新低，較08年10月金融海嘯時錄得的309宗，少48宗。

中原地產亞太區董事總經理陳永傑表示，11月份仍有多個一手新盤準備推售，其他不穩定因素亦不會一下子消除，對11月二手市況不感樂觀，維持第四季樓價回調5%至10%之預測。

港島區方面，中原地產太古城東山閣分行首席分區營業經理趙鴻運謂，10月太古城共錄33宗成交，按月輕微下跌約3%，平均呎價9,600元，跌幅約8.6%。其中連租約成交總數約20%，比上月為多，可能因現時屋苑平均呎租已上升至約30元，投資客紛入市收租賺取豐厚回報。

## 東九效應 麗港城增5成

受「東九龍核心商業區發展計劃」正面消息帶動下，麗港城10月全月錄得23宗成交，交投量按月急升逾50%，反映買家入市信心增強。中原地產麗港城B組分行經理廖志堅表示，由於屋苑10月錄得數宗優質戶成交，令屋苑平均呎價拉高至5,800元水平，按月上升約3.6%。

新界區方面，中原地產沙田第一城區域營業經理黎宗文表示，10月份沙田第一城錄得27宗成交，較9月份急跌59%，平均呎價亦錄得5.6%之跌幅，屬於成交量跌幅第二大之屋苑。

綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港50個指標屋苑於上周僅錄165宗二手買賣個案，按周減少11%，未能創出連升三周的強勢。