



屋宇署10月批出18份建築圖則。圖為The Austin地盤。記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者黃嘉銘)屋宇署昨公布,10月批出18份建築圖則,其中港島4份、九龍1份及新界13份;同時發出16份入伙紙,包括港島6份、九龍2份及新界8份。獲准動工的建築工程項目則有19個,完成後將可提供住宅建築樓面合共33.56萬平方米,涉及單位4,374伙。有分析指,以

私樓施工量 18個月新高

屋宇署已接獲上蓋建築工程動工通知計算,10月私樓施工量按月大幅急升416倍至2,085伙,創18個月新高。

另一方面,屋宇署亦同時公布私樓落成量,美聯物業首席分析師劉嘉輝指,過去兩個月有大型私樓項目落成,令兩個月供應超過2,000多伙,而10月更進一步達至2,945伙的10個月新高。

10月私樓落成今年新高

據資料顯示,10月共有8個項目竣工,當中以恒地及新世界的元朗尚悅規模最大,單一項目已提供2,580伙單位,其次為房協深水埗喜雅,亦錄327伙。以今年首10個月落成數字合計,數字大幅急升至7,365伙。當然,與差餉物業估價署早前預測今年私人住宅落成量13,550伙相比,暫時仍僅佔54.4%,與目標仍相距逾6,000伙之多。即11月及12月落成數字平均每月需要超過3,000伙才能達標,而

此機會估計不大。利嘉閣地產研究部主管周滿傑亦指出,大型新盤中估計只有大埔嵐山的1,350伙可望正式落成,再加上其他小型項目合共約500伙計算,估計今年全年落成的住宅單位最終料只可達9,200伙,數字將會與政府原先預測13,551伙最少有32%的落差。

事實上,屋宇署10月共批出18份建築圖則中,包括5項住宅及商住發展、5項商業發展、3項工廠及工業發展及5項社區服務發展。署方同時發出16份入伙紙,其中住宅用途的建築樓面面積有15.38萬平方米,共2,945個單位,10月新落成樓宇的報價總值約為62億元。此外,該署並批准8項拆卸樓宇工程,涉及8幢樓宇或其他建築物,並於10月接獲3,741宗有關連例建築工程的舉報,亦發出1,142個連例建築清拆令。

劉嘉輝表示,施工單位數目急升,主要因月內錄6個項目動工所致,以沙田九肚山56A區涉及單位最

多,達970伙,另西貢大埔仔項目亦提供681伙,另堅道項目的197伙、跑馬地梅壽街4至8號的86伙、深水埗營盤街140至146號的84伙、亞皆老街116號項目的67伙。

全年施工量或1.4萬伙

周滿傑則指,倘若綜合首10個月數字,累積施工私宅單位數量相應增加至9,392伙,較去年同期的12,708伙減少26%。而今年首10個月全港共有45個私宅項目正式施工,由於項目規模普遍較小,加上缺乏單位逾千的大型項目,故單位總數只得9,392伙,仍然未能突破一萬伙關口,但大型項目如東涌55A區的2,312伙、火炭坳背灣街1至11號的914伙及將軍澳66C1區的約312伙,項目已獲處方批准施工,如有關上蓋建築工程能悉數趕及在年內開展,預期今年私宅施工量仍可能達到1.3萬伙至1.4萬伙水平。

天匯1晚沽3伙套2.3億

恒基林達民：爭送稅不覺是戰爭

香港文匯報訊(記者梁悅琴)發展商送稅抗辣令豪宅市道有承接,恒基地產於西半山天匯昨晚重推8伙,市傳昨晚隨即沽出3伙,分別為8A、15B及32B,若以港人私人義最多獲21.5%折扣計,此3伙折實價由6,185萬至1.08億元,實呎價由2.82萬至4.36萬元,套現約2.357億元。

市傳天匯售出的3伙,若以港人私人義最多獲21.5%折扣計,8樓A實用面積2,192方呎,折實售價6,185萬元,實呎價2.82萬元;15樓B實用面積2,123方呎,折實售價6,587萬元,實呎價3.10萬元;32樓B實用面積2,476方呎,折實售價1.08億元,實呎價4.36萬元。

港人獲最多21.5%折扣

恒基地產營業部總經理林達民表示,天匯首推8伙昨日已有成交,有部分買家連日來對有裝修的示範單位感興趣,稍後或會勾出部分有裝修單位。天匯於首張30伙價單中,有9伙連裝修,裝修費約每呎4,000元至5,000元,其中昨日開放予傳媒參觀的27B,實用面積2,476方呎,為4房雙套連工作間及儲物室,裝修費1,040萬元。至於會否加價,他稱要看市場反應,亦不覺得目前發展商爭送稅實樓是一場戰爭。他又指,天匯亦有內地客有興趣,但幅度不大。

系內新盤方面,林達民稱,與新世界合作的馬鞍山迎海,星灣仍待批售樓紙,本月仍有機會獲批售樓紙,一有售樓紙便推售。至於元朗尚悅於明年1月入伙,計劃於農曆年前先開放會所,此項目已售出近2,000伙,目前尚有約600伙。

臻環新單位呎價四萬四

其他新盤,豐泰地產於半山堅道38號臻環昨公布重推首張8伙價單,平均實呎價44,582元,為吸投資者及換樓客,發展商以送8.5%DSD及於12月

20日前簽署臨時買賣合約的可獲成交金額5.5%額外現金回贈,連同90天付款獲減6%,最多可獲20%折扣,折實平均呎價35,665元。此批單位實用面積由1,047至1,953方呎,折實售價由3,350.4萬至8,203.2萬元,當中30樓A、30樓b及33樓送裝修傢俬,於下周二以先到先得方式推售。臻環共有106個單位,於2010年9月底推售時一日沽出98個單位。

至於今日推售第二輪768伙的東涌昇薈,發展商南豐發展董事總經理蔡宏興表示,對第二輪加推有信心,相信項目可於入伙前全數悉售,對於今日加推超過700伙,目的為提供更多選擇吸引買家,並非憂慮未來有大量新盤供應。他指項目料可為集團套現超過100億元,惟目前暫未有下個推盤計劃。

新世界於今早推售的西環南里EIGHT SOUTH LANE首批20伙昨日下午4時截票,消息指,共收逾50票,超額登記1.5倍。

滙近30%投資收租客

信和置業營業部聯席董事田兆源表示,滙灑第四批200伙大部分為高層單位,包括首推1座樓王「滙灑瑰寶」3房戶,實用面積911呎,3房1套間隔,全為1座A單位,此批單位於下周二下午截票,下周二上午推售。他稱,滙灑首3批660伙悉數售出,近30%買家為長線投資者作收租;約98%買家以私人義購入,公司名義只佔約2%;逾90%買家選用即供180天辦法計劃,並享17.5%最高售價折扣優惠。一手住宅物業銷售資訊網顯示,柯士



恒基地產部總經理林達民(左)及恒基物業代理公司營業部副總經理鄧鳳賢。記者張偉民攝



天匯昨日開放的27B裝修示範單位。記者張偉民攝

甸站The Austin發展商昨日通知銷售監管局,已於11月22日售出所有曾載於銷售文件的物業。九龍塘耀爵臺前日起封盤停賣。

資料顯示,項目在9月中發價單盡推14伙,平均呎價29654元,雖然其後「跟風」增加印花稅優惠,惟銷情未見突破。

屯門2地截標 一冷一熱

香港文匯報訊(記者梁悅琴)兩幅分別位於屯門青山公路大輦段及屯門小欖冠峰峰的中低密度住宅地皮在昨日中午截標,反應各異,其中小欖住宅地獲11份標書,入標者包括信置、遠東、中治集團。而大輦段住宅地只獲英皇及信置等3份標書,均為獨資入標。

英皇競大輦地謀求合併

有份入標大輦地皮的英皇集團(國際)高級物業主任施穎怡表示,由於地皮鄰近集團早前投得的地皮,可以產生協同效應,而且發展規模適合集團,因此以獨資入標,出價已考慮環評因素。

屯門大輦浦青山公路地皮,地皮面積22,066方呎,以地積比率約1.3倍計算,估計可建樓面面積28,686方呎,由於項目可坐擁海景,周邊為數層高之政府物業,料以分層豪宅設計發展為主,惟鄰近青山公路,或受噪音影響。美聯測量師行董事林子彬估計,每呎地皮以約3,500元計算,地價約值1.004億元。中原測量師行執行董事張競達對此地皮的估值約1億元。

至於有份入標小欖地皮的遠東發展中國地產部總經理朱寶林表示,集團以獨資入標,認為該地皮可塑性比較高,發展空間很大,目前仍在考慮發展計劃,不並擔心項目的限制。他又認為,現時市場健康發展,長遠對香港地產有信心。

該地皮面積21,097方呎,指定作住宅(丁)用途,地積比率0.4倍,屬低密度發展,可建樓面面積8,439方呎,估計可發展為4間至6間洋房。中原測量師行執行董事張競達調升估值近43%至每呎樓面地價約5,000元,地價估值則升至4,220萬元。美聯測量師行董事林子彬則預期,地皮可吸引中小型發展商及投資客入標競投,地皮估值3,970萬元。



信置代表投標。張偉民攝

遠東發展代表。張偉民攝

內地客76萬辣稅購新港城

香港文匯報訊(記者黃嘉銘)二手寂靜,個別業主睇淡後市選擇減價離場,但亦有內地客展現「英雄本色」,支付辣稅買樓。馬鞍山新港城有內地客以393萬元承接兩房單位,需付買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD)合共76.6萬元。

美聯物業徐永成表示,馬鞍山新港城G座高層6室兩房戶,實用面積338方呎,業主最初開價400萬元,其後減至393萬元成交,實用呎價11,627元,屬市價。買家為一名內地客,需另付BSD及DSD雙辣稅共76.6萬元。原業主於2008年2月以約200萬元購入上述物業,是次轉售獲利約193萬元,升值約97%。

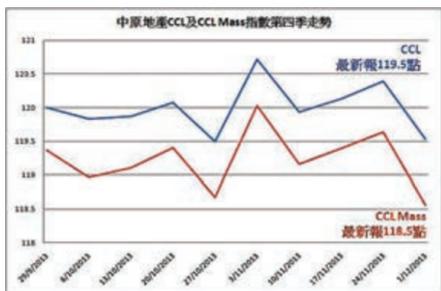
栢景臺海景戶劈250萬

另一方面,對岸港島區出現大幅減價個案,北角昌盛洋樓及天后栢景臺分別有業主減價100萬元及250萬元沽貨離場。世紀21北山地產營業董事嚴智賢表示,北角昌盛洋樓高層連天台單位,實用面積326方呎,另連天台312方呎,2房隔間,剛以360萬元成交,實用面積呎價11,043元。據了解,原業主早於三個月前叫價460萬元放售,惟市場焦點集中在一手樓盤,業主終面對現貨減至360萬元成交。

同時,中原地產陳家鴻表示,天后栢景臺1座高層B室全煙花海景戶,實用面積998方呎,原業主最初叫價2,900萬元,因見近兩個月一手主導,新近決定大幅減價250萬元或8.6%,最終以2650萬元易手,低市價約一成,平均呎價26,553元。原業主於2010年9月以2,200萬元入市,轉售獲利450萬元,升值兩成。

另外,中原地產陳凱超表示,西灣河嘉亨灣1座高層G室連租約戶,實用面積499方呎,業主近日減價50萬元或6.2%,將單位以760萬元易手,實用呎價15,230元。另外,5座低層E室,實用面積494方呎,同為連租約盤,由720萬元減價至675萬元易手,減幅6.3%或45萬元,實用呎價13,664元。兩宗買賣均為帳面獲利個案。

新盤搶客 二手樓價指數續跌



香港文匯報訊(記者黃嘉銘)年尾新盤「送稅」促銷,搶盡市場購買力,二手樓價輕微下調。中原城市領先指數(CCL)最新報119.53點,創5周新低,按周跌0.71%;中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)報118.56點,更創27周新低,按周下跌0.9%。同日差餉物業估價署公布的10月私人住宅樓價指數亦按月微跌0.04%,至245.4點。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,兩大指數的按周跌幅均為9周最大,反映各大小新盤均採用減價促銷的手法,搶去大量二手購買力,樓價在高位反覆,波幅有輕微擴大跡象。

九龍區指數獨升

四區大型屋苑樓價方面,受到新地西環IK及恒地北角維峯等新盤先後棟樓的影響,港島區指數報125.71點,創21周新低,按周跌2.95%,跌幅為9週最大,並連跌兩周共3.06%。The Austin一期售罄後,九龍區指數報121.04點創20周新高,按周升1.09%。新界東區指數報119.66點,按周跌0.78%。南豐東涌昇薈推售影響新界西指數報99.63點,創28周新低,按周跌1.12%,跌幅為5周最大。

租金連升7個月

同日,差餉物業估價署公布,10月私人住宅樓價指數按月微跌百分之0.04,至245.4點,大致持平,未有持續9月的跌勢。當中面積100平方米以下的中小單位樓價按月微跌0.04%,9月則跌0.3%。100平方米以上的大型單位樓價按月跌0.3%,跌幅較9月的0.7%有所收窄。然而,10月整體住宅租金指數升至156.9,按月上升0.5%,是連續7個月錄得按月

升幅,升幅大過9月的0.19%。大單位及中小型單位租金均升0.4%。

事實上,今年首10個月本港樓價累計上升7.8%,其中中小型樓價升8.1%,大型單位樓價只升1.1%,整體租金已上升3.8%,中小型租金更累計上升4.4%,但大單位租金累計下跌2.1%。黃良昇預期,細價盤樓價升幅跑贏豪宅盤的情況於明年會逆轉,主要受小單位供應大幅增加影響。同時由於第四季為傳統住宅租務淡季,不排除11月及12月的官方租金指數會略為回軟不過料住宅租金明年應繼續向上。

此外,美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,據美聯「樓價走勢圖」資料顯示,樓價除於10月份持續下跌外,11月實用面積計算的平均呎價更跌破9,000元水平,平均每呎報8,941元,連跌3個月。若與年內高位9,191元相比,累積下跌約2.7%。此外,今年首11個月僅累升約3.2%,升幅遠遠低於去年的22.8%,並為5年以來最少。他續稱,由於預料市場短期內持續有多個新樓盤登場,為增加注意力,估計定價上將持續克制。此趨勢相信會令到未來樓價有機會進一步調整。

代理預約睇樓下跌

另外,利嘉閣指,全港50個指標屋苑周末只有約1,485組客戶預約睇樓,按周減少2.3%,續創新低;當中十大指標屋苑預約睇樓客量則下跌7%至約500組。

美聯布少明表示,本周末二手指標屋苑的預約睇樓量下跌,15個二手指標屋苑預約再跌5.2%,僅錄得約972組,連跌三周,預料短期內仍有大型新盤部署推售,故一手仍會主導市場,二手市場仍然受壓。



市建局位於灣仔茂蘿街活化項目奪得香港規劃師學會年獎2013銀獎。評審團認為項目巧妙綜合歷史建築與藝術文化,將十幢列為二級歷史建築的戰前樓宇轉化為「動漫基地」,為灣仔創造獨特地標。圖為市建局規劃及設計總監馬昭智(右)接受香港規劃師學會會長李啓榮頒發獎項。