

二手回春 樓價鯉魚翻身

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 回顧今年首季，本港樓市表現見底回升，代理行數據顯示，截至3月底，全港50個指標屋苑平均成交呎價較去年12月升5.8%至6,544元，迫近去年6月高位的6,576元，相差不足0.5%。其中九龍區升幅跑贏大市，20個屋苑平均增幅7.3%，部分更逾10%。

成交呎價平均6544 迫近高位

樓價見底回升，利嘉閣地產研究部主管周滿傑認為主要由於外圍局勢喘定，而今年初港府亦「暫停」向樓市施壓力，加上股市見底反彈、及銀行調低按息等多方面利好因素刺激，使二手樓價2月起大幅

攀升。

該行數據顯示，截至今年3月底，全港50個指標屋苑加權平均成交呎價報6,544元，較去年12月的6,185元上升5.8%，樓價連續兩季尋底後終於回升，且增幅創近4個季度新高。其中九龍區20個屋苑平均成交呎價按季升7.3%至6,860元，新界區21個指標屋苑平均呎價則升5.2%至5,011元，港島區則由基數較高，升幅相對緩慢，按季增長4.3%至8,756元。

高峰期已過 料交投趨「平常」

對於後市走勢，周滿傑認為首季樓市成交高峰期已過，料交投將會回復「平常」，樓市高位承接力

量將減弱。不過，隨着特區政府換屆，及美國大選在即，相信本地及外圍經濟會較為穩定，加上按息短期內仍會走低，而且二手盤源極度短缺，他相信次季樓價仍會繼續尋頂，不過，漲幅會較首季為低，料約2%至3%。

一手交投方面，美聯數據顯示，今年首季九龍區一手私樓註冊較去年第4季減少43%至1,283宗，註冊金額亦跌27%至137億元，不過隨着2月樓市復甦，發展商加快推盤步伐，美聯董事韋文俊料九龍區全年將有6,000伙全新單位推出市場，全年九龍區一手住宅註冊量可望達5,400宗，佔區內整體註冊量比率可望升破2成，挑戰8年新高。



■圖為港島區3個指標屋苑之一的太古城。

彭博社

盛世防炒風 每人每日限買1伙

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 財政司司長曾俊華早前表明樓市再火熱不排除出招壓市，加上近期再現大手掃貨投資者下，長實未待政府出招前，先自行限制炒家入市比例防炒風。長實旗下的大圍盛世(即名城3期)昨日起只限公司名義或私人名義買家每日只限買1伙，該盤尚有約100伙金山景戶於下周初封盤待今年9月入伙時以現樓形式發售，其餘單位計劃全面加價。

長 實地產投資董事郭子威昨坦言，近期投資者入市比例回升，部分新盤買家更以公司名義來突破額外印花稅的規限，上周盛世的大手入貨比例按周增加20%，單是上周末有逾5組客買入逾2伙，為了令用家可以公平入市，亦避免樓市再火熱時政府會出招壓市，盛世率先只限公司名義或私人名義買家每日只限買1伙。

名城售逾4100伙 套現400億

長實營業經理曹皎明指出，名城1至3期至今已售出逾4,100伙，套現逾400億元，平均呎價8,700元，平均每伙850萬元。郭子威稱，目前盛世尚有少於150伙，市值逾10億元，當中70%金山景戶(約100伙)於下周初封盤，待今年9月入伙時以現樓形式發售，料到時會加價10%至平均呎價9,500元。至於盛世其他單位，及名城1及2期尚餘複式戶於下周再與港鐵開會商討，計劃全面加價。他指出，盛世早已把部分單位加價5%至10%，銷售反應仍良好，反映市底鞏固，樓市正面向好。消息稱，盛世昨日再售出3伙。

其他新盤方面，市傳信和於大角咀的奧柏·御峯累收

奧柏加推平台戶呎價近萬一

信和置業營業部總經理田兆源表示，奧柏·御峯自開放示範單位後，特色戶錄得逾500查詢，反映區內用家對高質素單位有需求。奧柏·御峯現時共推出203伙，當中200伙標準戶將於明日上午11時發售，昨日推出的3伙平台花園特色戶最快於本周六發售。

深灣9號再沽2伙呎價逾2萬

此外，由嘉華國際等發展的香港仔深灣9號昨日再錄得2宗成交，該單位為第3座中層A室單位，建築面積約1,606呎，成交金額逾3,292萬元。另一個3座中高層A室單位獲預留，建築面積約1,606平方呎，預留金額逾3,400萬元，兩名買家均為商人，計劃作自住。發展商



■長實地產投資董事郭子威(左)表示，盛世尚餘少於150伙，市值逾10億元。

昨日再加推2伙分層標準單位，包括位於3座9樓及26樓A室，訂價分別為3,175.5萬元及3,546.3萬元，此2伙單位之平均呎價約20,927元。

嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成指出，深灣

9號於4月上旬已累售12宗分層單位，連同早前促成的第6座33樓及35樓A室「頂層複式大宅」以1.38億元成交，累售金額逾5億元。當中30%客源來自內地，30%客源為中港商人，其餘大部分的客源為港島南區換樓客。

八財團入標嘉咸街項目



■信置營業部助理經理何偉亮表示，公司獨資競投嘉咸街項目。
香港文匯報 記者張偉民攝



■資本策略執行董事兼物業部總經理黃宗光(左)表示，嘉咸街地盤大小適合公司發展，未來會興建精品住宅。旁為簡士民。

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市氣氛轉弱之際，未見空頭發展商投地步伐。市建局中西區卑利街／嘉咸街地盤B昨日截標，共有8個財團入標，包括長實、新地、信置、中國海外、嘉華國際、泛海等，亦有發展商選擇合資競投，如南豐與永泰地產、資本策略與德祥地產。據悉，項目總可建商住樓面約19.15萬呎(零售樓面約3.2萬呎)，將來可提供177伙。

現場所見，昨日共有7間發展商於最後4個小時內「衝閘」入標，包括泛海、信置、資本策略與德祥地產等。資本策略執行董事兼物業部總經理黃宗光表示，地盤的大小適合公司發展，未來會興建精品住宅，今年亦會主力留意政府推出的豪宅地，特別是可發展洋房的地皮。南豐董事總經理蔡宏興表示，集團與永泰地產合組財團入標，雙方各佔50%，睇好地盤位

中區有發展潛力，雖然地舖要交還市建局，但只要「計好數」就問題不大。

地盤業權不完整減入標意慾

據了解，項目早前已邀請18個財團入標，是次共接獲8份標書，連同合資的財團，約9間發展商入標「逐鹿」，佔50%，反應屬理想。然而，是次亦有不少發展商放棄入標，包括新世界、恒基、英皇等。英皇執行董事張炳強表示，無入標的原因，考慮到這是一個商住項目，但未來卻要將商舖部分交還市建局，地盤業權並不完整，減低入標意慾。

資料顯示，卑利街／嘉咸街項目共有三個地盤A、B及C，分期發展。首期發展地盤B位於卑利街、結志街及嘉咸街，佔地約1.82萬方呎，作住宅及零售用途，同時亦會提供公眾休憩空間，總可建商住樓面約19.15萬呎(零售樓面約3.2萬呎)，提供177伙，市場估值約15.3至19.1億元，樓面地價約8,000至1萬元。

3.2萬呎樓面需交回市建局

據了解，由於整個重建項目還有A及C地盤稍後才推出，整體設計上會有街市及商舖，故將來3.2萬呎樓面需交回市建局，以便整個項目的零售部分管理。招標章程指，中標財團未來賣樓收益達29億元以上，便獲分紅，首個1億元分紅20%、第2及第3個1億元，則為30%及40%，第4個1億元或以上，分紅比例達50%。

九建申請紅磡一批舊樓強拍

另一邊廂，九建再就紅磡環安街以東的一批舊樓，向土地審裁處呈交3份強拍申請，連同年初已呈交的6份，至今合共已提出9宗強拍申請。最新申請涉及環景街、環順街兩條街道，九建已收購80至86.36%的業權，由於舊樓群已超過50年樓齡，買家購入項目後可以八成業權申請強拍。九建整個地盤最終規模可達3.5萬呎，可建樓面達31.5萬呎。

山頂南區豪宅首季量升價跌

香港文匯報訊 (記者 陳遠威) 中原地產統計指，今年一季度山頂南區合共錄得47宗豪宅買賣成交，較上季31宗回升52%；不過，成交額則較上季下跌25%，涉資約28.96億元。

壽臣山道洋房呎價4萬7最高

中原豪宅山頂南區董事何兆棠表示，市建局措施成功杜絕炒家，亦令買家不敢輕易入市，山頂南區業主再具實力，亦需將叫價調整至合理水平才獲承接。雖然買賣宗數回升，但因成交以分層單位為主，缺乏大額洋房以及屋地買賣，致

使首季該區成交金額持續偏低。期內買賣成交中，最高價分層成交為福慧大廈低層單位，成交價3億元，面積6,899平方呎，呎價43,485元；洋房最高成交價為1.928億元的壽臣山道9-19號，面積4,100平方呎，呎價47,024元，該物業亦為本季成交中呎價最高之單位。

逾億成交佔總成交金額38%

何氏稱，本季逾億元成交涉資金額約為11.02億元，佔總成交金額38%，其百分比雖低於去年第四季之74%，但高於第三季之26%，反映巨額豪宅仍受買家歡

迎，交投相對穩定。預期第二季成交量會上升50%至約60多宗，價格不會有太大波幅。並預計，山頂南區全年私人住宅單位落成量有95個，相信買家用作自用居多，較少市場供應；落成洋房73個。

租賃市場方面，山頂南區首季租賃成交88宗，較去年同期下跌59%，何兆棠解釋是因為買家入市變得審慎，而該區業主亦覺得租金回報偏低，有趨勢將物業拆售或者改建，導致部分租客需要停租。山頂南區租盤供應緊繩，預料未來租賃交投或呎租起伏相對穩定。

左起：中原豪宅助理區域聯席主席李卓雄、中原豪宅山頂南區區域聯席董事陳碧君、中原豪宅山頂南區董事何兆棠、中原豪宅副項目營業總監曾永生。香港文匯報記者陳遠威攝



湃。該物業的地舖屬區內罕有的單邊舖，門面特闊；同時，隨着地舖租金上漲，該物業亦吸引不少零售、餐飲、美容等商戶垂青，租務交投活躍，租金亦顯著上揚，

荃灣及觀塘兩工廈覓買家

此外，第一太平戴維斯獲一本地實力投資者委託獨家代理出售位於荃灣海盛路3號18樓A至C室及觀塘興業街19-21號明生工業大廈地盤。其中荃灣海盛路3號18樓A至C室的總面積為20,320呎，2個單位亦可分別出售予有興趣買家，而A單位面積為7,437呎，C單位面積為12,883呎，意向價為7,800萬元。

至於觀塘興業街19-21號明生工業大廈地盤，建築面積約5,857呎，連兩個貨車位出售，意向價為3,500萬元。

地產熱線

換樓客1978萬購擎天

香港文匯報訊 美聯物業尖沙咀天璽分行營業經理余志宏(DON YU)表示，雖然近日九龍站上蓋逾千萬元豪宅盤源收窄，但優質單位仍有價有市。該行剛促成一宗擎天半島1,389呎正南海景戶成交，一名同區換樓客斥1,978萬元購入單位自住。剛成交的擎天半島單位為2座中層D室，單位面積約1,389呎，3房套房加工人房間隔，望正南海景，屬屋苑優質單位。以成交價1,978萬元計算，單位之折合平均呎價約14,240元。

余志宏指出，買家為一名同區換樓客，睇樓後鍾情於單位景緻優美，而且價錢合理，遂購入單位自住。原業主於2010年7月以1,656萬元購入上述物業，是次轉手賬面獲利322萬元，物業升值約2成。本月初至今擎天半島暫錄得約5宗成交。目前屋苑之平均呎價約16,316元。

用家斥735萬買昇悅居

香港文匯報訊 香港置業昇悅居分行助理區域經理文啟光表示，新盤「奧柏·御峯」分散部分市場焦點，令區內成交步伐略為放緩。該行剛促成一宗昇悅居920呎單位成交，成交價735萬元。

文啟光表示，剛獲洽購之昇悅居單位為5座中層E室，單位面積為920平方呎，屬3房間隔，望內園景。成交價735萬元，平均呎價約7,989元。買家為區內用家，見單位價錢合理，加上區內3房單位放盤愈見罕有，故考慮約一周後拍板入市，承接單位自住。原業主於08年2月以520萬元購入上址，是次轉售賬面獲利215萬元，物業升值約41%。

銀湖909呎園景售615萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產皇牌屋苑銀湖·天峰分行(B組)高級經理嚴俊禮表示，儘管近期二手旺勢轉弱，然而，熱門屋苑銀湖·天峰買賣交投依然堅挺，由月初至今，市場累錄9宗買賣個案，成交量較上月同期看齊外，而且，屋苑整體造價更按月上升2.1%至目前每方呎6,634元水平。

嚴俊禮又稱，該行新近錄得銀湖·天峰8座中層H室成交，單位三房套房開則，外望屋苑內園，建築面積909方呎，成交價615萬元，每呎售價折合6,766元，造價理想。賣方在09年6月以約456萬元向發展商購入上址，現賬面獲利約159萬元離場，賺幅接近35%。嚴俊禮續指，銀湖·天峰現有約150個買賣放盤，平均開價約為每方呎6,650元。

永義實業1900萬購銅鑼灣物業

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 永義實業(0616)昨宣布，以1,900萬元向獨立第三者連租約買入銅鑼灣勿地臣街15號1樓，該單位實用面積717呎，作商業用途，相當於實用面積呎價約26,499元，現時該物業的每月租金收入3.8萬元，租約期至明年3月6日，代價由內部現金儲備支付，預期成交於今年5月16日或之前完成。永義實業表示，收購可擴大物業投資組合，增加收益。

信德6.45億沽星光行商舖

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 信德集團(0242)公佈，以6.45億元的價格，出售旗下星光行部分地庫商舖予威和集團，涉及建築面積28,449方呎，可出租面積22,916方呎，出售料可為公司帶來2.62億元溢利。公告指，項目持有已逾20年，去年底之估值為3.76億元。信德稱，出售所得資金將用於開拓增長潛力更大的其他投資物業。

景隆街顯輝中心4億放售

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 由一名梁姓廠家持有約10年的銅鑼灣景隆街7號顯輝中心全幢物業，現正放售，意向價約4億元。

此物業位於景隆街及謝斐道交界，鄰近大型購物中心如崇光百貨、世貿中心，而毗鄰駱克道行人專用區，人流日夜湧

交，意向價為約4500萬元。