



# 天晉加推109伙售罄

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 新鴻基地產加價3%推售將軍澳市中心天晉109伙2房戶，昨晚8時正式簽約，市場消息指出，該批2房戶已全數沽清，95%為本地客，內地客佔5%，料套現逾5.5億元。

累售逾800伙套65億

市場估計，天晉至今累售逾800伙，佔單位總數約80%，套現逾65億元。

天晉至今已售出315伙2房戶，今日會再推售另外71伙，包括70伙2房戶，分布於第2座高中低層的D及E室，平均建築面積7,291元，建築面積693及697呎，訂價由478.22萬至540.37萬元；及第2座5樓平台戶，面積891呎，為3房戶，訂價980.1萬元，呎價11,000元。

呎價6861至7824元

天晉於上周六公布109伙價單，昨晚簽約，平均呎價7,375元，當中包括104伙第3座高中低層的C、D及E室，全數屬於兩房戶，面積介乎693至697呎，訂價由478.22萬至545.36萬元，呎價介乎6,861元至7,824元。

此外，亦包括第6座5樓D及E室2房戶，建築面積666呎，訂價由566.1萬及567.8萬元，呎價8,500元；第2座5樓D及E室，建築面積666及670呎，訂價572.76萬及576.2萬元，呎價8,600元；及第8座5樓D室，建築面積665呎，訂價565.25萬元，呎價8,500元。

# 新地擴元朗項目逾4400伙

長春新村申建310幢洋房 全項目樓面380萬呎

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 新地近年密密於元朗沙埔村、下高埔村及長春新村一帶吸納土地，計劃打造大型綜合性住宅項目。最近，再向城規會申請於長春新村一帶地盤興建310幢3層高洋房，令整項發展計劃樓面再增加57.64萬呎，連同新地區內其他地盤，保守估計總樓面擴充至380萬呎，提供單位超過4,400伙，成為該區目前最大的住宅發展項目。

新地及有關人士持有元朗長春新村兩個地盤，現時均規劃為「未決定用途」及「綜合發展區」，近日向城規會申請，興建310間3層高洋房(不包括1層地庫停車場)。當中，北面規模較大的一幅，佔地127.98萬呎，以0.33倍興建235幢3層高洋房，總樓面達44.13萬呎，平均屋宇面積約1,798呎，預計入住人口1,152人，並設1幢1.9萬呎會所及40個車位。

至於南面規模相對較細的一幅土地，佔地38.98萬呎，地積比率亦0.33倍，總樓面13.5萬呎，計劃興建75幢3層高洋房及1幢會所，平均屋宇面積約1,722呎，預計人口約368人，並設1幢6,426呎會所及150個車位。據了解，整個地盤位於北環線建議預留的車站「凹頭站」內，但發展並不明朗，何時落實興建仍屬未知

之數。

## 連同沙埔下高埔發展大型住宅

事實上，新地等除上述長春新村項目外，亦囊括鄰近一帶的發展用地，包括沙埔村及下高埔村等，預料整合發展成一個大型住宅群。其中沙埔村項目總樓面約233.3萬呎，近月完成70.21億元補地價，並獲批則建40幢7至17層高物業，提供約3,100伙。下高埔村則准建73幢住宅，包括48幢洋房、25幢5至23層高分層住宅，提供住宅樓面約85.5萬呎，估計提供單位1,000伙。

## 司徒拔道地王建24幢低層豪宅

至於新地今年5月以44.9億元投得的東半山司徒拔道前嶺南書院地皮，亦向城規會申請作綜合住宅發展。地盤面積17.2萬呎，地積比率1.05倍，計劃興建24幢住宅，包括7幢5層高分層及19幢2至3



層高住宅，提供不多於18.08萬呎住用樓面，平均單位面積約2,512呎，單位數量約124個。



■長實郭子威(左)及曹皎明表示，盛世特設女士會所「名媛會」，包括水療、美容及健美等設施。

# 盛世低層呎價料低於8千

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 因應市場對低層園景戶的需求，長實與港鐵合作的大圍站盛世計劃於本周末首度推出10樓以下的園景特色戶，長實地產投資董事郭子威昨表示，盛世約有100伙10樓以下的園景戶，首推不少於50伙，分布於第3及5座的C、D向獅子山景戶，預計即供呎價低於8,000元。

郭子威指出，盛世於第1、2、3、5座10樓以下的園景戶合共約100伙，本周末首推

第3、5座C、D向獅子山景，面積介乎947至1376呎，包括3房及4房戶，最快於今日公布價單。

## 今公布園景戶價單

市場消息指出，盛世昨日再售出5伙。

他表示，盛世特設女士會所「名媛會」，包括水療、美容及健美等設施，長實特別為盛世的會所設計宣傳冊子，全方位將盛世會所特色推介至準買家。

## 摩羅廟街舊樓拍賣收回

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 由金朝陽及謝氏家族各佔一半業權的香港半山摩羅廟街8號，8號A，10號及10號A，昨日透過第一太平戴維斯拍賣以決定由誰統一業權，可惜金朝陽及謝氏家族均未有舉手競投，最終未能以底價3.5億元出售，拍賣官唯有收回物業。

## 底價3.5億 兩大業權人棄購

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務(大中華區)董事總經理陳超國表示，今次拍賣未能售出物業，主因是市場環境較不明朗及銀行息口上揚，令發展商對後市轉趨審慎。此外，地盤周邊已建有一幢不太舊的單幢式住宅，因此併購潛質下降，影響收購意慾。昨日拍賣的地盤面積約4,276平方呎。而該地盤屬於甲類地盤，可建之住宅地積比率為8倍，可發展為高級住宅單位。

# 天賦增百五天成交期



■信和田兆源表示，為了令買家付款更輕鬆，特設150天長成交期。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 為了令換樓客的資金調配更靈活，信和等昨日開始為大埔白石角天賦海灣買家提供150天現金優惠付款方法，訂價折扣優惠比同期提供90天付款可照訂價減5%，減至訂價減3.8%，買家可享最高20%二按，首2年P-2.25厘，其後全期P+1厘。

累售近150伙套現33億

信和置業營業部總經理田兆源昨日表示，天賦海灣已累售近150伙，70%為海景戶，消息指套現33億元。至於信和於九龍塘的逸瓏，消息指，累售近90伙，套現30億元，目前尚有單位以特色戶為主。

壹環周日前買家獲減價

另一方面，據華人置業於壹環網頁的最新付款方法顯示，上周末公布減價10%的優惠期，包括11月28至12月4日(包首尾2天)簽定臨時買賣合約的買家，均可獲照訂價減10%優惠。

此外，遠東發展於九龍紅磡新圍街一號的寶御，其售樓書已在前日上載於網站，相信短期內公布價單，此項目共有124伙，意向呎價逾1萬元。

# 額印稅一年摸貨近絕跡

香港文匯報訊 政府加徵住宅額外印花稅打擊炒賣，由去年11月20日起實行已滿一周年，摸貨炒賣已近絕跡，今年11月至28日止，住宅摸貨註冊只有9宗，佔整體二手註冊比率只有為0.27%，創有紀錄以來新低。

## 11月摸貨約9宗創新低

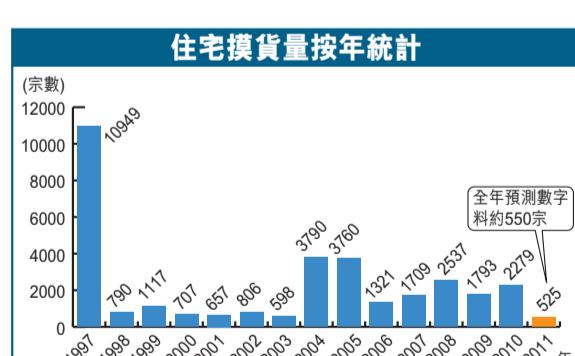
香港置業高級執行董事伍創業表示，11月至28日暫錄得3,351宗二手註冊，較10月同期下跌11.7%，料全月將錄得約3,500宗至3,600宗水平。二手註冊當中，反映短線投資者買賣情況的摸貨註冊跌幅更為明顯，11月至今僅錄得9宗註冊，較上月同期的15宗大跌4成，料全月亦較10月為少，屆時將創07年以來有紀錄新低。

## 佔二手比率僅0.27%

香港置業資料研究部指出，因摸貨註冊宗數跌幅較大市多的情況之下，其註冊比率亦同步下跌。據最新資料顯示，11月至28日摸貨註冊佔整體二手註冊比率為0.27%，較上月的0.38%更少，連續11個月比率不足1%水平及創97年以來有紀錄新低。

值得注意的是，本月暫錄得的9宗摸貨註冊當中，大部分註冊個案均為向發展商購入再轉售的新盤摸貨註

# 摸貨近絕跡



冊，包括09年推售的領峯，以及去年推售的形品·星寓等。不過，由去年8月起，政府宣布當日之後批出之預售樓花同意書的一手樓花單位於入伙前不得以「摸貨」轉售，故預期新盤摸貨將逐步減少。

## 全年摸貨不足550宗

若以按年計算，截至本月28日為止，暫僅錄得525宗摸貨註冊，料全年數字將錄得約550宗，屆時按年下跌逾7成半及創有紀錄新低，可見額外印花稅措施奏效，令本年度摸貨註冊數字跌至偏低水平。

# 豪宅租金連升10月後首跌

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部發表報告表示，全港35項指標豪宅租金在10月份加價平均指數最新報122.80點，較9月份的124.57點下跌1.4%，連升10個月後終於首度錄得下跌。

## 35指標豪宅租金跌1.4%

利嘉閣地產董事張偉文指出，上月豪宅租金下跌，主要

# 上環丙廈呎價1.2萬新高

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 利嘉閣(工商舖)地產聯席董事黃奇華表示，上環閣麟街37至43號祥興商業大廈高層全層連天台，建築面積約1,037平方呎，剛以1,300萬元售出，呎價高達12,536元，創同區丙級商廈新高呎價，同區丙級商廈呎價一般介乎7,000至8,000元。上手業主於1991年以116,0403萬元，平均呎價約1,119元，買入持貨至今20年，物業升值20倍。

新界	康樂園	1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080	寶松苑	3,523呎 名人聚居 4,680萬 2929 6030	蔚蘭山莊	2,120呎 前排海景 2,200萬 2929 6030	壹號雲頂	1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338	駿景園	1,620呎 馬場河景 1,080萬 2602 2588	嘉御山	3,426呎 巨星里 4,480萬 2693 9338	滙濤山	1,460呎 四星全海 828萬 2656 3626	嘉豐園	1,611呎 四星全海 828萬 2926 7288						
	影岸紅	1,528呎 君臨天下 980萬 2923 6888	葡萄園	3,253呎 新地傑作 4,000萬 2482 9903	漫月灣	3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 6366	鹿茵山莊	1,349呎 一見難忘 970萬 2471 0228	蒙地卡羅	2,082呎 傳統豪宅別墅 2,800萬 3106 3337	天巒	1,260呎 西南全海 3,000萬 2928 6232	帝巒	1,309呎 東南開闊 1,580萬 2926 4477	半山一號	1,541呎 全新未住 1,720萬 2328 9828	半山一號	1,636呎 豪華會所 1,680萬 2926 4688	嘉多利山	3,000呎 隱世寶藏 3,680萬 2926 7388	半山壹號	2,069呎 超級低座 2,300萬 2926 7288
	曼克頓山	1,790呎 特式單位 1,250萬 2370 3456	美孚新邨	1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	御凱	973呎 汀九橋海 900萬 2920 2330	曼克頓山	2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園	2,044呎 特色天幕 980萬 2482 4493</												