



徐工徐工 助您成功

公司總部地址：中國·徐州經濟技術開發區  
客服熱線：400-110-9999  
網址：WWW.XCMG.COM



# 2013新盤頭炮 曉蒼入場費300萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 2013年伊始,新盤再度搶開出擊,恒基地產於九龍城的曉蒼最快明日開價,有機會於本周末推售,入場費至少300萬元,另一邊廂,新鴻基地產於將軍澳的天晉2期昨昨日上載售樓書,首批50伙將包括1,200方呎4房戶,意向呎價1.5萬元,至於1,656方呎天際天池屋意向呎價2.5萬元,意向售價4,200萬元,估計最快下周推售。

恒基地產營業部總經理林達民昨表示,九龍城曉蒼首批單位不少於30伙,今日會開放於中環國際金融中心的示範單位予恒地會會員參觀,明日向公眾開放。

## 最快開價 周末出售

項目主打開放式及1房戶,20樓以上為2至3房,建築面積由270方呎至1,110方呎,實用面積由166方呎至704方呎,昨日已向地產代理發出銷售委託書,明日與地產代理暫師,最快明日開價,本周末開售,入場費逾300萬元。該項目提供76伙,地下及1樓為商舖,2樓為會所,至於同系的長沙灣曉尚亦有機會於1月內開售。

另外,新鴻基地產於將軍澳的天晉2

期昨日派發售樓書,新地副董事總經理雷霆昨表示,天晉2期有機會於周內開放示範單位予公眾參觀,首批50伙主要包括建築面積1,200方呎4房戶,意向呎價1.5萬元,此類單位最多只會推售75伙,絕不加推。

## 天晉2期天池屋叫4200萬

目前已有不少天晉1期業主有意添食多1伙,至於1,656方呎的天際天池屋意向呎價2.5萬元,意向售價4,200萬元,此類特色戶的戶外面積達700方呎,有戶外按摩池,且為零窗台設計,至今已3個客感興趣,亦有機會納入首張價單內。

他指出,由於天晉1期42樓A室的1,668方呎單位剛獲預留,呎價達1.5萬



恒基地產於九龍城的「曉蒼」昨日首度開放示範單位予傳媒參觀。圖左為恒基地產營業部總經理林達民,圖右為恒基物業代理助理總經理范文浩。

元,因此,天晉2期的1,200方呎及1,656方呎大戶的意向呎價均合理。

## 沙田溱岸8號累套逾77億

此外,市場消息指出,新世界及港鐵合作的沙田溱岸8號昨日加推1伙四

房雙套臨河大宅應市,為第3座25樓C室,建築面積1,847呎,售價1,772.3萬元,呎價9,596元。項目至今累售818伙,套現逾77億元。消息又指,嘉里於黃大仙的現崇山亦售出第6B座39樓A室,售價1,650萬元。

# 嘉湖全年呎價升40%稱冠



圖為有炒家樂園之稱的新界天水圍嘉湖山莊。資料圖片

香港文匯報訊(記者 周穎) 2012年價急升,基數低的屋苑升幅最勁。據中原城市領先指數CCL的建築面積調整呎價計,截至去年12月23日,有炒家樂園之稱的嘉湖山莊呎價大幅上升40.3%,跑贏大市,升幅暫為十大藍籌屋苑之冠。嘉湖山莊的呎價由前年年底的3,124元,上升至最新的4,328元。不過樓價始終反映屋苑位置,天水圍嘉湖呎價仍是十大藍籌屋苑中最低,以建築面積計,2.6方呎嘉湖的價值才等於港島太古城1呎的價值。

## 沙田第一城升幅亦達38.3%

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,去年十大藍籌屋苑中有六個屋苑升幅逾兩成以上,除嘉湖山莊外,沙田第一城的建築面積調整呎價由去年年底的5,828元升至最新的8,057元,升幅亦達38.3%;康怡花園升29.1%,海怡半島升28.9%,黃埔花園呎價升23.1%,杏花邨升22.3%。而匯景花園、太古城及麗港城,分別升18.2%、15.7%及15.3%。而只有美孚新邨呎價升幅較為落後,在去年僅僅上升5%,呎價由去年年底的6,089元,升至最新的6,396元。

# 去年私宅動工量最多1.55萬伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 儘管政府已在兩、三年前透過各種渠道積極增加土地供應,務求短期內增加私人住宅的供應。然而,利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,去年10、11月份私宅動工量意外地萎縮至三、四百伙水平,令全年私宅動工量最終只可達1.55萬伙,較政府每年2萬伙私宅動工量目標低逾20%,造成事與願違的景況。

根據屋宇署昨日發表最新數據,11月份全港共有6個私宅項目動工(按屋宇署接獲上蓋建築工程動工通知為準),涉及單位合共486伙;不過,由於銅鑼灣希雲街32至50號(190伙)及港島南區環角徑2號(7伙)已於去年較早月份開展工程,扣除上述2個項目後,11月份實際私宅動工量只得289伙,較9月份的300伙再減4%,創出近13個月新低。

# 屋宇署去年11月發11份入伙紙

屋宇署於去年11月發出11份入伙紙,當中包括英皇於淺水灣海灘道28號的商場、新世界於新蒲崗六合街15至19號的酒店項目及新地於觀塘道414號的商業項目等。

# 海怡東港城造價齊創新高

香港文匯報訊(記者 周穎) 在實際需求下,買家以高價購入心頭好單位。亦有內地買家受單位回報吸引,不惜付買家印花稅入市。中原地產盧鏡豪表示,海怡半島16座高層A室,建築面積776平方呎,實用面積623平方呎,交吉出售,剛以728萬元沽,建築面積呎價9,381元,實用面積呎價11,685元,屬同類單位造價新高。

中原地產伍錦基表示,東港城3座高層G室,建築面積599平方呎,實用面積約466平方呎,享銀線灣優質海景,屬屋苑兩房樓王,現以480萬元易手,實用面積呎價10,300元,建築面積呎價則為8,013元,呎價創屋苑分層戶新高。

荃灣爵悅庭於單日連環錄得內地客入市個案,買家須付買家印花稅。中原地產賴文城表示,單位包括爵悅庭南爵軒中層D室,建築面積627平方呎,實用面積457平方呎,460萬元成交,折合建築呎價7,337元,實用面積呎價10,065元,屬筍價成交。市值月租可達1.3萬至1.4萬元,回報約3.5厘。

而其友人則購入同座高層A室,建築面積652平方呎,實用面積469平方呎,成交價476.8萬元,折合建築呎價7,313元,實用面積呎價10,166元。

# CCL全年升約17%跑輸恒指

香港文匯報訊(記者 周穎) 全球資金泛濫,刺激本港經濟穩步向上,加上樓市用家需求強勁,去年全年樓價及股市同步上升。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,去年年底的中原城市指數(CCL)估計將為110點,全年樓價上升約17%。而恒生指數(HSI)於2012年12月31日收市報22,656.92點,去

年全年港股上升22.9%。

## 辣招打壓 樓價第四季升勢受阻

他指出,去年10月政府推出BSD及SSD2打壓樓市,第四季樓價升勢受阻,以致全年樓價的升幅(17%)少於股市的升幅(22.9%),但用家及投資者的需求和購買力強勁,私人住宅交投平

穩活躍,而且資金持續流入樓市將推高樓價,預期今年樓價繼續上揚。

本港樓市基礎穩固,在用家支持下,CCL自2009年開始已經連續四年錄得升幅。預計去年底CCL達110點,與2008年的55.46點低位相比,樓價近四年累升約98.3%。而股市因容易受到國際及外圍因素影響,所以走勢明

顯較樓市波動。恒生指數(HSI)2012年底報22,656.92點,較2008年的14,387.48點低位,港股近四年累升57.5%。經歷2008年全球金融海嘯之後,本港樓市的表現明顯跑贏股市,過去四年間樓價的升幅(98.3%)較股市的升幅(57.5%),大幅高出40.8個百分點。

# 實用率較高樓盤今年料跑贏



圖為港島區三個指標屋苑之一的太古城。彭博社

香港文匯報訊(記者 周穎) 時間證明大型會所設施會折舊,但物業的實用率恆久不變,而實用性的高低才是決定一個單位價值的最終衡量。隨著今日開始二手住宅報價須以實用面積為先,而一手樓更只有實用面積而無建築面積,因此舊大型屋苑實用率高的優點將會日漸顯現。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,不管是實用面積或建築面積計算買賣呎價,太古城的呎價均高於

康怡花園,並且差距隨時間遞增,最高達15%,扭轉上世紀90年代康怡花園呎價高於太古城的情況。顯示二手私人住宅實用率和實用性較高的樓盤,最終令樓價跑贏,壓過實用面積和實用性較低的樓盤。

以實用面積呎價計算,97年前康怡花園呎價明顯高於太古城,差幅最高約10%到15%,差幅隨時間而遞減。相反2004年後,太古城呎價明顯高於康怡花園,差幅隨時間而遞增,最高差

幅約10%到15%。可以說太古城和康怡花園呎價的對比,前一個牛市和今個牛市出現高低互易,而其間的逆轉過程主要六年熊市中發生。

## 太古城與康怡呎價差幅遞增

以建築面積呎價計算,97年前康怡花園呎價長期高於太古城,差幅約5%。2000年後,康怡花園呎價長期低於太古城,差幅約為5%到10%。2004年後,差幅持續擴大,差幅隨時間而遞升,達到20%。97年前,不論建築面積或實用面積計算,康怡花園呎價高於太古城,主因是康怡花園樓齡較新,有當年罕見的大型會所設施。2004年後,太古城呎價高於康怡花園,主因是太古

城實用率近九成,高於康怡花園近八成半的實用率。兼且太古城實用性較佳,方形廳和部分無窗台等;而康怡花園全為鑽石形廳和有窗台。

港島東區的太古城和康怡花園相毗鄰,均為香港代表性私人屋苑。二十年間兩個屋苑呎價的高低互易,因為康怡花園較佳的住戶設施,效用隨時間而折舊。相反太古城較高的實用面積和實用性,效用不會隨時間而折舊。再者,今天新屋實用率普遍偏低的情況下,更顯優勝。2013年起,二手住宅報價須以實用面積為先,而一手樓更只有實用面積而無建築面積。所以各大二手屋苑間的實用面積呎價對比,是買家入市的重要參考。

## 駱駝漆大廈割售料獲利逾倍

香港文匯報訊(記者 周穎) 炒家有見地廠投資前景亮麗,亦拆售獲利。市場消息指出,觀塘駱駝漆大廈地廠連閣樓一籃子物業,面積約2.4萬方呎,由於地廠涉及物業第一

及三期地下部分,現新業主將之割出近20個舖位發售,每呎叫價介乎1.5萬至2.5萬元,入場費約1,500萬元水平,個別舖位面積約1,000方呎,估計物業售罄,可帳面獲利逾1倍。

# 辣招影響 九肚地呎價料仍逾萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 政府推出買家印花稅,及加額額外印花稅後,沙田九肚及西貢沙角尾兩幢住宅地皮將於本周五中午截標,天後測量

師執行董事張楚然估計,此兩幢土地的市價約31.6億元,由於沙田九肚地皮沒有限量,但仍較受BSD影響。不過,基於發展商積極增土地儲備,料

九肚的樓面地價仍會逾萬元一呎。

## 西貢沙角尾住宅地估值17.2億

張楚然指出,沙田九肚的住宅地,地

盤面積92,463方呎,地積比率1.5倍,可建樓面142,386方呎,地皮估值14.4億元,樓面地價10,113元,至於西貢沙角尾的住宅地,地皮面積166,089方呎,地積比率1.5倍,可建樓面249,133方呎,限建8層高,不少於240個住宅單位,地皮估值17.2億元,樓面呎價6,904元。