

漲跌(點) 漲跌%			漲跌(點) 漲跌%			漲跌(點) 漲跌%					
香港恒生指數	19857.88	+30.71 +0.15	深測B股指數	576.06	-4.94 -0.85	悉尼普通股指數	4348.26	-9.70 -0.22	歐美股市(截至21:41)		
滬深300指數	2311.89	-14.78 -0.64	深證成份指數	8739.47	-30.07 -0.34	新西蘭NZ50	3744.96	+18.05 +0.48	美國道瓊斯指數	13302.68	+48.39 +0.37
上海A股指數	2220.72	-15.04 -0.67	東京日經225指數	8807.38	-61.99 -0.70	雅加達綜合指數	4155.36	-5.30 -0.13	納斯達克指數	3103.45	-0.58 -0.02
上海B股指數	223.54	-1.07 -0.48	台灣加權平均指數	7485.13	+2.39 +0.03	吉隆坡綜合指數	1614.24	-6.80 -0.42	倫敦富時100指數	5770.57	-22.63 -0.39
上證綜合指數	2120.55	-14.34 -0.67	首爾綜合指數	1920.00	-4.70 -0.24	曼谷證交所指數	1248.32	-2.61 -0.21	德國DAX指數	7226.18	+12.48 +0.17
深測A股指數	938.36	-3.25 -0.35	新加坡海峽時報指數3016.40	7.68	0.26	馬尼拉綜合指數	5186.05	-4.76 -0.09	法國CAC40指數	3493.83	-12.22 -0.35

# 瓏門過萬呎價 準買家觀望

## 昨晚傳售60伙 加推特色戶

香港文匯報訊(記者 方楚茵、梁悅琴、實習記者 彭楚華)新鴻基地產以高於市價之1.1萬元呎價開售的屯門站瓏門，首批107伙昨日下午4時半起分批開售至凌晨。消息指出，截至昨晚8時已售出第1座24伙B室「瓏門至尊」，估計昨晚至少售出60伙。不過，不少準買家在昨日異口同聲認為，樓盤價格偏高，影響入市意慾。

發展商昨日加推第3座E室頂層天際屋，建築面積1,777方呎，另天台52方呎及519方呎平台(包39方呎按摩池)，訂價3,110萬元，呎價17,501元，估計已獲預留。

### 新地稱視乎反應再加推

新地代理助理總經理胡志遠指出，瓏門首批單位推出瓏門大宅及瓏門至尊單位，呎價為11,500元，預計買家多為用家，而與內地相關的參觀人士僅佔10%，新界西北買家佔六成，港島買家佔10%，九龍區買家佔20%。若首批107伙全部沽清，預計可套現12億元，將視乎反應再考慮加推。

胡志遠又透露，加推的天際屋早前已開放預先登記，有5名至8名參觀人士表示興趣，而瓏門總會向新地會員買家提供3%折扣優惠後，新地會會員於10月31日或以前認購指定「瓏門」單位的買家，即可參加5日4夜「悠悠英倫」抽獎。

現場所見，參觀人士多為本地客，當中不乏全家參觀，而參觀現場只曾短暫出現人龍。部分參觀人士均表示，瓏門位於

屯門，卻每呎索價高於萬元偏貴，會考慮同區其他樓盤，亦有參觀人士鍾情其海景單位而考慮跨區入市。

### 參觀者指「梁十招」無影響

現場有港人買家買入瓏門第1座40樓B單位，物業代理指，買家入市是作投資用途。而準買家陳生在參觀完示範單位後表示自己純粹是來參觀，認為售價一般。被問及「梁十招」政策有否影響樓市，他指無影響。

另外，瓏門亦有吸引外地準買家前往參觀。來自日本的Kaoru女士表示此樓盤的售價合理，而且擁有海景，但現時需要等她與丈夫商量過後再作決定。

計劃首次置業夫婦將先生直指主攻三房單位，但瓏門價格偏貴，感覺來錯地方，會考慮同區其他樓盤。而參觀的陳先生欲「搵樓」自住，同樣認為價格偏貴，未有入市。

另一睇樓的蕭先生及其同行女士指，仍在考慮中，打算投資及自住。現場亦有參觀人士指，瓏門定價偏高不合理。



■瓏門昨日加推第3座E室頂層天際屋，訂價3,110萬元，呎價17,501元，估計已獲預留。記者張偉民攝

## 里昂：「港人港地」影響輕微

香港文匯報訊(記者 陳遠威)「港人港地」政策被指雷聲大雨點小，壓抑樓市力度低於市場預期，里昂證券投資地產研究部主管王艷昨認為，「港人港地」政策對樓市影響輕微，由於供應量少，只佔全年土地供應5%，加上有關地皮明年年初才招標，能夠進入市場時間尚長，惟政策能夠開創先例，為日後樓市措施鋪路。

王艷指，本港樓價今年首7月累計上升12%，超越其早前預測8%升幅，預計全年樓價升幅達14%。她又預計，明年住宅供應量增加15%，加上外圍及內地經濟未見明朗，明年樓價升幅將大幅回落至1.5%，加上2014年利率回升，屆時樓價或將跌5%。

### 供地增加 發展商定價有壓力

她並指，發展商的毛利已在下降，由於過去數年土地供應量上升，市場競爭增加，定價能力有所影響，估計往後數年定價有壓力；發展商求量多於求價，料供應量於未來3年逐漸上升。由於樓價上升滯



■里昂證券投資地產研究部主管王艷預料，本港樓價全年升14%。記者 陳遠威攝

後於市場需求升幅，若市場需求減細，樓價便有可能下跌。現時樓市大部分受非本地需求帶動，主要為內地買家，扣除來港工作而置業人士，估計真正的外來投資需求佔成交金額約20%。

此外，政府將修訂《建築物條例》法例，容許物業持有人將工廠改建為小型住宅作臨時出租。王艷支持有關方案，指本港工廠面積約1.8億呎，平均樓齡約30年，由於使用率低，部分亦接近市區，能夠利用固理想，但由於置換時間較長，未必對樓價有太大影響。

## 鄧成波沽力寶舖賺逾億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)一手住宅頻創新高，商廈市場亦熾熱。消息稱「舖王」鄧成波旗下金鐘力寶中心1樓舖位及閣樓舖近日以5.29億元易手，帳面獲利逾億元。

舖位由中信銀行(國際)租用，建築面積28,711方呎，租期至2016年底，月租150萬元。鄧成波於2010年以4.08億元向中信銀行(國際)購入物業，是次帳面獲利1.21億元。

### 深水埗舖位數日炒貴12%

另外，一名張姓投資者沽出深水埗順寧道5個舖位，涉4,930萬元，不足一個星期賺530萬元，升值12%。至於最近活躍舖市的林子峰，於一周內斥資約2億元購入多個地舖，包括灣仔菲林明道7號地下3至4號舖連入則閣1及2室，地舖面積720方呎，閣樓面積880方呎，成交價6,600萬元，原業主於2007及2009年先後分階段購入上址，合共購入價3,000萬元，今次帳面獲利3,600萬元，物業升值1.2倍。

## 遊業蓬勃

### 財團改建酒店圖利

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港旅遊業蓬勃，酒店房間出現供不應求，吸引財團紛紛將手持物業發展為酒店圖利。城規會剛接獲2宗興建酒店申請，雖然土地規劃意向均傾向發展住宅，但申請人並未跟隨，反而改為酒店發展用途，涉及房間數目共約380間。

兩個酒店地盤中，以土灣灣下鄉道8至12A號規模較大，現為一幢9層高舊樓，1962年落成。申請文件顯示，地盤面積7,533方呎，地積比率9倍，可建樓面67,795方呎。雖然地處「住宅(甲類)」地帶，但業主不建住宅，反而轉準酒店供應，改為興建酒店，擬建1幢22層高酒店(包括1層地庫及3層平台)，提供340個房間，平均房間面積129方呎，預計2016年完工。

### 荷李活道商廈改高檔酒店

另一個酒店申請位於中環荷李活道53至55號，由協成行集團持有。地點亦位於「住宅(甲類)」地帶內，申請人計劃將其3至23樓由現時的商業辦公室改酒店用途，提供不多於40間客房，涉及樓面35,790方呎，房間面積由474至484方呎，較一般精品式酒店為大，預計2014年完成改裝工程。

另外，互太紡織行政總裁林榮德及其妻子黃碧霞亦申請規劃許可，涉及旗下荃灣汀九1幢3層高獨立屋，地點毗鄰嘉御龍庭。由於地政處在處理申請人就上次規劃許可而作出的契約修訂申請時，要求加入一幅毗連的政府土地，地盤面積由5,199方呎增至5,738方呎，增幅超過B類修訂限制的地盤面積10%，故此要重新遞交規劃許可申請，並同時申請放寬地積比率由0.4至0.75倍，涉及住用面積4,304方呎。

### 西貢近6萬呎地申建21丁屋

西貢北約士瓜坪一幅面積57,975方呎土地，去年7月申請興建16幢丁屋被拒絕，最近捲土重來申請建設21幢丁屋，供塔門村原居民居住，涉及住用面積44,099方呎，申請人指當中11幢已得到大埔地政處批准。

## 波鞋街入標反應看俏

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市建局旺角波鞋街項目今日截標，市場估值約25億元。由於入場費用合適，相信會吸引大中小型發展商入標。事實上，早前多位發展商已表示對項目感興趣，包括南豐及英皇等，估計今日入標反應不俗。

項目佔地26,673方呎，住宅方面提供186,712方呎樓面，提供290伙，約一半單位為實用面積501方呎，預料興建1幢23層高的大廈。因應波鞋街的歷史因素，日後會有約22.22%(53,346方呎)作商業用途，位於最低3層，重建成富地區特色的「體育用品城」。由於最值錢的商業樓面減少一半，高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚早前將估值調低32%，由36.67億元銳減至25億元，個別發展商直言入標出價會有保留。美聯測量師行對項目的估值亦為25億元。資料顯示，波鞋街項目早前共收18份意向，其中鷹君在旺角擁有朗豪坊等大型商業物業，消息指該公司亦對項目相當感興趣。



■準買家陳生表示自己純粹參觀，認為售價一般。記者張偉民攝



■來自日本的Kaoru表示售價合理，但需要與丈夫商量再作決定。記者張偉民攝

# 迎海有信心一個月售罄



■恒基地產營業部總經理林達民表示，迎海示範單位已有3萬人參觀。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤市場繼續搶客，恒基等發展的烏溪沙迎海昨日再加推70伙，其中第3座35樓F室的642方呎水晶玻璃屋，最高呎價11,369元，發展商最快本週六、日將調升售價。恒基地產營業部總經理林達民表示，迎海首批連加推共330伙本週五黃昏開售，示範單位開放至今已3萬人參觀，當中5,000名表示有興趣，有信心於一個月內售罄928伙。

### 恒基料週六調升售價

據了解，迎海昨日加推的70伙單位，當中50伙位於第2座16至32樓，平均呎價8,849元，建築面積由639方

### 九龍塘瑤堡4千萬入場

此外，長實亦計劃月內開售不受樓花同意書規管的九龍塘瑤堡。長實營業經理封海倫表示，瑤堡1,675方呎複式戶意向入場費4,000萬元，意

向呎價2.5萬元，不排除售出數間後即加價，最快下週末開放示範單位，現獲逾10組洽購，部分人士有意購買2伙。瑤堡已錄300個查詢，少於10%為內地客。

她指出，該項目提供31伙複式戶，建築面積1,673方呎至2,052方呎，全部為4套房設計，此盤亦設有7個花園大宅，造價將高於其他單位70%至1倍，項目預計明年年中入伙。

由老牌地產發展商捷偉發展的東九龍「匯賢閣」The Opulence計劃推售，不受預售樓花同意書規管，其樓高26層，提供37個單位，分兩房(套房)、三房(套房)及四房(雙套房)單位，面積由880方呎至1,734方呎。

## 南區文禮苑呎價3.7萬新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)從豪宅以至上車盤，本港各地屋苑造價繼續創新高。市場消息指出，南區深水灣道文禮苑20號屋剛以1.3億元易手，並以呎價3.7萬元創出屋苑新高呎價。此外，屯門居屋兆麟苑及沙田第一城亦創出新高呎價成交。

據了解，文禮苑於1986年落成，提供58間洋房。其中，20號屋以1.3億元易手，以其建築面積3,500方呎計，呎價3.7萬元，創屋苑新高呎價。

### 金閣閣沽出賺2750萬

其他港島豪宅方面，土地註冊處資料顯示，中半山堅尼地道金閣閣

10樓B室，面積2,100方呎，連2個車位以3,650萬元易手，呎價1.74萬元。登記買家為周勇及馬麗。而周勇與遠東環球(00830)主席兼非執行董事及中國建築(03311)副主席同名。原業主於1998年7月以900萬元購入，帳面獲利2,750萬元或逾3倍。

### 兆麟苑中層呎價4175

受惠新盤開售，屯門二手物業亦被「炒起」。祥益地產胡志偉表示，屯門居屋兆麟苑日前錄得一宗成交，平均呎價高達4,175元，創同類單位歷史新高，以實用面積計呎價更達5,362元。成交單位為H座中層3室，建築面積515呎實用面積

401呎)，自由市場成交價215萬元。原業主持貨兩年多賬面獲利96萬元。

除屯門有新盤效應外，中原柳發利表示，烏溪沙「迎海」即將開售，馬鞍山嵐岸亦錄得一宗同類單位呎價新高，5座低層F室面積991方呎，以634萬元成交，每呎造價6,398元。原業主2006年底以483.9萬元購入單位，物業近6年升值31%。

另有消息指，沙田第一城6座高層A室，面積980方呎，成交價720萬元，呎價7,346元創同類新高。荃灣錦豐園2座高層G室，面積602方呎，成交價329.8萬元，呎價5,478元，創屋苑樓價及呎價新高。

## 和黃渣甸山大屋呎租85元

香港文匯報訊和黃地產持有的渣甸山軒德萊道2至2A號合共兩幢半獨立式洋房推出招租，每幢意向月租約26.5萬元，每呎租金85元。

據了解，兩幢半獨立式洋房帶有殖民地歷史色彩，每幢面積3,115方呎，設有蓋車房及約800方呎獨立花園。物業早前叫價約7億元於市場放售，即每呎樓面地價7.29萬元。



■物業早前叫價7億元放售，每呎樓面地價7.29萬元。

第一太平戴維斯住宅租賃部資深董事王麗文相信，渣甸山租金直至今年底仍會持續增長，主因市場需求增而租盤極罕有。