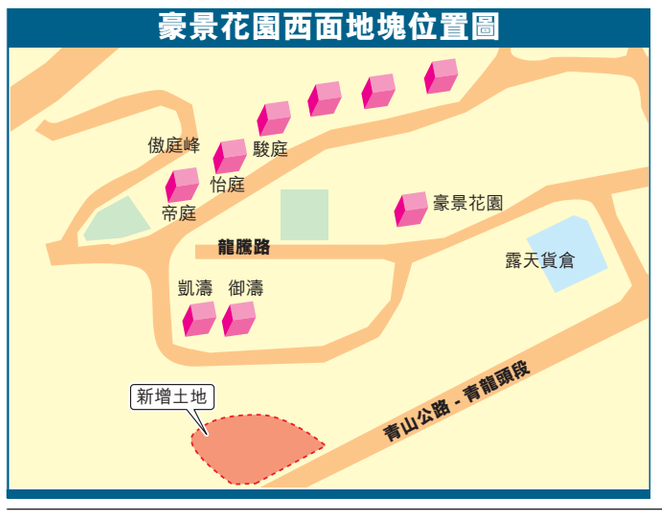
深井臨海住宅地趕來年推



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年不斷釋放更多有潛力的住宅地，最近目標轉到荃灣西，並修改分區大綱圖來增加住宅用地。規劃最大的一幅為深井豪景花園西面的臨海地皮，可建樓面達11.01萬呎，測量師預計，樓面地價可達6,000元，估值約6.6億元，若改劃土地用途順利，地皮可望加入下一年度的勾地表內。

城規會昨日公布修訂荃灣西的分區大綱圖，加入高限及修訂界線的同時，亦於區內增加住宅用地。大綱圖將諮詢公眾兩個月。其中規模最大的一幅，位於豪景花園西面的臨海位置，城規會將其由「未決定用途」，改為「住宅(乙類)」用地。佔地達到5.24萬呎，地積比率約2.1倍，可建樓面達11.01萬呎，高限訂於主水平基準以上60米。

測量師估計，地盤樓面地價約6,000元，估值高達6.6億元，若順利改劃用途後，可望加入下一年度的勾地表內。事實上，該區尚有其他具潛力的住宅地，可望加入明年勾地表，包括豪景花園南面一幅住宅乙類地盤，位於現時的露天貨倉旁邊，佔地38,212呎，亦屬「住宅(乙類)」地盤，可建樓面8.02萬呎。

深井寮屋改住宅用途

此外，深井商業村的前九龍紗廠眷屬宿舍，佔地7,115呎，則修訂為「住宅(丙類)4」地帶，注釋內列明為與鄰近鄉郊地協調，重建只能以0.4倍發展，最多3層高(包括停車場)，但亦提供彈性，若高度及總樓面並不增加，容許翻新。物業現址6層高，地積比3.3倍，意味現狀翻新的樓面約2.35萬呎。上述宿舍現時大部分單位空置，近日曾遭市民批評浪費土地。

另外，為整頓深井舒安台以西的寮屋，城規會計劃將現有的「休憩用地」及「綠化地帶」用途，修訂為「住宅(丁類)」，涉及地盤面積達7.7萬呎，規定每幢屋的最多可建400呎及兩層高(6米)，以改善該區情況，並把臨時建築物重建作永久建築物。而若有需要整個地盤重建，地積比則為0.4倍，涉及樓面達3.08萬呎。

筲箕灣道舊樓申建酒店

有財團向城規會，申請將筲箕灣道225至227號舊樓，重建為一幢精品式酒店，提供93個房間。舊樓地盤面積僅1,891呎，近月才以6,800萬元易手，現劃為住宅甲類地盤，擬以12倍發展，重建一幢樓高24層(包括4層平台)的酒店，樓面達2.27萬呎。

地政總署日前公布售出的大嶼山長沙406及407地盤，證實由太古地產購入，太古地產發言人表示，兩幅地皮價錢合理，未來發展計劃尚在研究中。兩地的成交價合共3.568億元。泛海旗下元朗洪水橋項目，早前申請興建4幢約高13層的商住大廈，提供857個單位，最近向城規會補交資料，樓面輕微調整之餘，單位數目亦減少至844個。

調控未鬆 新盤低價搶客

盛世低市價5%沽50伙 尚賢居變相減價10%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）特首表明現階段不會放寬樓市調控措施，發展商繼續以低價去貨，長實及港鐵合作的大圍站盛世昨晚以低於市價5%推售第5座68伙3房戶，市場消息指出，單位售出約50伙，內地客佔10%。此外，恒基地產今日起向上環尚賢居買家提供多項優惠，變相減價約10%重推36伙，平均呎價約1.6萬元。

消息指出，盛世昨晚6時開始揀樓，至晚上8時已售出40伙，估計全晚售出約50伙，有1名香港客買入2伙，作自用及投資用。長實昨晚再以原價加推盛世第3座20至40樓南翼C室共18伙，面積均為1,264呎的4房戶，平均即供呎價7,914元，即供售價977.6萬至1,024.7萬元，下周一推售。

■長實地產投資董事郭子威(左)表示，今、明兩天設有專車接載內地買家來港選購盛世單位。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

■盛世準買家陳小姐坦言，政府若放寬額外印花稅，自住客及投資者入市時會更放心。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

郭子威：明年初掀減按息戰

長實地產投資董事郭子威昨表示，全球經濟放緩下，歐洲再減息四分之一厘， 內地11月通脹率亦回落至4.2%，相信中央會進一步放寬銀根，料會釋放1萬億元，相信對香港今年聖誕節的零售市道會有利。內地銀行資金充裕作借貸下，亦會令香港銀行借貸資金充裕，明年農曆年後香港銀行會再掀起按揭減息戰。

他稱，盛世因應今、明兩天內地客的到訪，會把本周末可供推售的144伙分批推售，其中昨晚推售的68伙望金山景3房戶，平均即供呎價7,400多元，入場費由645.9萬元起，今日再推售另外76伙金山及獅子山景戶。盛世自12月1至12月9日止於深圳中心城的展銷，已累積獲5萬至6萬個查詢。

他指出，雖然政府重申現階段不會放鬆壓抑短期炒賣樓市措施，但反映政府關注樓市，對樓市起正面作用。1年前政府公布有關額外印花稅時已表明會隨時作出檢討，作為負責任的政府應該因時制宜，況且去年一手樓的樓價仍比二手樓高，如今一手樓的售價已貼近二手樓，反映政府的措施已收效，樓市成交亦大減，但長實不會減慢推盤步伐。

昨日下午於盛世紅磡置富都會商場售樓處外所見，來自荃灣的陳小姐表示，支持政府放寬額外印花稅，對自住及投資者入市時會更放心，她坦言，擔心明年經濟放緩，樓價會再下跌，今次原計劃以呎價6,000多元買2房戶，但盛世未有此類單位。另一位陳小姐亦稱，由於政府未放寬額外印花稅，現時入市仍心大心細，但覺得盛世的售價合理，計劃買入1伙望東南景的3房或4房戶，未定自用還是投資。

尚賢居首年5%租金保證

此外，恒基地產決定今日起變相減價約10%重推上環尚賢居，中原地產高級營業董事李巍表示，尚賢居現時尚有36伙，建築面積由940至1,089呎，平均呎價維持約1.8萬元，但計入發展商送贈的優惠後，包括首年5%租金回報保證、送厘印費及即供付款享2%折扣優惠後，變相減價10%，呎價由15,900元起。他估計，尚賢居入伙後呎租達50元，回報近4厘。

天賦原價加推10伙園景戶

信和置業營業部總經理田兆源表示，大埔天賦海灣昨日以原價加推10個園景戶，分布於第18、20、21座，面積由1,000多至1,200多呎，為3房及4房戶，平均呎價9,198元，售價由870.4萬至1,181萬元，最快下周一推售。他指出，過去1周售出10伙，大部分為泳池園林單位，至今已售出約160伙。消息指該盤已套現約33億元。

屯門南岸入場費847萬

■華懋售樓部總經理吳崇武介紹，屯門南岸於下周一以先登記先揀樓形式開售。 香港文匯報記者周穎 攝

香港文匯報訊 （記者 周穎）華懋旗下屯門青山公路南岸昨以貼市價盡推全數30伙，平均呎價7,890元，於下周一開售。華懋售樓部總經理吳崇武昨表示，屯門南岸已於本周派發樓書，昨日派發價單，於下周一下午3時於現樓售樓處，以先登記先揀樓形式開售。另外，該盤45個車位，每個售價40萬元。

華懋盡推30伙應市

價單顯示，發展商盡推全部30個單位，均為3房連套房設計，平均呎價7,890元。當中27個為標準單位，面積1,240平方呎至1,590平方呎，平均呎價7,528元，訂價847萬至1,438萬元；3個頂樓連天台特色戶，面積1,316平方呎至1,596平方呎，天台面積989平方呎至1,191平方呎，平均呎價11,034元，訂價由1,404萬至1,827萬元。

為配合開售，發展商提供三種付款方法，包括以訂價計算的即供付款，兩成首期，餘下80%於明年4月30日前付清；採用分期付款，訂價需加2%，30%首期於明年4月30日前付款，發展商提供7成貸款，全期利率為P減1.25厘(P為5厘)，即實質按揭利率為3.75厘，按揭年期最長15年；照訂價加3%的特長成交期付款，首期25%，於明年4月30日前付款，餘下70%樓價於明年12月31日前付清。

減稅空歡喜 周末睇樓量持平

香港文匯報訊（記者 周穎）香港特首昨日開腔表明現階段未啟動檢討額外印花稅措施機制，令市場空歡喜一場，加上歐美債務危機仍未解決，更有惡化跡象，前景未明的經濟令買家入市意慾審慎。中原地產本周六、日十大屋苑預約睇樓量錄985組，僅較上周微升3.7%；美聯物業15個二手指標屋苑預約睇樓量錄1,623組，按周微跌約0.9%。

中原領先指數微升0.92%

受市區樓價上升刺激，本地整體樓價出現短期反彈。中原城市領先指數CCL最新報98.13點，按周上升0.92%，兩周累升1.07%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報95.34點，按周上升1.11%，兩周累升0.92%。二手成交量持續下降，並跌至2008年金融海嘯時的水平。中原地產預期，樓價下行風險增加，估計CCL反彈只屬短暫，長期下調方向未變。

中原地產在港島區本周末睇樓量方面，海怡半島由於業主願意減價，刺激買家睇樓，故睇樓量維持80組，每呎叫價約7,700元。買家見康怡花園業主議價態度回軟，願意提供8%至10%議價空間，遂把握機會睇樓問價。該屋苑本周睇樓量回升至80組，而叫價則輕微下跌至約7,600元。

九龍區方面，區內多個一手新盤即將開售，分散市場注意力。黃埔花園周末預約睇樓量錄170組睇樓客，每呎叫價7,800元，較上周無升跌。新都城本周末預約睇樓量回升至120組，每呎叫價則維持5,850元水平。

新界區方面，沙田第一城本周末睇樓量仍維持低水平，錄約60組左右；每呎叫價企硬約6,000元。嘉湖山莊錄得150組預約睇樓，現時放盤每呎叫價約3,400元，分別按周減少6.7%及下降約2.9%。

美聯物業董事楊永健表示，市場憧憬政府或會取消額外印花稅，買賣雙方暫時抱持觀望態度，靜待政府下一步行動；加上發展商續推新盤，影響本周末二手睇樓活動輕微減少。

■中小價住宅買賣吹淡風，當中嘉湖山莊本周六、日錄得150組預約睇樓，按周減少6.7%。

太古城特色頂層低過標準戶價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）金融管理局於6月要求銀行收緊700萬元以上按揭成數，銀行同期上調H按息，二手樓業主要減價才可成交。太古城天星閣頂層675呎連天台特色戶剛以743.8萬元易手，比7月同面積的標準戶新高成交價750萬元低約6萬元，換言之此交易變相送天台，以面積約500呎計算，價值約50萬元。

中原地產太古城東山閣首席分區營業經理趙鴻運表示，剛易手的太古城天星閣頂層連天台特色戶，單位面積675平方呎，擁兩房間隔，座東南，造價743.8萬元，呎價11,019元，屬屋苑同類單位歷年次高售價成交。原業主於2005年10月以408萬元入市，轉售賬面獲利335.8萬元，單位升值約82%。

錦繡花園止賺減價20萬

新界區同錄止賺減價個案，美聯物業元朗錦繡分行營業經理鄔銘洛指出，元朗錦繡花園1伙1,300呎戶，一名外區用家見業主願意減價20萬元，決定以530萬元入市作自住之用，呎價4,077元。該單位為M段2街雙號屋，望內園景，原業主於2005年1月以約296萬元購入上述物業，是次轉售獲利234萬元，升值79%。

美聯物業元朗分行助理區域經理梁劍豪表示，一名區內換樓客經議價減價3萬元，以226.8萬元買入屯門豫豐花園第11座低層D室，面積約767呎，望山景，呎價2,957元。原業主於2008年2月以213.6萬元購入，是次轉售帳面獲利13.2萬元，升值6.2%。

地產熱線

港商連購君臨天下3伙

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 九龍站君臨天下近日錄得大碼交易，土地註冊處顯示，屋苑第2座69、70樓的D室，以及第3座的70樓F室，3個單位面積均為1,369呎，由同一名買家以8,300萬元購入，呎價為20,209元。原業主分別於09年以第3季以6,518萬元購入，現賬面獲利約1,782萬元，單位升值約27%。

新買家以栢暉有限公司登記，公司董事為香港明記製造有限公司董事長葉泰海、其妻子陳美重，兩人屬「中港商人」。

南豐新村97貨賺6%離場

香港文匯報訊 利嘉閣地產翁麗玲表示，該行近日錄得鯽魚涌南豐新村本月首宗二手買賣個案，涉及6座中層B室，面積474方呎，作價335萬元，呎價7,068元。賣方97年5月斥資316萬元購得物業，持貨14年至今轉售，賬面獲利19萬元離場，折算賺幅約6%。翁麗玲續指，南豐新村12月份暫錄以上首宗買賣個案，屋苑11月份共錄5宗二手買賣，平均成交呎價約為6,800元。

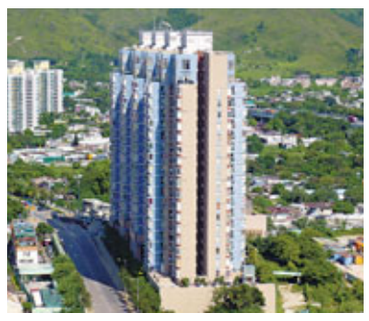
嘉湖山莊轉手獲利百萬

香港文匯報訊 祥益地產謝利官表示，天水圍嘉湖山莊麗湖居日前錄得一宗外區上車客「即睇即買」成交個案，是次該單位原業主持貨9年，轉手賬面獲利高達104.8萬，單位升值逾倍轉手。成交單位為麗湖居10座高層C室，建築面積709呎，實用面積546呎，三房兩廳，上車客見單位更附設裝修，遂便決定以204.8萬購入自住，平均呎價2,889元，若以實用面積計算呎價為3,751元，屬市場價成交。

屯門利寶大廈4年升1.4倍

香港文匯報訊 中原地產劉月華表示，屯門利寶大廈高層B室，建築面積363平方呎，剛獲外區投資客以114萬元承接，折合呎價3140元。該投資客睇樓已半年，見該廈收租回報高，參考市值租金每月4,800元計，上述單位回報將高達5厘，遂決定承接單位。原業主於07年7月以47萬元購入上址，持貨4年多，單位升值1.4倍。

元朗原築兩房戶呎價4275



香港文匯報訊 利嘉閣地產何耀樑表示，該行錄得元朗原築3座高層B室轉手個案，單位兩房開則，建築面積662方呎，獲買家出價283萬元承接，折合呎價4,275元。原業主在2008年12月以207.9萬元買入上址，今番易手獲利75.1萬元，折算期間單位升價36%。何耀樑續指，原築由11月至今暫錄上述1宗買賣成交。現時，屋苑有約70個放盤待售，平均開價約每方呎4,600元。

西灣河鯉景灣呎租26元

香港文匯報訊 中原地產陳凱超表示，該行新近錄得西灣河鯉景灣逸星閣中層E室租賃成交，單位面積625平方呎，兩房間隔，以16,500元獲承租，折合平均呎租約26元，屬市價成交。租客為同區用家，有感現時二手市況淡靜，觀望氣氛濃厚，故轉買為租。原業主則於1996年以325萬元購入上址，是次租金回報高達6厘。

換樓客1100萬購維港灣

香港文匯報訊 中原地產鄭永馨表示，奧運站維港灣6座高層B室，單位面積1,062平方呎，屬三房套房間隔，近日成功以市價1,100萬元易手，呎價10,358元，買家為外區換樓客。據悉，原業主於1998年12月以693.5萬元購入上址，持貨剛剛13年，是次沽出獲利406.5萬元，單位升值58.6%。