香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓價續創高，新盤銷情仍普遍不俗，但隨着目前多個新盤直接交鋒，為求加速去貨，九龍建業旗下的大角咀奧城．西岸，就以低市價7%至10%開價。惟此會否暗示樓市面臨轉角，則仍有待觀察。

■九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永表示，奧城．西岸已接獲數以百計的查詢及認購意向，加推單位料會加價5%。 記者梁悅琴 攝

# 新盤大戰 奧城低市價搶客

## 平鄰近7%至10% 平均呎價11863

九龍建業於大角咀的3年期樓花奧城．西岸昨首推10伙高層4房戶，扣除首10名買家可獲3%樓價折扣，平均建築期呎價13,180元，平均即供呎價11,863元，首批已火速獲悉數預留，發展商昨晚亦隨即以原價加推10伙高層3房戶，平均建築期呎價13,311元，平均即供呎價11,980元，本周五推售。新地將軍澳天晉2期昨晚再推售28伙，消息指全晚售出約22伙。消息又指，合和於跑馬地的樂天峯昨以1.32676億元售出頂層複式A室，建築面積呎價達4.1萬元，創出該屋苑新高呎價。

### 加推單位不排除提價

九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永昨表示，奧城．西岸首推10伙高層4房戶，全部位於27樓至37樓A室，建築面積11,016方呎，建築期訂價1,322.9萬元至1,444.6萬元，為吸引用家入市，即供付款可享10%樓價折扣，加上首10名買家可享3%樓價折扣優惠，平均即供呎價11,863元，比同區二手高層單位價有7%至10%折讓。基於反應佳，該盤昨晚已隨即加推10伙高層3房戶，分布於27樓至37樓B室，建築面積860方呎，訂價由1,096.9萬至1,197.9萬元，呎價由12,755至13,929元。楊聰永指出，加推單位有機會加價5%。

香港置業九龍區高級營業董事姚偉南指出，目前區內二手價如海桃灣及君匯港的二手呎價約1萬至1.1萬元，以奧城．西岸為近40個月樓花期計，此開價屬貼近二手價，若以高層戶相比，則有5%至10%折讓，料可吸引投資者入市。

此外，新地於將軍澳天晉2期昨晚再推售新加推28伙，據悉全晚售出約22伙，其中20伙標準單位悉數沽清，地下連花園單位售出2伙。發展商昨晚再加推50伙，建築面積832至1,131方呎，訂價由728.98萬至2,431.8萬元。呎價由8,762至18,000元，本周六推售。

### 合和1.3億沽樂天峯複式

合和於跑馬地的樂天峯昨以1.32676億元售出50及51樓頂層複式A室，此單位建築面積3,236方呎，實用面積2,508方呎，另有天台面積1,097方呎，建築面積呎價4.1萬元，創出該屋苑呎價新高。

至於恒基地產及新世界合作的元朗尚悅昨以原價加推92伙，分布於第7座及13座，建築面積492方呎至607方呎，訂價由354萬元至553.9萬元，呎價由6,597元至9,507元，本周六推售。消息指，尚悅昨亦售出至少3伙。

# 2千萬BSD買家曝光

■恒基天匯28樓B室買家為展才國際有限公司。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）2,000萬元買家印花稅（BSD）買家身份曝光。本月初以1.325億元向恒基地產買入港島西半山干德道天匯28樓B室的買家，為一間名為展才國際有限公司，董事為聚賢(香港)有限公司，而聚賢的董事為HO KWONG HUNG,THOMAS及法人團體GLOWSTER LIMITER。

### 天匯單位創BSD紀錄

據土地註冊處資料顯示，由恒基地產持有的半山天匯28樓B室，實用面積2,488方呎，建築面積3,284方呎，以1.325億元易手，實用呎價53,275元，建築呎價40,362元。基於BSD下，展才國際要支付高達1,988萬元稅款，亦是去年10月27日政府推出BSD後，支付最高稅款的單位。

### 展才公司擁港人背景

市場一直盛傳此單位買家為內地客，惟翻查公司註冊處資料顯示，展才國際的註冊辦事處為銅鑼灣希慎道8號裕景商業中心601至602號室，公司董事為一間名為聚賢(香港)有限公司。至於聚賢其中一名董事為HO KWONG HUNG,THOMAS，持有香港身份證，住址為薄扶林碧瑤灣第22座低層某室；另一董事則為法人團體GLOWSTER LIMITER，其註冊辦事處為英屬處女島的P.O.BOX 957 OFFSHORE INCORPORATIONS CENTRE ROAD TOWN TORTOLA。

據了解，此名買家最終選擇用公司名買天匯，以方便日後轉售，如透過轉讓公司股份形式炒賣，即使下手買家是非本地客，亦可慳BSD的15%稅款，況且若購入單位後半年內轉售單位，更可節省最多20%的額外印花稅（SSD）。

資料顯示，該單位曾於2009年10月以1.325億元由一家海外公司向恒基地產買入，但其後天匯出現連環撻訂潮，該名買家亦決定棄購單位。事隔三年多，發展商未敢對此盤大幅提價。

# 會德豐市價奪掃管笏地

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）屯門掃管笏地皮昨日開標，由揚言今年大增土儲的會德豐以13.88億元擊退8名對手投得，符市場預期，每呎地價3,683元。發展商表示，地皮將發展豪宅，提供460伙至480伙，出售價錢參考毗鄰的樓盤星堤，後者目前平均呎價8,000元，洋房則11,000元至12,000元。

### 鄰近哈羅學校建豪宅

會德豐地產常務董事黃光耀表示，地皮鄰近哈羅國際學校，未來亦有多項基建，包括擬建的屯門至赤鱲角連接路、屯門西繞道，進一步貫連內地與香港，故公司打算興建豪宅出售。項目有限量條件，提供單位數量在460伙至480伙，包括低密度住宅及約20間洋房等。

他又指，因地盤地理上毗鄰樓盤星堤，故日後出售價錢會互相參考，以目前呎價計，分層8,000元，洋房由11,000至12,000元。翻查資料，地盤市場估值由11.3億至15.3億元，呎價3,000元至4,060元，今次中標價在市場預期之內。

地皮在上周截標，接獲9份標書，除中標的會德豐外，還包括長實、新地、信置、嘉華國際、英皇國際、南豐、富豪酒店及新世界發展。其中，新地於地盤的北方建有「星堤」，同區亦有其他發展項目，可謂「屯門大地主」，市場之前一直預料新地會積極投地，讓兩地取得協同效應，但今次大熱倒灶，令市場大跌眼鏡。

### 發展商看好 造價高鄰地

屯門掃管笏路地皮佔地289,918方呎，地積比率為1.3倍，可建總樓面376,891方呎，限量460伙至480伙住宅單位。美聯測量師行董事林子彬表示，是次項目造價理想，較去年2月賣出的掃管笏限量地樓面呎價2,915元更高，反映發展商對後市有信心，料是次項目連同鄰近的地皮將會被塑造成一個有潛力的新發展區。

■掃管笏地皮將提供460伙至480伙住宅單位，包括低密度住宅及洋房等。 記者張偉民 攝

# 惠譽：「辣招」成效仍需觀察

香港文匯報訊（記者 陳遠威）IMF早前憂慮香港樓市泡沫爆破，警告樓價可能大跌。評級機構惠譽國際亞太區主權評級主管高翰德昨日表示，現時難料港府的「辣招」有否成效，據其他地區經驗，政府推房屋政策均需較長時間觀察才可論成敗。財政司司長曾俊華昨出席立法會會議時，則再度提醒置業人士小心息口上升風險。

### 港信貸評級無風險

高翰德認為，本港樓市信貸增長由供應主導，但在低息環境並未轉變，以及外地買家的強大需求支持下，料短期樓價將繼續獲得支撐。

高翰德又指，現時的房屋政策不會影響香港的信貸評級，指香港評級在於信貸增長速度、資產價格穩定性，以及內地經濟因素，而在聯匯制度下已有措施控制信貸增長壓力及穩定樓價。目前香港信貸評級為「AA+」，評級展望為「穩定」，由於擁有強勁財政儲備及穩健資產負債表，信貸評級未有下調風險。

另外，財政司司長曾俊華昨日在立法會上表示，由於全球食品價格從低位回升，流動資金泛濫，或推高國際商品價格，引發新一輪通脹。美國經濟復甦或提前進入加息周期，導致香港樓市波動。

曾俊華指出，美國一旦重返利率上升周期，香港的利率必然會跟隨上升，屆時市民供樓負擔能力將會受到影響，樓市也可能會出現波動，提醒投資者和置業人士必須留意借貸利息可能提早掉頭回升的風險。

### 財爺：小心息口升

環顧全球經濟形勢，歐債危機持續，美國債務上限未能解決，加上日本經濟疲弱，他認為香港雖然經濟基調良好，但只能維持低增長，未來將持續面對外圍波動。當局會積極推動本地經濟長期及多元化發展。

政府判斷，通脹進一步回落的空間已相當有限。一方面，歐美日連續推出量化寬鬆措施，可能引發新一輪輸入性通脹；另一方面，去年租金急升的影響會逐步浮現，通脹存在上行風險。

# 新港城撻訂轉售多賺35萬

香港文匯報訊 二手市場有價有市，買賣雙方爭持激烈，馬鞍山新港城有業主撻訂重售物業，帳面多賺35萬元，而屯門豫豐花園出現區內投資客追價以322萬元承接單位。

利嘉閣地產楊震霆透露，該行日前錄得新港城四期M座中層1室成交，實用及建築面積分別為618及832方呎，三房(一套房)開則；是次業主原以620萬元與一買家簽約，但其後有另一名買家提出以655萬元承接，故此業主即撻訂轉售物業予新買家，故以成交價655萬元，帳面多賺35萬元，按實用及建築面積計算，每呎售價折合10,599及7,873元。賣方在2006年4月斥資280.8萬元購入單位，單位升價1.33倍。

### 投資客追價購豫豐花園

屯門豫豐花園連租約戶錄得一宗區內投資客「不睇樓」成交個案，祥益地產梁錦豪表示，成交單位為7座低層D室，實用面積568呎，建築面積767呎，三房兩廳，日前獲一名區內投資客垂青，原業主隨即將放盤價由318萬反價至322萬，買家選擇承接上址作長線投資收租之用，以實用面積計算平均呎價為5669元，若以建築面積計算呎價為4198元。原業主於2007年12月以224.7萬購入單位，帳面獲利97.3萬。

另一方面，世紀21物業魏仕良表示，將軍澳富麗花園2座高層D室，建築及實用面積577方呎及420方呎，成交價373萬元，建築面積呎價6,464元，實用面積呎價8,881元，創屋苑同類型單位新高。買家為用家，打算作自住之用。原業主於2008年6月購入物業，當時作價約192萬元，持貨至今5年181萬元或94.3%。

### 太古城複式實呎逾二萬

在港島區，利嘉閣地產黃龍智表示，該行新近錄得太古城一宗特色單位買賣，涉及單位屬於太古城雅蓮閣頂層複式單位，正望山景為主，實用及建築面積分別為897及1,137方呎，成交價1,818萬元，按單位實用及建築面積計算，每呎售價折合20,268元及15,989元。

■太古城雅蓮閣頂層複式單位以1,818萬元成交。 資料圖片

# 「97蟹貨」出生天 去年737宗

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，儘管2012年樓價步步高陞，就連新界西住宅造價亦即將全線突破九七頂峰，但因超級通脹預期升溫，市民展望中長線樓價持續向上，不少手持九七「蟹貨」的私宅業主繼續持有物業不賣以求賺盡升浪，令「蟹主」賣樓賺錢的個案明顯較往年為少。

綜合利嘉閣地產資料所得，2012年全港僅有737宗「97賺錢貨」（即在97年樓市高峰期登記購入，並一直持有至2012年登記轉售獲利的私人住宅）買賣登記，涉及金額約33.94億元，較2011年的900宗及41.54億元，同時下跌18%，可見市民極度看好後市。

### 細價獲利宗數最多

按樓價分類，價值介乎200萬至500萬元的細價「蟹貨」轉手獲利登記最多，去年累積登記量共有411宗，惟登記量較2011年減少12%；反觀，價值700萬至1,000萬元的中高價「蟹貨」轉手獲利登記，卻按年增加17%至62宗。

按地區劃分，港島區「樓蟹」鬆綁賺錢個案仍然最多，該區去年共有367宗登記，不過，較2011年的462宗卻減少21%；九龍區則有217宗，按年登記量減幅10%，排名第二；新界區去年共有153名業主選擇賣樓止賺，較2011年減少22%。堅尼地城/西營盤以55宗轉手個案，高踞首位；至於北角/炮台山及旺角/油麻地區，則分別以48及45宗轉售獲利登記，分列次、季。

豪宅的樓價漲幅始終較中小型住宅為高，所以上季獲利金額最高的登記依然以豪宅物業佔多數。事實上，上榜的十大賺錢個案更悉數位處豪宅地段，賺幅介乎53%至136%不等，當中獲利金額最多的是屬於跑馬地/大坑分區內之碧蕙園B座低層A室的轉手個案，原業主在97年4月登記以1.800萬元登記購入物業後一直堅守，直至去年4月才4,000萬元登記易手，帳面獲利2,200萬元，賺幅高達1.22倍。

周滿傑指出，本地住宅中長線供應緊絀，加上歐美中日央行去年不停量寬，預期惡性通脹出現及熱錢充斥下，樓價現水平高處未算高，在未來兩、三年內，樓價還可望有最少20至30%的潛在升幅，因此估計，市民持貨不賣的心態更加強烈，相信未來一年「97賺錢貨」成交數字或會有機會順勢再減30%至50%。

# 西環舖2個月炒高11%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 資金持續流入舖市，屢現短炒摸貨。資深投資者林子峰持有的西環德輔道西地舖，剛以約1,900萬摸出，短短2個月帳面獲利約200萬元，升值約11.7%。

中原(工商舖)商舖部高級營業董事陳偉材表示，該舖位為西環德輔道西426號至428號地下2號舖連閣樓，其建築面積分別約800方呎及500方呎，原由雜貨店承租。據了解，買家為投資者，首次涉足舖位市場，因看好區內未來發展，遂決定購入上述舖位。資深投資者林子峰於去年11月以約1,700萬元購入，持貨不足兩個月，舖位升值近12%。

其他個案方面，有長線投資者趁旺市斥資2,215萬購尖沙咀金馬商業大廈11樓全層。美聯商業助理營業董事溫湘琪表示，成交物業建築面積2,489方呎，平均呎價8,900元，以交吉形式交易，按照市場租金計算，回報更可達4厘高位水平。

■德輔道西426號至428號地下2號舖以約1,900萬摸出。