

# 九龍指數97後首越100

香港文匯報訊 (記者 周穎) 二手盤源持續減少，買家不惜高價入市。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，港島區早在去年1月23日已升穿一百點，相隔14個半月後，九龍區指數九七後首度升穿一百點，成為繼港島區後另一個升穿一百點的區域。他又預料新界東指數在年中前後可望升穿一百點。

## 新界東西區七連升

黃氏指出，中原城市大型屋苑分區領先指數顯示，九龍區、新界東及新界西指數續創九七後新高。九龍區指數報100.35點，按周上升0.58%，連升二周共2.29%。新界東指數報95.97點，連升七周共7%；新界

西指數報81.1點，亦連升七周共9.43%，升幅創六周新高，主要受新盤龍門即將推售帶動。港島區指數報112.24點，較上周所創的歷史新高輕微下降0.05%。

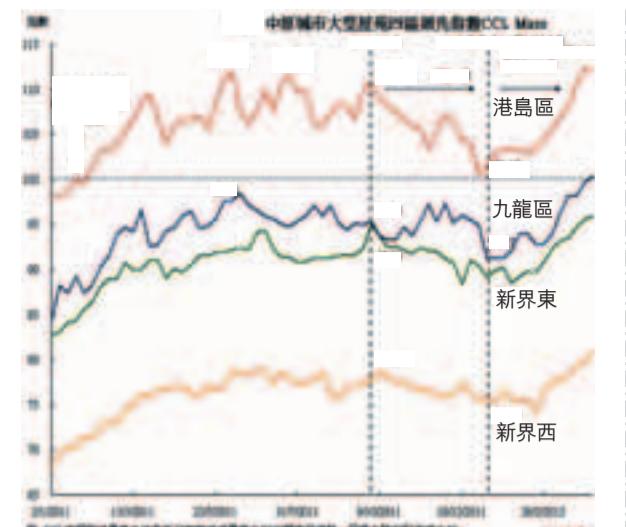
整體方面，中原城市領先指數CCL報101.79點，連升七周，累計上升7.85%。CCL按周再升0.6%，升幅為七周以來最小。CCL越來越趨近九七年創下的歷史高峰102.93點，升勢轉趨緩和。預料CCL將於4月份創歷史新高。

## CCL Mass迫近百點

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報99.76點，正迫近一百點。CCL Mass連升七周，累計上升8.42%；

按周再升0.61%，升幅為七周以來最小。該行預料今年4月CCL Mass亦將升破一百點的水平。

另外，香港差餉物業估價署房屋價格指數顯示，2月較去年同期升3.4%，與今年1月相比則升5.1%，明顯較為緩慢，而且更是連續第八個月放緩。值得注意的是，樓市成交量及價格較1月少許明顯回升，可能是由強勁的需求及投資意慾驅使。因此，2月新批按揭貸款宗數由1月的3,975宗急升至2月的5,836宗，增幅達47%，但較去年1月仍少53%。此外，新增按揭申請數量按月增長83%。RICS特許測量師學會認為，反彈僅屬短暫，因基本因素並沒重大改變，樓市成交及樓價在短期內仍會持平。



# 明華大廈重建 房協遷拆25年

提供3,170伙公屋 首期2019年落成

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 房協轄下位於筲箕灣明華大廈昨日向城規會申請規劃許可。文件披露，地盤上將興建7幢公屋及2幢長者屋，樓高由26層至32層，提供3,170伙公屋單位及857伙長者單位。公屋面積由334呎至764呎不等；長者屋面積344呎至506呎，整個項目預計需要25年時間進行清拆、搬遷、重建等，首期最快2019年落成。

明華大廈位地盤面積約344,448呎，規劃為「綜合發展區」，房協的申請文件中，計劃將地盤作綜合重建(包括住宅、商店及服務行業、及社會福利設施)，地積比率約6倍，總住用樓面達200,640萬呎，其中公屋樓面為161,28萬呎，長者屋樓面約39.36萬呎。至於非住用樓面約60,278呎，包括長者日間護理中心、護養安老院、長者鄰舍中心(分處)及其他社區設施等。

## 位處筲箕灣 增建長者屋

據了解，地盤將分成兩期重建，其中南面將先拆卸，重建4幢大廈，高度為120米(主水平基準以上，下同)，北面的5幢大廈則遲一步重建，高度亦較矮，約100米。



■明華大廈重建效果圖。

香港文匯報記者顏倫樂 攝



■筲箕灣明華大廈重建採用原區安置住戶，故公屋數目僅增1伙，騰出的空間全為發展長者屋。

資料圖片

地盤又會進行大量的綠化，包括面積2.43公頃私人物憩用地及1.37公頃的綠地面積。

資料顯示，明華大廈共分為13座，有3,169個單位，房協將原區安置住戶，由於清拆、搬遷安排及重建需時，明華大廈預計需要25年完成整個程序，即2036年才全部落成，其中首期4幢於2019年年中落成。

另外，老牌建築商方利集團謝氏家族持有的上水坑頭大布地皮，申建30幢3層高

## 上水坑頭申建30幢洋房

該地皮位於雙魚河附近，毗鄰雍翠苑，屬「康樂」地帶，佔地約19萬呎。申請人指，地皮荒廢超過10年，建議改作綜合發展區用途，以地積比0.4倍發展，住用樓面達76,147呎。洋房分3種戶型，面積由2,175呎至2,874呎，並設一個3,786呎的會所。

洋房。

## 中海外西貢飛鶴山道5號

去年4月曾入紙申請略為放宽建築物層數及高限，由現時連停車間的3層增加至4層，但後來撤回作技術性修訂，最近再次遞交高度放寬申請，但將高度由16.5米微調至不超過15.3米，並列明停車間建於地庫而非開敞式。

項目計劃興建5幢洋房，地積比0.5倍，可建樓面16,038呎，平均單位面積約3,207呎。

中海外西貢飛鶴山道5號，去年4月曾入紙申請略為放宽建築物層數及高限，由現時連停車間的3層增加至4層，但後來撤回作技術性修訂，最近再次遞交高度放寬申請，但將高度由16.5米微調至不超過15.3米，並列明停車間建於地庫而非開敞式。

項目計劃興建5幢洋房，地積比0.5倍，可建樓面16,038呎，平均單位面積約3,207呎。

## 業主開天殺價 買家不敢睇樓

### 麗港城睇樓量2連跌

九龍區方面，觀塘麗港城周末睇樓量連續2星期下跌，本周跌幅33.3%，僅錄30組睇樓量。買賣雙方進入拉鋸局面。將軍澳新都城本周六、日睇樓氣氛持平，錄約50組睇樓客，現時屋苑每呎叫價上升至6,250元水平。

### 每呎叫價普遍提升

新界區方面，沙田第一城本周睇樓量持

續橫行，錄約70組，平均叫價徘徊6,300元水平；東涌映灣園本周六、日預約睇樓量約有110組，平均每呎叫價升至5,300元水平，業主叫價硬淨，個別業主見買家入市意慾堅定而臨場反價。

另外，根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共有2,680組客戶預約在本周末參觀單位，按周上升6.1%，連跌5周後再度回升；客源方面，上車客返港重投二手市場，周末預約睇樓比例回升1.7個百分點至25.4%，升勢顯著。

香港文匯報訊 (記者 周穎) 業主開天殺價，打窒買家入市步伐。本周六、日中原十大屋苑睇樓量1,000組，較上周同期輕微下跌2%，僅鴨脷洲怡半島及美孚新邨睇樓人數錄得升幅，另外八個指標屋苑中，則有三個維持無升跌，其餘跌幅由12.3%至33.3%不等。

### 中原稱高水平橫行

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，樓市經過兩個多月的入市潮，盤源大

幅收窄，普遍業主乘勢提高叫價，態度進取強硬，令部分買家稍為卻步。惟一手市場現在仍然缺乏焦點，買家於是積極從二手市場中尋覓單位，故此近期二手睇樓活動雖然有所放緩，但亦能維持於高水平橫行。

港島區方面，本周該區市況大致平穩。周末太古城錄睇樓量100組，每呎叫價約10,600元，對比上星期只微升約1%。本周六、日康怡花園則錄睇樓量80組，比上周再跌2成，平均叫價維持8,400元。

## 銅鑼灣舖摸上摸 兩個月升逾四成

香港文匯報訊 (記者 周穎) 舖位租金回報率雖然回報不高，惟旺區舖位炒風仍然熾熱，市場消息指出，銅鑼灣耀華街16號物業兩個月內三易其手，出現摸上摸獲利個案，兩個月內賬面升值逾2,100萬元。

該物業下面積762呎，於2月16日以4,880萬元成交，炒家持貨不足2星期，至3月5日以5,950萬元摸出，賬面獲利1,070萬元，升值21.8%。至昨日該物業又以約7,000萬元再度摸出，炒家持貨約1個月，賬面獲利1,050萬元，升值17.6%。即上述舖位於兩個月內，物業累積升幅43%。

據悉，物業至今年7月才正式完成交易。

### 伊利近街批薩店3周升30%

另有消息指，資深投資者林清林摸出中環伊利近街25號地下舖位，面積約800呎，成交價3,980萬元，呎價4,97萬元，舖位由批薩店以月租5.5萬元承租，回報率僅2.1厘。據悉，林氏於3月下旬以約3,050萬元購入，是次持貨約3周賬面獲利930萬元，物業升值30%。

土地註冊處資料顯示，尖沙咀金巴利道27至31號有利大廈地舖連閣樓以1.88億元成交。

## 極尚低息按揭吸客



■信和置業營業部總經理田兆源稱，奧柏、御峯於日內開價。

## 九肚山招標地 山坡存風險

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 地政總署昨推出沙田九肚山第56A區B5地盤、將軍澳66C1區地皮招標，截標日期5月18日。

按賣地章程顯示，九肚山地皮面積約50,376呎，可建樓面亦50,376呎，設高限218.5米(主水平基準以上，下同)，西南面需進行岩土工程勘察，因斜坡有山泥傾瀉等風險。地皮估值約4億至4.03億元，樓面地價約8,000元。

### 將軍澳限地量具吸引力

另一幅將軍澳第66C1區地盤，佔地46,845呎，可建樓面達25,76萬呎，包括住宅樓面23,424萬呎及非工業樓面2,34萬呎，屬於限量地，可建住宅單位總數不得少於310個及不得超過326個，市場估值約9.79億至10.3億元，樓面地價約



■沙田九肚山第56A區地皮存在斜坡有山泥傾瀉等風險。

### 旺角奧柏·御峯或下周末售

信和置業營業部總經理田兆源昨稱，旺角奧柏·御峯昨日派發售樓書，並已向指定地產代理簽發宣傳及銷售委託書，日內開價。該盤自開放奧海城示範單位以來，累計參觀人次達3萬，參觀者以年輕用家為主。項目由2幢住宅組成，共提供462伙，普通單位間隔由開放式至3房連套房，建築面積330呎至860呎；特色戶佔25伙，包括19伙花園平台戶、2伙複式天池戶及4伙連天台戶，建築面積由330呎至2,626呎。

### 本地客8,600萬購「曇巒」6伙

此外，金朝陽執行董事陳慧玲昨表示，一名本地投資者昨日落實以約8,600萬元購入旗下銅鑼灣「曇巒」6伙，部分為前晚加推的單位。她指出，前晚以原價加推的7伙，分布於19樓至28樓，建築面積526呎至579呎，訂價1,089.7萬至1,351萬元，平均呎價22,065元。該盤至今已推出37伙價單，已售出30伙，套現4.3億元，以本地客為主。消息指出，「曇巒」昨日另外售出2伙，分別為23樓D室及26樓E室。

陳慧玲又稱，「曇巒」為住客提供代叫的士、商務中心、餐飲到會服務等物業管理服務之餘，住客亦可選擇於每月基本管理費(每呎2.9元)上額外繳費每呎1.2元，可享家務助理服務、專人提供法式礦泉水及法式即磨咖啡三項增值服務。

B8

地產

新聞

## 地產熱線

### 香港仔南灣招標放售

香港文匯報訊 (記者 周穎) 豪宅特色戶受追捧，業主趁勢放售。美聯物業富義表示，香港仔南灣1座36A及B室單位連兩個車位放售，截標日期為4月18日(下周一)。該幢物業為一梯兩伙，A室及B室合共全層面積約4,908呎，飽覽南區海岸。參考同類型及相同景觀的單位成交個案，去年7月一伙同座高層平台特色戶成交，3,400呎單位加552呎平台以約1.3億元售出。

另外，美聯物業莊樹勤表示，地利根德閣3座55C複式單位放售，單位坐擁開揚維港煙花全景，面積3,798呎，截標日期為5月23日。參考附近最新成交個案，以中半山富匯豪庭上月一個2座中層戶為例，單位面積約2,522呎，望開揚市景，成交價為7,980萬元，即呎價31,641元。

### 美景花園不足年半賺37%

香港文匯報訊 利嘉閣地產朱偉雄表示，該行促成青衣美景花園9座中層D室單位易主，單位兩房開闊，開揚山景，建築面積428方呎，由外區用家以205萬元承接，折合每呎4,790元。據悉，原業主2010年SSD正式實施前以150萬元買入上址，持貨不足一年半至今將單位易手，賬面獲利55萬元或37%。

### 葡萄園單號屋2093萬



香港文匯報訊 中原豪宅STATELYHOME譚秀瓊表示，分行新近錄得元朗葡萄園比昂大道單號屋易手，面積2,508呎，鄰近會所，成交價2,093.8萬元，呎價8,348元。

原業主2010年5月以1,665萬元購入上址，持貨近2年賬面獲利428.8萬元或25.8%。新買家為中港商人，購入單位贈予母親作自住之用。

### 和富中心頂層呎價萬一

香港文匯報訊 中原地產林龍南表示，以往買家認為頂層單位散熱速度較慢，遇有炎熱天氣耗電量高，故甚少會考慮入市，惟因新近市場缺盤嚴重，買家開始改變心態。市場新近促成北角和富中心2座頂層A室成交，單位面積944呎，造價1,038萬元連租約，呎價10,996元。上址現月租26,000元，回報約3厘。

原業主2000年8月以420萬元入市，單位升值1.5倍。

### 康怡花園租客「轉租為買」

香港文匯報訊 利嘉閣地產丁培鴻表示，錄得鯉魚涌康怡花園G座高層15號室成交，面積648呎，兩房開闊，獲租客出價540萬承接，折合呎價8,333元。據悉，賣方2008年1月以393.8萬元購入物業，是次賬面獲利146.2萬元。