

焯華 999.9 千足金 電子商務

Chancellor Precious Metals Ltd 焯華貴金屬有限公司

誠信 專業 投資黃金第一選擇

www.cpm888.com

香港：(852) 6966 8878
中國：400-0068-286
台灣：00801-85-6791

業務查詢

價格資料 2013年09月04日

人民幣公斤條現貨金交收價 277.60 (元/克)

首家香港金銀業貿易場 人民幣公斤條流通量提供商

「黑馬」俊和低價奪九肚地

樓面每呎8382 1個月跌近8%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市近月表現呆滯，樓價不升不跌，但反觀地價已經率先回調。地政總署昨日公布九肚地皮的招標結果，在普遍看淡情況下，最終由「黑馬」俊和（0711）以合資形式作價每呎8,382元樓面地價投得，反映地產商對後市不樂觀。同時，今次呎價創下九肚山一帶低密度豪宅地皮新低，較上月同區地皮低近8%。有測量師即時調低將於月中截標的同區地皮呎價至8,000元。

地政總署公布，上周五截標的九肚第56A區（沙田市地段579號），由俊和集團旗下創金發展以27.1億元投得。據了解，俊和一向主力建築及物業投資等業務，較少涉足政府官地，今次為俊和歷來首次投得政府官地，更加擊敗新地、長實、新世界等勁敵，爆冷結果大跌市場眼鏡。

27.1億合資形式購入

俊和發言人傍晚回覆稱，地皮並非由俊和獨資購入，有合作夥伴，但未有進一步透露合作詳情。資料顯示，九肚地皮佔地354,136方呎，可以0.91倍發展，可建樓面323,308方呎，以此計算，其樓面地價8,382元。業內人士指，俊和出價已為市場最高，意味其他地產商出價更低，呎價可能不足8,000元，反映他們對後市悲觀。

本報統計九肚第56A區一帶，去年至今一共推出6幅低密度豪宅地皮，今次為最「平」一幅。與上月售出的B6地盤比較，當時每呎地價9,071元，已被市場形容為超低價成交，今次「低處未算低」，呎價再跌7.6%至8,382元。高緯環球大中華區評值及諮詢部董事張翹楚坦言對結果感意外，想不到造價「這麼低」，但連建築費及利潤等計算，估計日後每呎呎價仍達1.8萬元。中小型發展商土地儲備漸

足夠，擔心將來市場只餘中大型地產商投地，缺少競爭，最終地價亦會受壓回落。

測量師降同區地皮估價

本月中，同區另一幅沙田市地段578號亦會截標，地盤面積188,112方呎，地積比率1.86倍，可建樓面最多349,550方呎。張翹楚稱，這幅地皮的地積比率更高，顯示將來的密度亦更高，再加上最近九肚地皮造價一直下跌，對估值亦不樂觀，估計每呎地價僅約8,000元。

新地7.5億中標元朗地

同日截標的元朗東頭德業街，限建至少430伙，由新地以7.51億元投得，地價每呎3,243元，高出市場預期上限，與九肚地皮的結果「差天共地」。張翹楚解釋，豪宅地皮受買家印花稅（BSD）困擾，發展商預期將來資金回籠較慢，出價時亦會較保守，反觀中小型單位雖然供應充裕，但市場有需求，日後可以快速沽清，雖然有限建條件，亦受市場歡迎。他估計地皮日後售價為每呎呎價9,000元至1萬元。

德業街地皮位處工業區，遠離開屏鐵路，佔地46,317方呎，可建樓面231,587方呎，新地需完成城規申請及



■俊和以每呎8,382元樓面地價投得九肚第56A區地皮，創下九肚山一帶低密度豪宅地皮近年新低。

九肚第56A區賣地紀錄

地點	總樓面(方呎)	地價(億元)	樓面地價(元)	賣出時間	發展商
B5地盤	50,376	5.315	10,551	5/2012	資本策略(尚家生活品牌)
B3及4地盤	318,076	30.38	9,551	8/2012	永泰、萬泰
B1地盤	142,386	14.67	10,302	1/2013	永泰、萬泰
B2地盤	130,460	14.2	10,885	3/2013	新地
B6地盤	134,496	12.2	9,071	8/2013	香港興業、南豐
沙田市地段579號	323,308	27.1	8,382	9/2013	俊和

製表：記者 顏倫樂

環評報告等。據悉，該區近年有多幅地皮賣出，最近期為華懋於6月以13億元投得的朗屏站（南）地皮，每呎地價2,876元，今次成交價較當時高出11.3%。但張翹楚提醒，鐵路項目有分紅要求，計及這項因素後，今次造價實際與當時相差不多。

新地副董事總經理雷霆表示，上述地皮景觀好，亦容易設計，預計投資

額20億元。事實上，新地為元朗一帶「大地主」，過去於元朗一帶收購大批農地，錦田河以東的下埔村、沙埔村、長春新村一帶，涉及總樓面約380萬呎，準備興建超大型屋苑，提供約4,235伙，另亦有東成里項目（擬建約300屋）、凹頭地盤（約100幢屋），今次再下一城。

差估署：7月樓價再攀新高

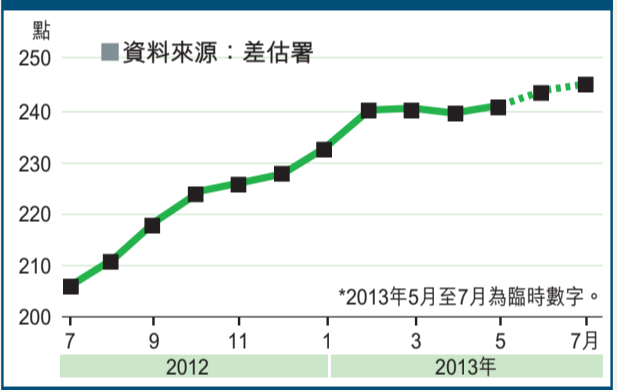
香港文匯報訊（記者 顏倫樂）差餉物業估價署昨日公布香港物業報告，7月樓價指數報244.8點，再創歷史新高，雖然按月上升約0.7%，但升幅明顯放緩。升幅繼續由431方呎至1,075方呎的A至C類中小型單位類型主導，7月報244.7點，升幅為0.7%，反觀1,076方呎以上的D及E類大型單位，7月則微跌0.04%至247.4點。

翻查資料，6月樓價指數上升1%，而7月則僅升0.7%，升幅放緩，相信情況持續。截至7月底，今年以來整體樓價累計上升7.6%。另外，租金指數7月報154.7點，上升約0.65%，當中A類至C類中小型單位升幅依然最多，達0.7%，而D類及E類大單位升幅只得0.07%。

工商舖數據全線上升

至於非住宅物業方面，7月亦全線上升。當中，寫字樓租金指數升至207.5點，按月升1.2%；寫字樓售價指數報413.3點，升0.2%。零售樓宇租金指數升至171點，按月升1.4%；零售樓宇售價指數升0.3%至512.2點。分層工廠的租金指數報149.9點，按月升0.15%；分層工廠的售價指數報672.8點，升1.2%。

本港樓價指數近一年走勢



銀湖申建簷篷 城規料否決

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）信置島溪沙銀湖·天峰5樓一共12戶業主，早前因為5樓平台花園特色戶不斷遭到高空擲物，批評屋宇規劃存在問題，因而向城規會申請輕微放寬項目總樓面213.3萬呎，以作玻璃簷篷或行人路上蓋。但由於涉及增加樓面，規劃署認為會造成不良先例，同時不認為有規劃上的優點，對申請不支持，估計明日未能通過城規會。

香港仔酒店項目料放行

城規會明日亦審議多個酒店項目，包括牛頭角觀塘道326號濱海集團中心，位於「其他指定用途」註明「商貿」用途，提供63個房間，規劃署不反對，認為符合規劃意向。香港經貿商會會長李秀恒及相關人士持有的香港仔偉晉中心1期及2期，早前分成兩部分向城規會申請改裝酒店，一共提供342個房間。規劃署亦不反對。相信兩個酒店項目可通過城規會。

此外，新地在馬鞍山村的山獨立屋項目，明日會向城規會履行規劃許可附帶條件向城規會提交資料，包括興建公共停車場、公共景觀區和兒童遊樂場等詳情，保育樹木的內容，以及提交生態影響評估，規劃署對內容未有反對。據了解，地盤約115.4萬呎，住宅樓面約34.6萬呎，建180幢連車庫的2至3層高獨立屋。另附住客1.68萬方呎會所及公眾使用的訪客中心。

價升盤少 公屋登記月挫19%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）近月公屋單位轉手價急漲，加上「白居二」熱潮退卻，上車購買力明顯減少，導致公屋二手買賣宗數從高位回落。土地註冊處資料顯示，全港上月僅錄52宗公屋二手買賣登記，按月減少19%，但較同期整體二手住宅交投減幅15%為高；同期物業成交總值則僅達8,694萬元，按月減少16%，減幅較登記量為少。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，按物業價值劃分，價值介乎200萬元至300萬元的公屋二手登記宗數減幅最多，上月該類物業僅錄8宗買賣登記，涉及總值約1,761萬元，按月分別減少38%和40%。按屋邨劃分，則以青衣長安邨的成交最活躍，上月錄4宗買賣登記，成交總值703萬元；粉嶺華明邨、黃大仙竹園北邨及鑽石山鳳德邨則同以3宗登記，並列次席。

周滿傑認為，綠表、白表公屋單位樓價近月急速上升，市場上賣盤供應緊張，基層準買家揀選甚至購買心儀單位漸感困難，加上近期一手市場有不少造價介乎200餘萬至300餘萬元的細單位應市，已奪去不少上車用家的「芳心」，潛在客源明顯減少，估計未來一、兩個月公屋二手交投料會持續向下，單月登記量勢將回落至40宗以下的水平。

漆柏次輪沽131伙



■面對寒冬的地產代理及銀行積極在售楼處爭取元朗漆柏客戶。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）上車盤低價促銷奏效，今年最大型新盤元朗漆柏昨日中午展開第二輪銷售，涉及215伙，消息指首2小時已售出40伙。當中，有年青買家表示花7年至8年儲錢圓上車夢。綜合市場消息及一手住宅銷售網頁顯示，該盤昨售131伙，套現逾4.9億元。眼見銷售理想，發展商昨晚宣布加推168伙，平均呎價8,478元，於周日開售，但不限於此批單位。

昨晚加推168伙

資料顯示，昨天售出的第9座22樓F



■年青買家吳先生表示，以320萬元買入1個457方呎的G單位，圓上車置業夢。

買入第9座一個500餘方呎單位，計劃自住。他稱，自己原本於元朗租住單位，見漆柏價錢比二手樓便宜，因此入市置業。對於長策會表示未來10年會提供47萬伙，他稱，自己作自住，不擔心樓價會跌，計劃申請七成按揭。

港島年青客搵新界

從事市場調查工作的年青買家吳先生表示，以320萬元買入1個457方呎的G單位，今次是他首次置業，花了7年至8年時間儲錢上車。他稱，由於漆柏為新樓，加上發展商提供不少優

惠，因此決定入市，計劃做90%即供按揭。現住港島區的吳先生坦言，年青人要上車，只能揀新界區。

另一位買家劉先生指出，以400多萬元買入一個500多方的C單位，計劃作投資用，未考慮按揭成數問題。

市場盤盤已久，面對寒冬的地產代理及銀行積極爭奪，各地產代理於售楼處場內外四出找客參觀示範單位，期望可以於昨日揀樓後以先到先得方式入市。

銀行亦不甘示弱，渣打銀行租用愉景新城售楼處內一間咖啡店來招待買家承做按揭。

兩房戶入場費300萬

由新世界發展的漆柏提供達1,620伙，昨日開售215伙，平均實用呎價8,700多元。其中，167伙為第二批推售單位，平均實呎價8,463元，比首批有10%折讓，主要為實用面積500多方的兩房戶，另外有48伙為首批抽起未售的單位，其中開放式單位加價約2%。上述單位市場累積收逾260個登記，當中兩房戶折實10%優惠後入場費300.8萬元。

新盤吸客 豪廷峰迫減逾成

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）新盤貼近市價推售，吸納購買力之餘，二手業主憂慮後市，紛紛減價出賣。當中，北角半山豪廷峰連租約戶減幅逾一成，以1,388萬元易手；沙田希爾頓中心實用475方呎戶亦出現減價38萬元或7.3%的成交。

中原陳淑強表示，北角半山豪廷峰2座高層A室，實用面積847方呎，連租約出售。原業主上月初叫價1,550萬元，放盤一個月內被選價

三次，最終單位調低至1,388萬元易手，減幅逾一成，實用呎價16,387元。單位於1999年7月以737萬元購入，升值約88%。

希爾頓中心減38萬止賺

新界區方面，中原杜文俊表示，沙田希爾頓中心B座高層01室，實用面積475方呎，業主原先開價520萬元，經議價後減價38萬元，以482萬元易手，實用呎價10,147元。

據了解，原業主於2008年1月以220萬元購入物業，持貨約5年，獲利262萬元離場，升值119%。

祥益地產指出，屯門寶怡花園1座高層H室，實用面積480方呎，原業主擴大議幅，累積減價達20萬元，以290萬元成交，實用呎價6,042元，屬市價。據了解，原業主於上月中旬以310萬元放盤，期內多次調整價格，累積至今已減價達20萬元或6.5%。

林青霞9500萬購Mayfair

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）土地註冊處資料顯示，中半山The Mayfair 17樓A室，實用面積2,228方呎，以9,500萬元易手，實用面積呎價42,638元。買家與息影女星林青霞（LIN CHING HSIA）中英文姓名相同。

原業主於2010年以7,280萬元購入上址，持貨約3年，轉手帳面盈利2,220萬元，升值30%。