

「梁十招」發功 樓價回氣

香港文匯報訊(記者 方楚茵、黃嘉銘) 中原城市領先指數CCL及中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass均輕微回落,前者最新報108.17點,較上周跌0.58%。不過,四區大型屋苑樓價指數中,新界東及新界西連升四周,僅港島區及九龍區按周下降3.37%及0.61%,顯示樓市升勢未止,個別屋苑二手成交呎價屢現新高外,單位租金繼續出現破頂。

中原高級聯席董事黃良昇表示,中原城市領先指數CCL最新報108.17點,為歷史次高,僅以0.58%低於上周公佈的108.8點歷史高峰。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報106.05點,亦為歷史次高,僅以

0.91%低於上周公佈的107.02點歷史高峰。

政府招數暫阻熱錢

黃良昇指,雖然歐美日推出量化寬鬆措施,但指數顯示「梁十招」確保未來房屋供應充足,金管局又在上周五次收緊樓按,皆令樓價升勢短暫受阻。而各政策對本地樓價的持續影響,將在10月CCL指數陸續反映。

資深測量師彭兆基則認為,最近金管局的各項措施乃針對投資者為主,正好篩選出一批未夠實力的投資者。畢竟美國第三輪量化寬鬆措施(QE3)令銀行體系「水

浸」,息口下調壓力大,對物業投資市場一定有影響。

新界區指數繼續上升

四區大型屋苑樓價指數中,新界東及新界西連升四周。新界東指數報106.17點,為歷史次高,僅低於97年6月15日的歷史高峰110.46點。新界東指數累升4.51%,按周上升1.80%。新界西指數報89.17點,創九七後新高。新界西指數累升3.67%,按周上升0.53%。而港島區及九龍區分別報113.26點及107.89點,按周下降3.37%及0.61%。

二手市場持續向好,城中持續有單位呎價破頂,中

原陳鵬表示,日出康城2期B領峯錄得新高成交,成交單位為6座極高層LB室,面積1,069平方呎的三房戶,成交價708萬元,呎價6,623元,創同類單位新高。本月至今,領峯暫錄得8宗成交,平均呎價5,800元。

綠楊新邨創呎價新高

中原陳麗嫦表示,荃灣綠楊新邨「鳳凰樓」單位同樣錄得新高成交,單位為S座極高層單位,面積527方呎,兩房兩廳,以410萬元易手,呎價7,780元,創屋苑呎價新高。

香港置業植光遠表示,近期九龍灣屋苑租盤整紮,租金亦緊隨樓價向上,得寶花園334呎1房戶以月租9,600元租出,呎租達28.7元,創同類單位呎租新高。獲承租之單位為B座高層4室,建築面積334方呎。同類型單位現時放盤價為240萬至250萬元。

66C2地截標 8財團競逐

新地獨資爭併將軍澳王國

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 港府大幅增加土地供應,金管局又「出招」壓市,惟仍「壓不住」樓市利好情緒,最近賣地截標反應均見踴躍。昨日將軍澳第66C2區臨海地截標,多達8間財團入標,由於地皮具「戰略位置」,後方兩塊土地皆由「將軍澳大地主」新地持有,業界預料新地對地皮「志在必得」,被視為中標大熱。



南豐代表。 記者張偉民攝



新世界代表。 記者張偉民攝

地政總署發言人昨日指,將軍澳第66C2區接獲3份標書。據悉,入標財團包括長實、新地、新世界、信置、恒地系、百利保、南豐、會德豐等,當中新地、新世界、恒地系、會德豐、百利保傾向獨資,反映對後市有信心,其餘3間地產商則未有表明獨資或合資。

百利保:臨海發展潛力高

百利保地產部總經理衛振聲表示,地皮位置臨海無遮擋,發展密度亦較低,未來發展潛力高,而且地皮位置較之前推出的同區地皮更佳,預料地價較高。雖然地皮設有有限條款,但因細面積的單位亦有市場,故不會影響投標意欲。會德豐高級經理(物業估價及研究)何偉錦表示,集團於同區有發展項目,故對今次招標地皮亦感興趣。

翻查資料,地皮屬於第66區內最後一幅推出發售的地皮,位置後方正是新地持有的第66C1區及第66A區,估計日後會有部分單位景觀被第66C2區的住宅物業遮擋。業界相信,新地對第66C2區地皮「志在必得」,出會進取,因地皮可與後方兩幅地皮合併發展,具協同效應的同時,亦可

於設計上互相遷就,取得最多的海景單位。

會德豐嘉華或成「程咬金」

不過,雖然「將軍澳大地主」新地過去積極於該一帶吸納土地,但不時殺出「程咬金」,阻礙新地「統一大業」。例如會德豐及嘉華分別取得66B2區及66D1區地皮發展,故成功奪得地皮仍屬未知數,地皮很大機會被「黑馬」投得。

今次截標地皮除位置最臨海,亦具一定發展規模。據地政章程顯示,第66C2區地皮面積139,017方呎,地積比率3.5倍,可建樓面486,565方呎,其中417,051方呎作住宅用途,非住宅用途69,514方呎,限建單位由520伙至546伙,即平均單位面積由764方呎至802方呎。

測量師估值亦均較同區其他已售出的土地較高,市場估值約20億至24.4億元,樓面地價4,110至5,015元,僅低於2010年初售出、無限量條款的第66B區地盤的樓面地價4,628元。

坪洲地收3標書 估值2500萬

同日截標還包括坪洲東灣B地盤,可建



將軍澳及坪洲地皮資料

地點	將軍澳第66C2區	坪洲東灣B地盤
地盤面積	139,017方呎	19,163方呎
地積比率	3.5倍	0.75倍
可建樓面	486,565方呎	14,372方呎
市場估值	20億-24.4億元	2,000萬元-2,500萬元
樓面地價	4110-5,015元	1,400-1,739元
接獲標書	8份	3份
入標財團	長實、新地、新世界、信置、恒地系、百利保、南豐、會德豐等	信置、畢架山苑有限公司等

製表: 記者 顏倫樂

樓面14,372方呎,昨日截收3份標書,包括信置及畢架山苑公司等。畢架山苑代表陳氏於投標後表示,集團獨資入標,過去亦曾競投坪洲東灣A地盤,但未投得,今次入標打算興建2層高屋宇,連建築費等投資額約6,000萬元。

消息指,畢架山苑公司屬本港小型地產商吳耀爵持有,經常投標競逐港府推出的小型官地,近年除坪洲地外,亦曾入標西貢對面海「蚊型」商業用地,但都未有進帳。業界對地皮估值2,000萬至2,500萬元,樓面呎價則1,400至1,739元。

銷情報捷 迎海擬加價



新地代理助理總經理胡致遠介紹龍門三房示範單位。 記者周穎攝

香港文匯報訊(記者 周穎、方楚茵) 新界新盤大戰未停,新地昨日開放屯門站龍門三房示範單位,今日力銷85個河景單位;而烏溪沙迎海會視未來一兩日銷售情況再決定是否加推,事先張揚兩房單位可能加價。

龍門85河景戶傳獲認頭

新地代理助理總經理胡致遠昨日表示,旗下屯門站龍門於今日下午5時推售第一座H及第二座A、H室,共85伙河景單位,平均建築面積呎價8,500元,預計售罄可套現7億元。據悉,該批單位已獲買家全數認頭。為配合開售,發展商昨日開放全新38樓A室三房連士多房的示範單位予公眾參觀,建

築面積為923方呎。他指出,本周四加推的62個第三座F及第五座J室,園景單位,平均呎價7,900元,較昨日開售單位呎價差幅約7%至8%,主要是反映河景與園景的景觀因素差別,該批單位最快可於下周一開售,但發展商傾向周末才推售,最終視乎本星期六、日的銷情再作部署。

該批加推的62伙,建築面積全部為840方呎,分布於第三及第五座,平均呎價7,875元。據價單顯示,定價及呎價最平的單位為5座8樓J室,面積839方呎,定價610.05萬元,呎價7271元;而定價最高的單位為3座41樓F室,面積843方呎,定價683.12萬元,呎價8103

元。胡致遠又表示,剛過去的星期二推售的單位為第一座A單位及第三座A及H單位,91伙已全部售罄,套現接近7億元。

恒地營業部總經理林達民表示,迎海售價貼近市價,每日平均售十數伙,以兩房單位最受歡迎,會視乎未來一兩日銷售情況再決定是否加推,會在本周日檢討售價,兩房單位可能加價。

自上周六起迎海累售381伙,平均呎價8,500元,最高呎價為1.1萬元,暫時單位最高售價為1,230萬元,合共套現約23億元。

大棠尚悅或國慶後推

至於位於大埔道的項目尚悅有機會於下星期開價。而大棠項目尚悅,他證實已拿到預售樓花同意書,預期在國慶後推售,但目前未定意向價,將會參考區內同類主要樓盤,如龍門的定價,示範單位售樓處設於美麗華商場。

沙田漆岸8號昨日加推17伙,價格增幅最高達10%;平均呎價為9,559元,全部售出可套現2.53億元。市場消息指,項目昨日再售5伙;買家主要為九龍區換樓客,本月售逾50伙,平均呎價9,000元至1.2萬元。開售至今售約740伙,套現66億元。

「水源」充足 周末睇樓量升

香港文匯報訊(記者 方楚茵) 美國第三輪量化寬鬆政策(QE3)出台,加上低息環境持續,帶動買家入市意欲,睇樓量持續上升。據中原地產資料顯示,本周末十大屋苑預約睇樓量1,085組,按周再升1.9%,連續兩星期上升。中原亞太區住宅部總裁陳永傑指,港府雖出招調控樓市,仍無礙市道平穩發展,在兩大一手新盤龍門及迎海銷情帶動下,本周末睇樓量再錄輕微升幅,於高水平橫行,預料本月二手成交仍然暢旺。

康怡花園暫叫價升2.7%

港島區方面,中原趙鴻運表示,太古城單位呎價屢創新高,均價不斷向升,買家加快睇樓及入市步伐。本周末屋苑錄睇樓量110組,每呎叫價9,100元。中原楊文傑謂,本月康怡花園暫錄15宗成交,平均呎價8,950元。區內業主出現反價現象,買家多追價入市。本周末錄睇樓客130組,升幅2成半,每呎叫價再升2.7%至11,000元。

九龍區方面,中原邱少明指,本周末美孚新邨錄180組睇樓量,與上周相若;平均呎價持續徘徊於6,900元水平。屋苑本月暫錄約50宗成交,平均呎價6,593元。中原包偉倫則指,黃埔花園放盤量下降,令本周末睇樓量跌12.5%至約140組。現時業主心雄,紛提價或封盤,令現時平均叫價升至9,400元水平。

在新界區方面,中原黎宗文表示,新界東焦點落於一手新盤,沙田第一城本周睇樓量持續徘徊約80組水平,每呎叫價升至7,300元。中原范偉康表示,東涌映灣園本周末、日屋苑錄得50組預約睇樓,現時屋苑放盤量跌至約293個,業主叫價態度亦愈來愈強硬,現時每平方呎叫價5,840元。

樓市速遞

御皇庭SSD盤止賺離場

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 游資湧現加上低息環境,不少業主心雄封盤,令盤源短缺,帶動SSD(額外印花稅)貨大賺離場。中原陳麗佳指,分行促成上水御皇庭3座低層F室成交,面積778方呎,3房兩廳,以396萬元易手,呎價5,090元。原業主2011年7月以338萬元購入上址,單位持貨不足兩年需付5%SSD稅約19.8萬元,但是次易手仍獲利38.2萬元。

另外,中原范偉康表示,東涌映灣園3座低層G室,面積1,050方呎,3房連套房兩廳,享樓場海景,成交價585萬元,平均呎價5,571元。單位連租約形式易手,現時每月租金1.35萬元,租金回報約2.8厘。原業主於2011年1月以400萬元購入上址,持貨1年多,須付5%即約29.3萬元額外印花稅,扣除稅項賺155.7萬元離場。

君頤峰海景戶呎價13369

香港文匯報訊 香港置業容靖宇表示,京士柏君頤峰一業主以1,750萬元出售其1,309方呎單位,不連車位,呎價13,369元。單位為5座高層A室,3房改2房1套房兩廳,望煙花維港海景。原業主於2008年6月以1,582萬元購入單位,是次帳面獲利近168萬元,升值近11%。

換樓客2125萬購聯邦花園

香港文匯報訊 美聯物業黎啟康表示,西半山換樓客剛透過該行斥2,125萬元入市購入區內干德道聯邦花園一伙1,350呎海景戶,並連車位,95年貨升值約2.4倍。倫敦閣中層A室單位,面積1,350呎,以成交價計算,呎價15,741元。