



周末僅9成交 十大屋苑5食蛋

購買力恐春節後方可釋放

■嘉湖山莊周末錄5宗成交，已冠絕十大屋苑。 資料圖片



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府「雙辣招」威力持續發酵，過去兩日十大屋苑的交投量跌至單位數。中原地產數據顯示，兩日只錄得9宗買賣，較上周末再跌2宗，數字更為本年度周末成交的第4低。十個指標屋苑中，有5個屋苑「捧蛋」收場。業界相信，大市淡靜氣氛將持續至本年底，市場購買力可能要等到明年2月農曆新年後才會有所好轉。

中原統計，十大屋苑中，除5個屋苑「零成交」，4個屋苑得1宗交易，幸好天水圍嘉湖山莊交投錄得5宗交易「撐住大市」，否則過去兩日的交投宗數只會更低。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，樓市新措施發揮威力，成功杜絕非本港買家，二手交投以本港用家為主，預計大市淡靜氣氛將持續至本年底。

嘉湖山莊5成交最威水

另一間美聯物業的統計，十大屋苑錄得16宗成交，較對上一周的17宗下跌約6%。美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，雙辣招推出超過一個月，消息逐漸消化，但二手交投仍處於低位，可見辣招的影響。由於現時業主信心仍在，樓價企穩，僅部分買家因實際住屋需要而入市，估計購買力可能要至明年農曆新年後才有望釋放。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，買家觀望心態強，而且業主議價幅度不大，難以吸引準買家貿然入市，在沒有任何利好消息刺激下，市場交投將保持悶局。

11月交投按月勁挫54%

事實上，辣招推出已經一個月，利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，回顧11月成交量，全港十大指標屋苑僅

錄215宗二手買賣，不僅較10月份的472宗銳減54%外，單月成交總數更創下近10個月、即今年1月之後的新低。市況沉寂與今年年初大淡市幾乎沒有兩樣。

雖然成交量「牛皮」，但樓價依然未見回落，各區繼續錄得新高成交。其中美聯曾慶聲表示，沙田希爾頓中心D座低層8室，建築面積757方呎，政府出招後曾以469萬元沽出，但遭撻訂約10萬元，最近再有買家以459萬元購入，呎價約6,063元，呎價為屋苑三房單位歷史新高。

成交牛皮 破頂仍頻

世紀21趙詠欣亦指，烏溪沙銀湖天峯2座中層E室，面積約792方呎，成交價590萬元，折合呎價為7,449元，屬同類單位造價歷史新高。另亦市傳九龍灣德福花園N座極高層12室創下屋苑呎價新高，面積約629方呎，以592.8萬元成交，成交呎價高達9,424元。

天水圍嘉湖山莊更有蟹貨趁機脫手。祥益曾慧敬表示，嘉湖山莊6期(美湖居)錄得一宗區內上車客入市，成交單位為美湖居2座低層F室，實用面積441呎，成交價244萬元，呎價5,533元。原業主於1997年5月以約272.2萬購入單位，是次終於將「97蟹貨」轉手，帳面虧蝕約28.2萬。

一號·西九龍原價加推60伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市氣氛低迷下，長實旗下荔枝角一號·西九龍選擇「逆風而上」，最快本周三正式開賣。但因應市況不景氣，發展商今次開價明顯「忍手」，昨日再加推60伙並未調整價格，全屬原價發售，並延續即供付款可減樓價10%的措施，即供平均呎價約10,531元，雖然表面較之前推出單位為高，但主要因應樓層高低及單位類型而調整。

長實執行董事趙國雄表示，連同加推，一號·西九龍現累計推出單位已達160伙。最新推出的60伙，照訂價計，建築面積平均呎價為11,701元，但若以即供付款，可繼續有10%樓價折扣優惠，平均呎價則減至約10,531元；以建期付款則5%折扣，平均呎價約11,116元。

主推高層 呎價10,102起

相比之前推出的100伙，新一批單位訂價分別高出5.4%及8%，但主要因為樓層高低而調整。新單位分佈於第1及2座的A及D室，建築面積由1,167至1,303方呎不等，呎價由10,102至14,597元。大部分位於高層，只得少量低層戶，亦包括4個「玲瓏·天際尊戶」特色戶，分別位於兩座的45樓，訂價由1,309.5萬1,711.8萬元，呎價由12,468至14,597元。

長實地產投資董事黃思聰表示，今次加推屬原價發售，強調現時樓盤仍未正式開賣，不會太快調整售價。

被問到特色單位加價不多，他承認今次有「忍手」，強調集團不是要製造天價單位，只是根據單位的實用性作出價錢上的調整，包括層數、景觀等。

黃思聰：有信心收票400張

雖然昨日紅磡樓處現場人流不多，但長實對銷情仍有信心。黃思聰表示，過去兩日售樓處約近千組睇樓客到場參觀，有信心收到入票可達400張，又指樓盤會以先到先得方式發售，不排除個別準買家入票是為取得好排位，於揀樓時可多購入一個。

由於不想分散發售，讓買家能全面揀樓，黃思聰說，首批連加推的160伙，最快周三發售。對於即供10%折扣優惠何時減至5%，他僅指暫未有定案，因為樓盤由取得預售文件至今亦僅數天，未有計劃太快減優惠。他補充，一號·西九龍銷售目標為100伙，但見參觀反應好，會再加推，相信最終銷情會破100伙。

尚悅售9伙 現崇山沽4伙

市況不佳，加上有新盤開售，其他一手成交都只聞零星交易。其中恒地與新世界合作發展的元朗尚悅錄得9宗，已屬成交量最多的新盤，嘉里系內黃大仙現崇山錄得4宗成交，信置大埔滙玥·天賦海灣、信德、新地、新世界及廖創興合作發展的紅磡昇御門，都只錄得1宗交易。

美聯豪宅天下

40th ANNIVERSARY

新動力 邁向黃金40年

賣地成績勝預期
新盤出擊添生氣

網上搵樓
全盤在手

www.midland.com.hk

香港	貝沙灣 實:1368' 建:1682' 貝皇全海 2,600萬 2989 9233	貝沙灣No.8 實:966' 建:1373' 特色平台 2,100萬 2989 9233	貝沙灣二期 實:1552' 建:1942' 池海雙樓 3,200萬 2828 3434	貝沙灣 實:1029' 建:1469' 三房首選 2,198萬 2812 1177	罕有放盤 實:2423' 建:2700' 全海實用 9,400萬 2812 7828	南區名廈 實:2143' 建:2738' 高層海景 5,000萬 2812 7828	
臨海別墅 實:3013' 建:3055' 特高樓底 高實用率 9,200萬 2812 7828	雲地利台 實:1259' 建:1471' 三房露台 馬場觀景 2,500萬 2923 8188	LOWRISE 實:1657' 建:1800' 海景天台 3,550萬 2812 7828	海景別墅 實:2781' 建:4083' 5房3套 6,900萬 2812 7828	嘉雲台 實:1439' 建:1819' 內園靚景 3,000萬 2923 8188	Y.I 實:824' 建:1175' 翠綠山景 1,580萬 2923 8188	蔚雲閣 實:946' 建:1116' 新地名廈 1,750萬 2923 8188	比華利山 實:1468' 建:1754' 實用四房 2,650萬 2923 8188
堅尼地道頭段 實:1418' 建:1800' 中環城市 3,300萬 2522 1777	特式平台 實:963' 建:1204' 約500呎平台 連車可通駁路 2,000萬 2921 6868	帝景園 實:1529' 建:1981' 品味裝修 4,380萬 2899 0010	寶雲道 實:3225' 建:3833' 罕有放盤 1億1,000萬 2519 3838	富匯豪庭 實:1805' 建:2522' 四房開揚 5,800萬 2921 8228	會景閣 實:1189' 建:1686' 公司轉讓 2,050萬 2922 6666	景愉居 實:1121' 建:1539' 天后新貴 1,698萬 2578 3553	柏景台 實:949' 建:1210' 入場最平 1,480萬 2922 3311
寶馬山花園 實:830' 建:1030' 豪裝燈海 1,480萬 2571 2999	威景台 實:700' 建:795' 實用兩車 950萬 2922 3288	又一居 實:566' 442' 觀景 建:703' 442' 花園 980萬 2397 2328	畢架山一號 實:1187' 建:1551' 向南樓花 2,480萬 2381 1889	尚御 實:1614' 建:2009' 41呎樓 2,500萬 2928 8788	懿薈 實:1762' 建:2342' 東南新裝 3,000萬 2926 7288	半山一號 實:1604' 建:2088' 泳池靚景 2,350萬 2328 9338	新德園 實:2059' 建:2104' 超值實用 4,380萬 2926 7171
畢架山花園 實:905' 建:1051' 清幽山景 大古名廈 990萬 2397 2328	天璽 實:644' 建:883' 清幽內園 高樓上蓋 2,350萬 2926 3622	畢架山一號 實:1830' 建:2302' 極高開揚 1,200萬 2926 4688	御龍居 實:761' 建:955' 開揚邊界 860萬 2926 4477	凱旋門 實:846' 建:1133' 正南花園 2,450萬 2928 6288	君臨天下 實:804' 建:1068' 極高露台 1,900萬 2926 3833	柏景灣 實:737' 建:982' 有匙引看 1,030萬 2928 4848	海桃灣 實:635' 建:858' 高層靚景 1,150萬 2928 3188
海名軒 實:1666' 建:2172' 環境景緻 地標豪宅 4,600萬 2926 5111	匯景花園 實:1226' 建:1568' 罕有相連 高層雅座 1,600萬 2346 0300	海名軒 實:1513' 建:1891' 有匙引看 3,200萬 2926 5111	海名軒 實:1580' 建:2156' 臨海大宅 3,400萬 2926 5222	海逸豪園 實:1100' 建:1472' 臨海單邊 1,950萬 2214 7141	海逸豪園 實:1125' 建:1413' 海景精園 1,650萬 2926 5111	海逸豪園 實:854' 建:1067' 東南海景 1,050萬 2764 0933	海逸豪園 實:782' 建:979' 郵輪樓宇 1,158萬 2926 5522
半島豪庭 實:1051' 建:1382' 巨廳實用 1,100萬 2334 9678	半島豪庭 實:948' 建:1248' 有匙引看 1,060萬 2926 5678	麗港城 實:1203' 建:1507' 四期東南 1,350萬 2926 6333	譽港灣 實:827' 建:1075' 向南海景 1,100萬 2927 6622	星河明居 實:1275' 建:1588' 罕有特色 1,900萬 2955 9292	峻珺 實:1677' 建:2123' 煙花靚景 2,800萬 2799 5333		
康樂園 實:1214' 建:1850' 優皮設計 1,400萬 2685 1080	寶松苑 實:2574' 建:3523' 名人聚居 6,500萬 2929 6000	雍怡雅苑 實:2130' 建:3231' 鴻基傑作 1,780萬 2656 6366	鹿蘭山莊 實:1307' 建:1628' 回報極高 1,450萬 2662 3626	美孚新邨 實:1113' 建:1483' 對流大則 950萬 2920 2222	藍天海岸 實:912' 建:1223' 巨廳樓皇 780萬 2923 6888	碧堤半島 實:1764' 建:2259' 自製相連 2,200萬 2496 0669	帝濤灣 實:1186' 建:1479' 單位連車 780萬 2411 3223
東堤灣畔 實:1202' 建:1529' 豪華裝修 1,280萬 2432 6223	天璽 實:1577' 建:2539' 新地品牌 全新HOUSE 1,920萬 2482 9903	歐意花園 實:1566' 建:2111' 低水洋房 1,070萬 2920 4388	錦繡花園 實:848' 建:850' 2 罕有樓底 1,280萬 2471 0228	錦繡花園 實:1035' 建:1050' 米埔靚景 750萬 2471 0600	御林皇府 實:1978' 建:2846' 超卓管理 3,900萬 2471 0228	加州豪園 實:1372' 建:2021' 罕有大園 1,080萬 2482 4993	加州豪園 實:1713' 建:2355' 屋苑特色 1,138萬 2920 4488
東堤灣畔 實:1202' 建:1529' 豪華裝修 1,280萬 2432 6223	天璽 實:1577' 建:2539' 新地品牌 全新HOUSE 1,920萬 2482 9903	歐意花園 實:1566' 建:2111' 低水洋房 1,070萬 2920 4388	錦繡花園 實:848' 建:850' 2 罕有樓底 1,280萬 2471 0228	錦繡花園 實:1035' 建:1050' 米埔靚景 750萬 2471 0600	御林皇府 實:1978' 建:2846' 超卓管理 3,900萬 2471 0228	加州豪園 實:1372' 建:2021' 罕有大園 1,080萬 2482 4993	加州豪園 實:1713' 建:2355' 屋苑特色 1,138萬 2920 4488

實=實用面積 建=建築面積

美聯物業代理有限公司 牌照號碼: C-000982

招聘熱線：2316 8866

*收集的個人資料只作招聘用途

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

成國土拍告〔2012〕48號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、成都市人民政府《關於進一步加強土地管理促進節約節約用地的通知》（成府發〔2008〕52號）、《成都市人民政府辦公廳關於經營性國有建設用地使用權納入中心城區土地交易市場統一出讓的通知》（成辦發〔2010〕71號）及《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》（成國土資發〔2011〕80號）等相關文件規定，成都市國土資源局將在成都市土地交易市場（成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓），以拍賣方式組織出讓三宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下：

一、拍賣出讓宗地的基本情況：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積 (平方米)	土地用途 及使用年限	拍賣起叫價 (樓面地價)	競買 保證金 (萬元)	拍賣出讓 時間	規劃設計條件					持證准用 面積 (畝) 及方式
								計入容積率 總建築面積 (平方米)	建築密度	建築高度	綠地率	規劃用地 使用性質	
1	GX27 (252/211): 2012-291	高新區南部 新區清和 片區	56898.42 合 85.3476畝	城鎮混合 住宅用地 商業用地 住宅70年 商業40年	4200 元/平方米	18000		≤170695（可兼 容商業≤20%）	總≤27%，塔 樓≤22%	≤航空限高絕對海拔高 程540米（相對地面約 49米），規劃建築高度 不大於100米	≥30%	二類住宅 用地，兼 容20%商 業	85.3476 指標證書
2	JJ10 (252/211): 2012-292	錦江區楊樹 街以東、杜 丹街以南、 銀杏大道以 西、海棠路 以北	57266.53 合 85.8998畝	城鎮混合 住宅用地 商業用地 住宅70年 商業40年	2223 元/平方米	13000	2012年 12月 26日 上午 10時	二類住宅用地 ≤146064.81 （可兼容商業 ≤20%），商業 服務業設施用 地≤85837.74	二類住宅用 地≤20%，商 業服務業設 施用地：總 ≤45%，高層 主體≤22%	二類住宅用地≤航空限 高（絕對海拔高程835 米，相對地面高度約 310米）；商業服務 業設施用地≤航空限高 （絕對海拔高程835 米，相對地面高度約 325米）	二類住宅用 地≥25%。商 業服務設施 用地：方案 合理性確定	二類住宅 用地、商 業服務業 設施用地	85.8998 指標證書
3	CH24 (252/211): 2012-293	成華區新客 站片區DXZ- 009號地塊	26933.23 合 40.3998畝	城鎮混合 住宅用地 住宅70年 商業40年	3000 元/平方米	8100		≤107732（兼容 商業≤20%）	≤20%	≤航空限高絕對海拔高 程780米	≥25%	二類住宅 用地	22.9163 指標證書

- 二、中華人民共和國境內外的法人、自然和其他組織均可申請參加競買，申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。
- 三、申請參加本公告多宗土地競買的，競買保證金只須按其申領額度最高的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競價，自由競價，價高者得。競得多宗土地的競買人，在簽訂最後一宗地的《出讓合同》時方能將競買保證金轉作地價款。
- 四、本公告出讓宗地競得人須自行向成都電業局申請辦理供電配套相關手續，並承擔相關費用。
- 五、JJ10(252/211):2012-292及CH24(252/211):2012-293號宗地住宅套型建築面積按建住房〔2006〕165號文件的有關要求執行，即新建商品住房總建築面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到70%以上。
- 六、請競買申請人在2012年12月25日17時之前，憑相關報名材料及競買保證金到賬確認函到成都市土地交易市場招拍掛窗口辦理報名手續，領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率，請競買申請人於2012年12月24日前，持出讓文件規定的相關資料到成都市土地交易市場招拍掛窗口提前申報。
- 七、須「持證准用」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取，也可在成都土地市場交易中心、成都農村產權交易所購買；建設用地指標價款按成都市公佈的年度最低保護價繳納。（諮詢電話：028-85987005、028-87050706）
- 八、本公告未盡事宜詳見出讓文件，並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2012年12月4日起到成都市土地交易市場（天府國際金融中心7號樓3樓窗口服務區）領取出讓文件。
- 聯繫地址：成都市天府大道北段966號金融城7號樓
諮詢電話：028-85987887、85987883
詳情見：四川省國土資源廳網（http://www.scdlr.gov.cn）
成都市國土資源局網（http://www.cdtr.gov.cn）
成都市土地市場網（http://www.cdtd.gov.cn）

成都市國土資源局
2012年11月30日

