



■無契閣樓由於佔大廈八分之一業權，故成為投資者目標。拍賣行提供

深水埗閣樓拍賣 5分鐘搶貴200萬

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府出招後，樓市交投呆滯，但昨日拍賣行卻有物業拍賣被搶高2倍，可謂淡市奇葩。物業為深水埗北河街唐樓一個閣樓，短短5分鐘內被「閃電」喊價22口，最終300萬元成交。物業之所以吸引，皆因其重建價值高，僅閣樓部分已佔大廈業權的八分之一，故雖然無契、內籠又曾遭火劫，仍然成為投資者目標。

「閃電」喊價22口

忠誠拍賣行昨日推出的深水埗北河街20號閣樓，為法院令物業，拍賣前已多達50人登記有意競投。物業

開價100萬元，其後每口價10萬元，拍賣會剛開始已出現一輪搶價戰，4個至5個人同時舉手承價，不足1分鐘內，單位已火速搶高至200萬元，之後節奏才稍稍放慢，於290萬元時降至每口價5萬元，5分鐘後，單位極速以300萬元成交，按實用面積654方呎計算，平均呎價4,587元。

這個閣樓的魅力，更吸引一眾資深投資者到場觀戰，包括陳應佳、伍冠流、鬍鬚余，場面相當熱鬧。忠誠拍賣行拍賣部總經理鄭世傑表示，物業並無樓契，兼且曾發展疑似事故，內籠被火燒焦，需要重新裝修，故當初開價較低，只約100萬元，但因其樓齡超

過50年，具重建價值，故吸引一眾準買家競投。

燒焦單位貴在1/8業權

翻查資料，北河街20號為1幢7層高的唐樓，建於1957年，樓齡已經55年。土地註冊處顯示，該唐樓的總業權為8份，其中閣樓部分亦佔八分之一，即相當於12.5%，只要再持有一份，即超過八成的強拍門檻，等同於「落釘」，發展商要「拔釘」就要付出高昂收購費用，故投資回報可以極高，令物業成為投資者的搶奪目標。消息指，新買家為一名投資者。但亦有業內人士指，新買家亦有可能為正在收購該唐樓的財團。

政府推「雙辣招」 私宅拒逆市賣 上月准售樓花 不足成半推出

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 港府加快預售文件的批出情況，11月再批出4個項目預售，涉及2,107伙，但4個項目中撇除青衣置安心的項目，其餘3個私宅項目只得長實荔枝角一號·西九龍(286伙)推出發售，佔批出數量的13.57%。反映政府雖然希望加快預售增加市場短期供應，但發展商是否配合，適時推出項目卻非港府能控制，加快預售的成效令人質疑。

地政總署連續多月低調地公布預售樓花同意書的批出情況，昨晚再度於深夜公布，11月批出4個樓盤預售，但撇除青衣置安心項目「綠悠雅苑」(988伙)，就只得1,119伙私人住宅批預售，當中只得長實荔枝角一號·西九龍本月發售，單位供應286伙，其餘太古地產何文田亞皆老街146號(53伙)、新地元朗下埔村爾爾(780伙)都未見推出市場。

上月1119伙私宅批預售

港府首次表明加快預售樓花同意書的批出情況，源自新政府登場後推出的「梁十招」，然而「襄王有心，神女無夢」，發展商並未因此加快賣樓，上月批出的3個私宅預售，只得1個正在發售。業內人士指，政府10月底推出「雙辣招」，減慢發展商推盤步伐，即使政府加快批出預售，發展商亦無理由「逆

市賣樓」，所謂加快批預售增加短期供應變得毫無意義。

待批住宅維持萬伙水平

另外，由於上月新增5個住宅項目申請預售，涉及單位多達1,907伙，令待批預售的住宅項目多達21個，單位數量達10,248伙，得以維持約萬伙水平。

新申請項目以長實大埔鳳園項目規模最大，並剛命名為「嵐山」，提供1,350伙，預期明年12月31日落成。系內荃灣國瑞路項目，位於國瑞路106至114號及油麻蘭路61至69號，提供402伙，亦入紙申請預售，料2013年10月31日落成。

其餘新申請項目包括新世界旗下元朗洪水橋地盤，提供98伙，預計2014年12月31日落成；嘉里旗下九龍塘義德道1及3號，提供41伙，料2015年3月31日落成；信置長沙灣長富街3號，提供16伙，料2014年6月30日落成。



■政府雖然加快預售審批以增加市場供應，但「襄王有心，神女無夢」，發展商並未因此加快賣樓。資料圖片

魏駿傑911萬買匯賢閣

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 發展商增推優惠，吸引買家入市，市場消息指出，藝人魏駿傑昨日斥資911萬元購入九龍城侯王道21號匯賢閣9樓B室，單位面積880方呎，為3房戶，呎價10,352元。

由捷偉發展的匯賢閣前日突擊開售，即供付款除可獲扣減樓價3%外，發展商亦加

入3.75%現金回贈，扣除優惠後呎價介乎9,170至10,330元。消息指，過去2日此盤售出5伙。

一號·西九龍再售2伙

長實於荔枝角一號·西九龍昨日再售出2伙，皆為1,100方呎3房戶，買家為香港人。

上水豪宅項目料獲批准

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 老牌建築商方利集團謝氏家族持有的上水坑頭大幅地皮，早前申請改變土地用途，由「康樂」地帶改為「綜合發展區」，興建30幢3層高洋房。規劃署並不反對，認為地盤附近已有不少低密度住宅的發展，而且配合古洞北日後亦提供混合的發展模式，提供中至高密度的公私營房屋，古洞南一帶被認為有潛力改作住宅用途。相信申請今日將通過城規會。

根據資料，地皮位於雙魚河附近，佔地約19萬方呎，鄰近雍翠苑、天鑽及歌賦嶺，由於估計鄰近新盤熱賣，令謝氏心動，改變土地用途建豪宅。申請人指，地皮荒廢超過10年，建議改作綜合發展區用途，以地積比率0.4倍發展，住用樓面達76,147方呎。洋房分3種戶型，面積由2,175方呎至2,874方呎，並設一個3,786方呎會所。

東涌首錄BSD 印度客破映灣園呎價

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、黃嘉銘) 一名任職銀行的印度籍買家剛以約605萬元購入東涌映灣園1伙單邊樓王作自用，要支付90.75萬元BSD稅款，成交呎價6,296元，創屋苑同類型新高呎價，亦是東涌首宗BSD成交個案。

美聯物業周敬富表示，該單位為東涌映灣園單位為1座高層D室，面積961方呎，三房套房間隔，望正東山景及海景，業主於2年多前購入時花費40多萬元裝修自用，早前開價620萬元，其後見買家有誠意，且要支付BSD，最終肯減價15萬元，減幅2.4%。買家為一名任職銀行的印度籍買家，原租住東涌區，因有房屋供樓津貼，決定轉租為買承接單位自住。原業主於2010年1月以307萬元購入此物業，是次轉售帳面獲利298萬元，持貨近3年升值97%。

新屯門中心97貨止賺離場

二手成交量在政府出招後持續萎縮，個別業主擔心後市氣氛不明朗，決定止賺離場，免得夜長夢多。祥益吳永豪表示，日前新屯門中心連租約戶錄得一宗區外投資客「不睇樓」成交個案。值得關注的是，原業主為97年蟹貨業主，是次轉手帳面輕微獲利7.2萬元。

吳氏稱，上述成交單位為9座高層F室，建築面積547方呎，買家以238萬購入上址作長線投資收租之用，平均呎價為4,351元，若以實用面積計算呎價為5,231元，稍低市場價成交。原業主於97年4月以230.8萬購入單位，是次轉手帳面只是輕微獲利約7.2萬元，單位升值3.1%。

另外，美聯謝建業表示，「辣招」效應持續，有業主看淡後市，不惜負擔額外印花稅(SSD)沽貨。其中，將軍澳中心2期10座中層C室，面積546方呎，成交價約396.8萬元，折合呎價約7,267元。扣除5%SSD後，業主實收約376.96萬元。原業主於2011年6月以320萬元入市上址，扣除SSD後，賺幅56.96萬元。

供應看增 中小住宅或跌15%

香港文匯報訊 (記者 周穎) 政府推出的多項冷卻樓市措施，業界預料將會對明年樓價構成壓力。高力國際估計，明年豪宅樓價及租金將下跌10%及5%，而中小型住宅樓價，由於受未來供應量上升影響，將均下調15%，而因買家觀望，轉買為租，租金升幅將達5%以內。

用家農曆新年後入市

高力國際住宅買賣部行政董事潘偉基表示，香港住宅市場由今年1月至10月豪宅平均售價升幅約4%，政府的冷卻樓市措施令住宅市場再受壓，預料到今年年底，樓價會回落至2011年底的水平，買家印花稅及政府的調控樓市措施，令住宅市場以用家為主，今年第四季至明年首季市場會出現短期整固，預料農曆新年

後用家會再度入市，銀行亦會放寬借貸審批。他預測，明年豪宅平均租金下跌5%，售價跌幅約10%。

利嘉閣地產至尊豪宅主席張偉文指出，政府10月底推出買家印花稅 (BSD) 及額外印花稅 (SSD) 加強版「雙辣招」壓市，不但打壓內地及公司客的購買力，同時亦減少本地實力買家對豪宅的投資意慾，導致逾千萬元住宅買賣登記量即時調頭急降，四連升的希望幻滅。

綜合土地註冊處最新資料顯示，11月全港僅錄808宗價值1,000萬元或以上的住宅買賣登記 (數字主要反映10月豪宅市場實際買賣狀況)，按月下跌24%，連升三個月後首度回落。鑑於逾億元以上的大額成交顯著萎縮，拖累同期物業買賣總額同告減少24%至176.57億元。

靜極思動 港九樓盤齊開齋

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 雙辣招出台個多月，市場開始消化有關消息，各區多個大型屋苑成功於本月開齋，當中以沙田及北角區表現較為搶鏡。沙田帝堡城內園景戶以低市價9.3%促成本月的首宗成交，碧濤花園山景3房單位以470萬元易主。北角半山區威景臺海景戶成交價933萬元及丹拿花園低層單位以呎價8,933元易手。

帝堡城中層低市價9.3%

中原放國偉表示，近期沙田區市況開始回穩，其中帝堡城錄得本月首宗成交，單位為2座中層E室，面積718方呎，屬2房間隔，以499萬元獲承接，每呎平均造價6,950元，低市價9.3%成交，近期同類型單位叫價徘徊約550萬元水平。原業主持貨約5年，沽出賬面獲利194萬元。

利嘉閣郭健民表示，該行錄得沙田碧濤花園蘭閣中層G室易主，建築面積953方呎，套3房開則，成交價470萬元，折合每方呎價4,932元。據悉，原業主在2010年6月以305萬元購入上址，今番易手帳面獲利165萬元，期間帳面升值54%。郭健民續稱，上述單位為碧濤花園本月首宗買賣，成交量較上月同期的3宗大減67%，顯示目前交投氣氛淡靜。

威景臺3年漲價3倍

港島區方面，北角區二手成交亦明顯活躍起來。利嘉閣陳少威表示，該行錄得北角半山威景臺一宗大幅獲利二手買賣個案，為威景臺本月首宗二手買賣。成交單位為C座中層06室，建築面積795方呎，2房間隔，成交價933萬元，每方呎售價折合11,736元。原業

主持貨3年帳面大賺約699.9萬元離場，漲價3倍。屋苑尚餘約15個買賣放盤待沽，平均開價約每方呎1.3萬元。

陳少威續指，北角丹拿花園5座低層H室亦錄得本月屋苑第一宗易手個案，單位建築面積815方呎，3房連套房設計，成交價728萬元，每呎售價折合8,933元。原業主帳面賺價532萬元離場，折算升值約2.71倍。丹拿花園對上成交追溯至10月。

利嘉閣羅栢權指，該行錄得西灣河逸濤灣今月首宗買賣個案，涉及單位為春瑤軒低層C室，建築面積984方呎，3房連套房及士多房，成交價1,086萬元，折合呎價約11,037元。據悉，原業主在00年9月向發展商以509.8萬元一手購入上址，持貨至今轉售，現帳面獲利576.2萬元離場，折算賺幅約1.13倍。



■北角丹拿花園本月首宗成交個案呎價為8,933元。資料圖片

商舖買賣續兩月破百億

香港文匯報訊 (記者 周穎) 商舖價格急升，儘管11月商舖買賣合約登記總值108.04億元，按月下跌3%，但仍然是首度連續兩個月均破100億元紀錄；涉及宗數649宗，創今年五個月以來新高，按月上升3%。中原地產預料12月登記數字持續高企。

登記總值按月跌8.6%

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，11月商舖買賣合約登記總值108.04億元，連同10月的118.21億元，為1995年7月有紀錄以來首度連續兩個月均破100億元。今年11月金額按月下降8.6%，主因10月錄得一宗價值19.8億元的尖沙咀百樂酒店商場登記，推高10月登記金額。

宗數方面，11月錄得649宗，創今年6月錄得664宗後五個月以來新高，按月上升3%。11月登記金額及宗數均處於高位，反映10月間商舖投資氣氛相當熾熱。

以價格類型分，登記金額及宗數錄得按月上升的金額類型只有兩項，包括500萬元至1,000萬元類型及200萬元以下類型。前者錄得7.71億元及104宗；按月上升10.5%及10.6%。而200萬元以下類型錄得2.39億元及196宗，亦按月上升21.4%及16.7%。

按分區統計，新界區內錄得39.66億元及192宗，按月上升1.57倍及4.9%；九龍區錄得39.82億元及268宗，按月下降38.5%及10.4%。港島區錄得28.56億元及189宗，按月下降24.8%及上升27.7%。

傳美銀撤出花旗廣場

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 市場盛傳，美銀美林計劃撤出冠君產業信託旗下中環的花旗銀行廣場，擬於明年9月租約到期後轉投和黃持有的長江集團中心。不過，美林、和黃及冠君產業信託的發言人均拒絕作回應。

據悉，美銀美林計劃租用長江中心7層寫字樓，涉樓面面積15萬平方呎，雙方已將近達成簽約階段。美銀美林現時為花旗銀行廣場的最大客戶之一，其租用的寫字樓面積佔該大廈整體面積達15%。

兩住宅地今截標

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 將軍澳68A1區住宅地及九龍官涌街 (見圖) 兩幅住宅用地於今天截標。市場分析認為，前者樓面價格合理值為每呎4,500元，後者樓面呎價可達8,500元，兩幅地皮價值共約21.57億元。

另外，港鐵代理的荃灣西站六區限呎地昨日開始招收意向，至下周四(13日)截止。中原測量師行執行董事張競達認為，預計六區地每呎樓面地價4,300元，地皮總值29億元。由於荃灣西站六區地皮項目規模相對較細，涉資較少，適合中小型發展商競投發展，估計入標反應將會不俗。



內地景點別墅獲港人青睞

香港文匯報訊 中國麗江悅榕軒和黃山悅榕軒於上月底在港銷售，共接獲約30個訂購。世邦魏理仕獲悅榕資本委任為香港獨家代理，在港推出一、二及三套房別墅。

該行國際投資物業部執行董事沈蔚庭說：越來越多本港投資者物色高檔酒店品牌公寓作自住或收租之用，他們鍾情於一房及兩房別墅，別墅首兩年租金收益預料每年可達6%。由於反應熱烈，將在港舉行第二輪推介，黃山悅榕軒一房單位售價由186萬元 (人民幣，下同) 起，麗江悅榕軒一房別墅則售300萬元人民幣起。