

長沙灣曉尚入場費438萬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 特首期望發展商加快推盤增加供應下，發展商推盤節奏亦見加快，恒基於長沙灣曉尚昨傍晚突以貼市價首推50伙，平均建築面積呎價11,468元，平均實用呎價15,856元，入場費438.7萬元，最快本周五晚揀樓。另外，恒基於元朗尚悅售出4伙，同系於九龍城曉薈售出1伙。

首推50伙 最快周五揀樓

據價單顯示，曉尚首批50伙，分布於5樓至21樓，建築面積371方呎至700方呎，實用面積267方呎至505方呎，建築面積訂價由438.7萬至733.3萬元，呎價由10,083至13,334元，發展商提供4種付款方法，包括60天成交即供(照訂價減7%)、120天成交即供(照訂價減6%)、即供及最高20%樓價二按(照訂價減5%，只限一手私人名義買家)及建築期付款(照訂價)。此盤共提供138伙，預期明年9月入伙。

售價低預期 料吸上車客

香港置業姚偉南表示，曉尚首批單位平均呎價貼近區內新盤價，如景怡峯等，但比其早前提出呎價1.3萬至1.4萬元為低，相信可吸引區內上車客及換樓客入市。中原歐陽振邦指出，基於此為1年半期樓花，但用建築期付款並無樓價折扣優惠，會令投資者卻步，若以即供付款供至少3年才可鬆綁以避免支付SSD的話，實際樓價又變得高貴，相信市場要時間消化此口價。

南昌站中小型單位增235伙

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 新地於2011年斥資118億元投得西鐵南昌站項目，去年底修訂發展方案，將單位數量由3,313伙增加約101伙至3,414伙，增幅3%，實用面積少於538方呎的中小型單位，更由2,485伙(75%)增加235伙至2,720伙(79.7%)，增幅9.4%。

據了解，修訂方案較提供三層梯級式的基座平台，並配以園景設計減少平台體積，基座平台會後移，增大深旺道車站出口旁的地廣場，並在廣場旁增設一列店舖，高座樓宇亦從深旺道後移，有助自然光線透入。新方案亦在實際高度不變下，將高座樓宇的樓層降低3層，而平均單位面積在增加單位數量後，相應減細3.2%至677方呎。

上述發展方案去年底獲核准後，港鐵近日再透過九廣鐵路公司，就南昌站呈交新的規劃許可申請，主要因廣深港高速鐵路香港段將會途經申請地盤，須進行挖地工程，但地盤砍伐及保存樹木，因颱風及移植後健康狀況變差等原因，數量較之前所核准的數量多出10%。

Ultra Well Group Limited於2011底以4.9888億元投得的淺水灣南灣道35號，亦向城規會入紙，申請放寬建築物高度，由「4層加1層停車間」略調至「4層加1層機械房及1層停車間」。提供4幢6層高屋宇，總面積約12,957方呎。

理想集團押10億活化酒店

三項目入紙 涉逾400房間

香港文匯報訊 (記者 周穎) 為配合本港遊客對酒店的需求不斷上升，起動九龍東及啟德郵輪碼頭效應，理想集團投資10億元將旗下三個項目活化為酒店發展，共涉及逾400套房間。其他工商物業投資者也看好該東九龍前景理想，將全年投資額加碼，其中資深投資者李冠亮便擬加碼約1億元，重點發掘東九龍區物業投資。

理想集團行政總裁鄧建明昨日表示，旗下觀塘理

想集團舊址已經申請活化為酒店，估計短期內

可獲批出，總投資額約3億元，提供174套房間，計劃

至2014年下半年落成。紅磡寶利街179至181號地

皮，亦將作酒店發展，提供64套房間，預計2015年落

成；而粉嶺聯發街1號，即前粉嶺戲院，亦申請改作

酒店用途，將提供170套房間及4層商場，將於2016年

落成。上述三個項目將為集團共提供逾400套房間，

總投資額達10億元。

九龍塘洋房今年動工

他又表示，荃灣白田霸街38號全幢工廈已經完成翻新，物業樓高12層，總樓面面積約6.3萬方呎，稍後將部分樓面活化為零售用途，將保留部分樓面自用，部分樓面出租，估計呎租介乎10至15元。另外，九龍塘住宅項目將興建2座洋房，今年中動工，2015年首季入伙，只推售其中一座。

鄧建明指出，由於東九龍的工廈物業平均呎價已經約達5,000元水平，因此集團未來傾向以活化為主，同時將投資各區全幢工廈及地廠為主，預期今年投資總

額約5億至10億元。

李冠亮：留意西環上環舖

此外，資深投資者李冠亮指出，去年個人投資工商物業的金額約2億元，而手上的工商舖物業均已經封盤，鑑於東九龍區發展成熟，投資額將稍多於去年，約2億至3億元，因區內寫字樓價值已上升一定幅度，故留意觀塘工廈為主，預期今年樓價有5成上升空間；而舖位將留意港島上環及西環一帶低水地區。

內地客1800萬購觀塘工廈

內地買家難抵吸引，斥資1,800萬元入巿。中原(工商舖)李文光表示，觀塘德隆工業大廈頂層全層，總建築面積約7,000平方呎，本月初剛以連租約形式售出，成交價近1,800萬元，呎價約2,571元，新買家為內地投資者。單位成交活躍，短短於半年間三度轉手，投資者於去年6月斥資約900萬元購入上址後，持貨不足2個月，隨即以約1,360萬元摸出予另一位投資者。該投資者完成交易後將單位推出市場，單位最終由今番買家以約1,800萬元承接，該投資者帳面仍告獲利約



■內地客斥1800萬元購觀塘德隆工業大廈頂層全層

440萬元，而物業在短短7個月間累計升幅逾1倍。

港置至尊商業曾旭陽表示，觀塘皇廷廣場33樓全層放售，樓面面積約12,682平方呎，擁全海景致，意向金額約1.52億元，呎價約1.2萬元，以交吉形式交易；物業同時以每呎約30元放租。

去年私宅落成未達標

中原：政府差幅達14%

翻查資料，過去三年(2010到2012年)，落成私人住宅32,999個，平均每年約一萬多個。較前三年(2007到2009年)，平均每年8,801個，每年增加約1200個。私人住宅落成量已經擺脫谷底，但增加速度較慢。

分區統計，港島有26個項目落成，涉1,748個單位，按年增加679個，數字更是七年新高，主要因過去數年發展商致力市區重建。九龍區則15個項目，涉3,407個單位，按年增1,810個，數字是6年次高。因為有中大型官地項目和市建局項目落成。新界區落成量有11個項目，提供4,990個單位，雖然是三區最多，但相比2011年的6,783個，則大減1,793個。

美聯：樓市更見明朗

事實上，隨着舊樓重建項目的不斷推出，美聯物業估計，港島區今年有逾3,200多個單位有機會推出，當中以提供約1,299伙住宅單位的灣仔利東街項目最為矚目，因港島區已有一段長時間未有如此大型樓盤推售，勢必為區內注入動力。連同其他項目，全年可供推售的單位數目有機會較去年倍增，並創9年新高。

美聯物業董事楊永健指出，雖然上述單位未必會全數推出發售，但按過去的銷售比率推算，港島區全年一手私樓註冊量仍可望錄得約2,000宗水平，令港島區一手私宅註冊量佔區內整體註冊量比率有機會升至逾1成，若達致13%，將會創出9年新高。



■美聯物業董事楊永健(左二)預期，港島區樓價亦會繼續平穩向上。

香港文匯報記者周穎 攝

同時，該行亦料港島區樓價亦會繼續平穩向上，估計升幅為5%至7%，成交量與去年相若，期內租金有10%升幅，豪宅租金更有10%至15%上升空間。楊氏表示，施政報告出爐後，樓市更見明朗，多個港島區藍籌屋苑中，部分業主更即時反價5至8%，甚至封盤，而市場累積的購買力亦逐步釋放，支持區內樓市向好，1月份區內交投已呈小陽春局面。

即使施政報告中提出放寬薄扶林及半山的發展限制，但由於項目討論需時，而且發展用途未有任何定案，故料現階段不會對港島區樓市帶來太大影響。

另外，近來「空置稅」成為城中熱話，根據差估署數字，近年香港私樓物業空置率一直徘徊於4%至5%的偏底水平，港島區空置率更低，故沒有必要推出相關措施。再者，「空置稅」於技術上及執行上亦仍存在不少問題需解決，政府必須三思而後行。

3組客搶沙田居屋

康華苑中層捷訂重售

藍田康華苑A座中層13室，建築面積516方呎，實用面積380方呎，世紀21謝寶昭表示，上月原以266.8萬元(自由市場)售出，因業主有見樓市持續向好，決定捷訂後再以「一口價」290萬元(自由市場)重新放售，直至近日獲買家承認，建築面積呎價5,620元，實用面積呎價7,632元，創同類型單位新高。

而美孚新邨近日購買力湧現，屋苑成交較上月全月急升約5成。美聯物業林海成表示，美孚新邨蘭秀道17號中層D室單位，建築面積約為788呎，實用面積約為592呎，成交價約567萬元，建築面積呎價約為7,195元，實用面積呎價約為9,578元。業主轉售帳面獲利約307萬元升值約118%。

沙田廣林苑C座高層5室，建築面積509方呎，實用面積384方呎，世紀21周淑萍表示，業主原以270萬元放售，因獲3組睇樓客出價洽購，業主有見反應踊躍，反價10萬元，終獲買家以280萬元(自由市場)承認，建築面積呎價5,501元，實用面積呎價7,292元，略高於市價水平。原業主於06年10月斥資99.8萬元(自由市場)購入上址，現帳面獲利180.2萬元，物業期內升值1.81倍。

掃管笏地估值15億

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 屯門掃管笏第56區限量地本周五截標，韋堅信測量師行估值董事林晉超預料，由於政府在施政報告中沒有提出新措施進一步打壓樓市，相信發展商本周五的競投會較積極，地皮會在合理的競投下售出。該行對地皮估值約15.3億元，樓面地價4,060元，為市場預期上限。

限建不多於480伙

地皮位於屯門掃管笏第56區，佔地289,918平方呎，地積比率為1.3倍，可建總樓面為376,891方呎，高度為主水平基準以上的53米，樓高不能超過10層，

本地資深商廈投資者廖偉麟沽出上環信德中心招商局大廈兩個單位，美聯商業陳麗屏表示，兩個單位包

括33樓16室，樓面面積約1,316平方呎；33樓26室，樓面面積則佔約2,062平方呎，兩宗成交同以平均呎價約1.88萬元易手，涉及總金額約6,351萬元。

市場消息指出，香港興業旗下灰窓角街項目，短期內即將推售，市場估計呎價達5,000元水平；而荃灣西沙咀道2號，將重建為寫字樓，短期內展開銷售。

本地資深商廈投資者廖偉麟沽出上環信德中心招商局大廈兩個單位，美聯商業陳麗屏表示，兩個單位包</