一西削優惠變相加價7%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、周穎）樓市回暖，新盤醞釀削優惠加價，長實的荔枝角一號．西九龍計劃於2月1日起削減付款方法優惠、及特選客戶車位享八折的優惠，合計變相加價7%，並會於農曆年後分批加價，加幅約5%。

長實地產投資董事黃思聰表示，一號．西九龍已累售逾120伙，套現13億元。基於預期農曆年後樓市再現小陽春，決定於2月1日起，建期將由減5%變為按照訂價計，即供由減10%削至5%，特選客戶享八折車位優惠亦削減，相當於樓價7%。項目車位售價113萬至120萬元，已售15至16個車位，每個獲八折優惠，平均售價為94萬至96萬元。他續指，一號．西九龍可能於農曆新年後分批提高售價，加幅5%。

東莞客57萬BSD買尚悅

恒地及新世界合作的元朗尚悅昨單日售出6伙，其中1伙由東莞客以379.7萬元買入第5座2樓H室，建築面積575方呎，呎價6,603元，實用面積428方呎，呎價8,871元，買家須支付BSD稅款56.955萬元。

此外，信和於大角咀御金．國峰推售最後2伙天池屋及1樓連花園單位，其中第6A座38樓A室天池屋，意向呎價3.8萬元，比去年初推售首間天池屋提價18%，此單位建築面積1,897方呎，意向售價7,208.6萬元；而第3座1樓連花園單位，意向呎價2.7萬元。

天晉2期加推53伙今開賣

由新地發展的將軍澳天晉2期今晚7時開賣新加推53伙。市場估計，此批單位可全部沽清，買家以區內客為主。其中50伙為連平台或標準分層戶，訂價由1,013萬至1,293.21萬元。另外3伙為頂層天台特色戶，最貴呎價單位為第2A座32樓B室，建築面積1,357方呎(實用面積1,086方呎)，訂價2,578.3萬元，建築呎價19,000元(實用呎價23,741元)，倘成交將為該盤至今最高成交呎價。

陳玉成料發展商貼市開盤

另外，嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成昨表示，樓市成交量已經見萎縮，反映樓市已經在調控中，但樓價暫時未見即時反映，如果目前樓市其它因素不變，預期今年樓價將有5%至8%回調。他又認為，政府應適時檢討措施，同時亦可考慮延長預售樓花期多半年，以增加住宅短期供應。而預期未來發展商推新盤時的開價會更貼市。

他續指，集團深灣9號複式單位短期內將落實成交，頂層複式及兩個洋房示範單位將於今年中開放，而第三季才推出新盤，主要為嘉林邊道項目。

補地價去年進帳庫房200億

港府頻推地 農地補價起樓銳減

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署昨日公布，2012年全年計共錄得198.65億元補地價收入，相比2011年的177.37億元，上升12%。不可忽視的是，去年補地價中涉及農地補價的個案少之又少，業內人士指，高樓價亦令農地補地價變得水漲船高，加上個別大型發展商眼見政府主動推地，將焦點都放在該批官地上，旗下需要補地價的土儲亦會放慢申請速度。

■港府去年主動增加土地供應，故發展商無須急於為農地補地價來填充土儲。 資料圖片

地政總署公布去年的補地價情況，上季度補地價收入總額約為55億元，而全年約為198.65億元，當中較大宗補地價，包括擾攘多年的尖沙咀海運大廈，政府與會德豐及旗下九倉達成協議，批准補地價79億元續租海運大廈21年，以及合和實業旗下合和中心二期的補地價，涉及約37.26億元。

海運大廈補79億最大宗

去年的補地價收入雖然按年有所增長，但主要因上述兩個已爭拗多年的補地價項目獲得落實而推高，農地補價項目則極少，反觀2011年度，最大宗的補價分別來自新地元朗錦田沙埔住宅發展項目(70.21億元)，以及新世界西貢大埔仔項目(66.4億元)。兩宗均屬於農地補地價建屋的個案。

發展商未需農地補土儲

業內人士指，由於高樓價推高補地價，發展商與政府洽談補地價時亦變得更謹慎，加上農地一般已被大型發展商低價「圈佔」，而政府去年繼續主動推地，發展商無須急於補地價來填充土儲，自然放慢與政府的補價速度，令今年農地補價項目銳減。

連續3個月「零拒勾」

主動推地的另一「後遺症」，就是令發展商的勾地意慾減低，據地政總署資料，去年12月份沒有勾地申請被拒，已連續3個月錄得「零拒勾」。該署同時批出1宗全幢工廈改建的特別豁免書申請，協成行旗下黃竹坑道33至35號，獲准改裝用途包括食肆、迷你倉、辦公室、康體文娛場所、商店及服務行業。

■霍偉良透露，第一集團今年冀購入豪宅地皮。 周穎 攝

■黎裕宗認為，政府應積極增加工商用地供應。 周穎 攝

小發展商冀增工商地供應

香港文匯報訊（記者 周穎）對於今日發表的施政報告，有小型發展商期望，政府除增加住宅地皮外，亦積極增加工商用途的土地供應，因目前推出的地皮選擇不多。

億京：工商用地選擇不多

億京項目策劃經理黎裕宗昨日呼籲政府積極增加工商用途的土地供應，因目前推出的地皮選擇不多。

他指出，旗下九龍灣宏光道6號尚未收到補地價通知信，估計未來兩周可收到，以市傳每呎補地價5,000元而言，價格是偏高，但過去一年樓價亦上升不少，因此亦會考慮接受，但強調以物業現時建築進度，技術上仍然有一次上訴機會，最終要視乎收信結果。物業最快於今年第二至三季入伙，以現樓形式發售，意向呎價逾1萬元。

他指出，今年上半年主要有荃灣海盛路3號億京廣場推售，未來6至8個月可入伙。至於九龍塘豪宅項目，最快3至4月以現樓發售，其中大屋及細屋意向呎價分別為3萬及2.5萬元。其中，億京廣場推售7至8樓樓面。第一太平戴維斯劉基忠表示，其中7樓全層公開發售，分拆19個單位，面積由1,630方呎至5,132方呎。業主意向呎價介乎3,670至4,580元。當中10個已售單位，平均呎價4,300元。另保留8樓作全層出售，稍後加推5樓及6樓發售。

第一集團盼增中小型宅地

而第一集團董事霍偉良亦呼籲，政府可增加更多中小型地皮供應，令小型發展商有更多選擇，今年欲購入豪宅地皮。

集團旗下九龍塘住宅重建項目，地盤面積7,100方呎，總樓面面積11,700方呎，明年初落成及開售，實用面積每呎意向價介乎5萬至6萬元。

海逸凶宅僅低市價15%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價不斷攀升，即使政府推出「雙辣招」，亦只是將二手交投的升勢壓下來，樓價則處於微升不跌的曖昧狀態。全城缺盤，高樓價甚至已蔓延至一些另類物業，紅磡海逸豪園凶宅僅低市價15%成交，平執凶宅已成絕唱。另一邊廂，馬鞍山居屋錦禧苑，亦有單位呎價創屋苑新高。

業主持貨2年多賺95萬

樓價高處未算高，凶宅、居屋等一向被視為樓市上升時最遲升的一批單位，最近造價亦一直上升。其中最新錄得的一宗個案，利嘉閣朱偉雄表示，海逸豪園5座低層E室，2003年曾發生命案成為凶宅，剛剛以470萬元成交，較「正常單位」造價僅低15%。單位實用面積422方呎，實用呎價折合11,137元。

原業主在2010年10月以375萬元買入上址，持貨至今將單位易手，帳面獲利95萬元，折算賺幅約25%。另外，居屋亦見新高價出現，美聯物業陸偉成表示，馬鞍山錦禧苑單位為A座高層6室，實用面積約為401方呎，兩房間隔，自由市場成交價約308萬元，折合實用面積呎價約為7,681元，屬屋苑呎價歷史新高。原業主於1996年4月以約80萬元綠表價購入上述物業。

康怡實呎12,175元創新高

藍籌屋苑方面，亦屢見新高出現，中原地袁廣達表示，藍籌屋苑鯽魚涌康怡花園Q座高層13室易手，實用面積616方呎，造價750萬元，實用呎價12,175元，屬康怡花園同類單位造價新高。原業主則於1997年樓市高位以630萬元購入物業，是次轉手帳面仍獲利120萬元。

耀才葉茂林 2億購服務式住宅

香港文匯報訊（記者 周穎）市場消息指出，耀才證券葉茂林斥資1.98億元，向禹銘購入旗下薄扶林道79號全幢服務式住宅。據悉，物業總樓面約1.5萬方呎，物業樓高9層，共有單位34伙。據了解，原業主於2007年以5,960萬元購入，持貨逾5年，是次帳面獲利1.384億元，物業升值2.3倍。

建滔呎價1.4萬購寫字樓

市傳，建滔化工以呎價1.4萬元洽購海外信託銀行大廈兩高層，每層樓面面積約7,334方呎，即成交總樓面面積為14,668方呎，以呎價1.4萬元計算，呎價創該廈新高，涉及成交金額2.05億元。

中原(工商舖)陳玉雲表示，尖東明輝中心12樓全層，其建築面積將佔11,102方呎，剛以約1.33億元沽出，折合每呎近1.12萬元，買家為投資者。該樓面現為9個單位，並由4個租客承租，每月租金收入約38.2萬元，按此計算，回報逾3.4厘。新買家不排除會因應市場需要而把物業分拆出售。此外，原業主於2005年斥資約6,328萬元購入上址，持貨約8年帳面獲利約6,972萬元。

美聯工商黎紹賢表示，鴻圖道天星中心新式工廈樓花項目，兩層樓面易手，當中低層全層，涉及樓面面積約5,687方呎，成交金額約3,525萬，呎價接近6,200元。據悉，首名買家於去年中旬一手購入，涉資約2,916萬元，持貨至今帳面獲利約609萬元，物業於半年間錄得逾兩成升幅。而該廈高層全層於早前亦告易手，總涉資約3,867萬，涉及樓面面積約5,687方呎，為投資者帶來高達460萬元利潤。

太古城呎租42元破頂

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）消息透露，太古城昨日錄得一宗呎租新高，富山閣高層A室，實用面積690方呎，剛以每月29,000元租出，每呎租金42元，創該類單位呎租新高。代理指，租賃市場反映用家的承擔能力，原本升幅就較樓價慢，最近錄得的新高，只是因為租客在無盤選擇下，才高價搶租。

■太古城富山閣690呎戶剛以每月29,000元租出。 資料圖片

調查：60%網民冀樓價降20%

香港文匯報訊（記者 周穎）對於政府壓抑樓市的新招成效，有房地產網站公布每半年定期進行一次，以網上問卷形式，了解市民對未來6個月樓市去向看法。結果顯示超過八成受訪者認為當前樓價過高，同時有33%受訪市民料樓價將升至普遍難以承擔水平，比率較半年前調查時急升近14個百分點。受訪者都希望施政報告會再有新招，令樓價可跌16%至20%。

調查於去年12月至今年1月初進行，共訪問1,039位市民。33%受訪者認為樓價將升至一個普遍難以承擔水平，結果較半年前同類型調查急升近14個百分點。而55%受訪者則表示，預期樓價將維持穩定或上升至可接受水平。

針對今日發表的施政報告，GoHome.com.hk透過旗下網站及社交網站進行了一項意見調查，訪問120名網民，發現有高達八成(81%)受訪者希望特首可推出更多令樓價下調措施，六成人則希望樓價可進一步下跌16%至20%。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下
40th ANNIVERSARY MIDLAND REALTY 新動力 邁向黃金40年
新盤引爆購買力 氣氛回暖成交增
網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

香港

皇府灣 實:2507呎 建:3348呎 前後花園 全海交吉 9,000萬 2525 2363	嘉崙台 實:1411呎 建:1857呎 居高騎下 球場海景 4,800萬 2838 6993	貝沙灣 實:1368呎 建:1682呎 則皇連車 2,650萬 2989 9233	貝沙灣NO.8 實:1029呎 建:1469呎 名師設計 2,198萬 2989 9233	貝沙灣二期 實:2770呎 建:3317呎 罕有相連 6,400萬 2828 3434	貝沙灣6期 實:698呎 建:908呎 二房連車 1,380萬 2812 1177	山頂大屋 實:2756呎 建:3200呎 海景新裝 1億6,000萬 2525 2363	陽明山莊 實:2171呎 建:2708呎 4房連車 4,400萬 2525 2363
		陽明山莊 實:1642呎 建:2092呎 高層東南 3,200萬 2525 2363	紅山半島 實:948呎 建:1301呎 全海裝修 2,018萬 2525 2363	林肯大廈 實:1560呎 建:1800呎 景致開揚 4,500萬 2838 6993	上林 實:788呎 建:1032呎 開揚會所 1,550萬 2838 6993	誠和閣 實:640呎 建:733呎 實用三房 970萬 2838 6993	金山花園 實:910呎 建:1050呎 清靜山景 1,600萬 2838 6993
曉峰閣 實:657呎 建:841呎 最平呎價 山景兩房 1,380萬 2922 6666	複式大宅 實:2171呎 建:2810呎 四正實用 連平台 3,280萬 2526 8999	帝景園 實:1529呎 建:1981呎 品味裝修 4,300萬 2899 0010	寶雲道 實:3225呎 建:3833呎 罕有放盤 1億1,000萬 2519 3838	The Albany 實:1948呎 建:2549呎 名人居地 8,800萬 2588 1818	堅尼地道頭段 實:1418呎 建:1800呎 中環城市 3,300萬 2522 1777	賽西湖大廈 實:1124呎 建:1260呎 實用連車 1,980萬 2571 2999	恆景園 實:1582呎 建:1950呎 四房全海 3,180萬 2578 3553
		美城花園大廈 實:1227呎 建:1535呎 四房雙套 1,480萬 2922 3311	峰景大廈 實:1689呎 建:2195呎 北半最筍 2,300萬 2922 3288	承德山莊 實:922呎 建:1182呎 新地名廈 1,500萬 2525 8262	恒柏園 實:1266呎 建:1395呎 九成實用 1,450萬 2857 2880	聯邦花園 實:1166呎 建:1350呎 露台連車 2,238萬 2922 6638	薔萃苑 實:1705呎 建:2314呎 開揚連車 3,600萬 2525 7360

九龍

畢架山花園 實:905呎 建:1051呎 清幽山景 太古名廈 990萬 2397 2328	天璽 實:644呎 建:883呎 清幽內園 高鐵上蓋 2,350萬 2926 3622	又一居 實:566呎+442呎 靚裝 建:703呎+442呎 花園 980萬 2397 2328	畢架山一號 實:1187呎 建:1551呎 向南煙花 2,480萬 2381 1889	尚御 實:1614呎 建:2009呎 41校網 2,500萬 2928 8788	懿薈 實:1762呎 建:2342呎 東南新裝 3,000萬 2926 7288	半山一號 實:1604呎 建:2088呎 泳池靚景 2,350萬 2328 9338	新德圍 實:2059呎 建:2104呎 超值實用 4,380萬 2926 7171
		畢架山一號 實:1830呎 建:2302呎 極高開揚 1,200萬 2926 4688	御龍居 實:761呎 建:955呎 開揚遠景 860萬 2926 4477	凱旋門 實:846呎 建:1133呎 正南花海 2,450萬 2928 6288	君臨天下 實:804呎 建:1068呎 極高露台 1,900萬 2926 3833	柏景灣 實:737呎 建:982呎 有匙引看 1,030萬 2928 4848	海桃灣 實:635呎 建:858呎 高層靚景 1,150萬 2928 3188
海名軒 實:1666呎 建:2172呎 環迴景致 地標豪宅 4,600萬 2926 5111	匯景花園 實:1226呎 建:1568呎 罕有相連 高層雅裝 1,600萬 2346 0300	海名軒 實:1513呎 建:1891呎 有匙引看 3,200萬 2926 5111	海名軒 實:1580呎 建:2156呎 臨海大宅 3,400萬 2926 5222	海逸豪園 實:1100呎 建:1472呎 臨海單邊 1,950萬 2214 7141	海逸豪園 實:1125呎 建:1413呎 海景精選 1,650萬 2926 5111	海逸豪園 實:854呎 建:1067呎 東南海景 1,050萬 2764 0933	海逸豪園 實:782呎 建:979呎 郵輪碼頭 1,158萬 2926 5522
		半島豪庭 實:1051呎 建:1382呎 巨廳實用 1,100萬 2334 9678	半島豪庭 實:948呎 建:1248呎 有匙引看 1,060萬 2926 5678	麗港城 實:1203呎 建:1507呎 四期東南 1,350萬 2926 6333	譽港灣 實:826呎 建:1075呎 向南海景 1,100萬 2927 6622	星河明居 實:1275呎 建:1588呎 罕有特色 1,900萬 2955 9292	峻弦 實:1677呎 建:2123呎 煙花海景 2,800萬 2799 5333

新界

康樂園 實:1214呎 建:1850呎 優皮設計 1,400萬 2685 1080	寶松苑 實:2574呎 建:3523呎 名人聚居 6,500萬 2929 6000	蔚麗山莊 實:1624呎 建:2210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030	壹號雲頂 實:898呎 建:1150呎 新地傑作 1,050萬 2693 9338	駿景園 實:1370呎 建:1620呎 馬場河景 1,050萬 2602 2588	嘉御山 實:2629呎 建:3426呎 巨園有匙 3,980萬 2929 6333	滌濤山 實:1059呎 建:1460呎 嘉里品牌 928萬 2656 6366	聚豪天下 實:2706呎 建:3598呎 富豪必選 2,200萬 2662 3626
		雍怡雅苑 實:2130呎 建:3231呎 鴻基傑作 1,780萬 2656 6366	鹿茵山莊 實:1307呎 建:1628呎 回報極高 1,450萬 2662 3626	美孚新邨 實:1113呎 建:1483呎 對流大則 950萬 2920 2222	藍天海岸 實:912呎 建:1223呎 巨廳樓皇 780萬 2923 6888	碧堤半島 實:1764呎 建:2259呎 自製相連 2,200萬 2496 0669	帝濤灣 實:1186呎 建:1479呎 單位連車 780萬 2411 3223
映灣園 實:891呎 建:1192呎 三房巨廳 707萬 2923 6888	天巒 實:1577呎 建:2539呎 新地品牌 全新HOUSE 2,080萬 2482 9903	美孚新邨 實:948呎 建:1264呎 全新裝修 710萬 2928 3683	御凱 實:947呎 建:1261呎 汀九橋海 1,200萬 2920 1188	曼克頓山 實:575呎 建:746呎 維港海景 730萬 2928 3683	萬景峰 實:1287呎 建:1683呎 豪裝南海 1,500萬 2920 3300	加州花園 實:1371呎 建:2021呎 加大花園 980萬 2482 4993	加州花園 實:1495呎 建:2044呎 投住兩宜 1,080萬 2920 4488
		歐意花園 實:1566呎 建:2111呎 低水洋房 1,070萬 2920 4388	錦繡花園 實:848呎 建:850呎 前大難求 650萬 2471 0228	錦繡花園 實:1100呎 建:1100呎 絕對超值 800萬 2471 0600	御林皇府 實:3003呎 建:4230呎 英式豪裝 3,800萬 2471 0228	葡萄園 實:1978呎 建:2846呎 超卓管理 1,980萬 2471 0600	御林皇府 實:3003呎 建:4230呎 花園大宅 4,000萬 2668 1808

實＝實用面積 建＝建築面積

招聘熱線：2316 8866 *收集的個人資料只作招聘用途

美聯物業代理有限公司 牌照號碼：C-000982