

屯門洋房地 每呎7119新高

順寧道重建收18意向書

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市近月走勢平穩，連帶地價亦有好表現，上周截標的兩幅屯門地皮均以高價成交。其中小欖冠峰街洋房地，每呎地皮成交價高達7,119元，創出區內地價新高，直逼市區地皮。另一幅青山公路大欖段地皮，亦由英皇亦以略高於市場預期上限的1.388億元投得，樓面地價4,839元，日後將建成10幢海景洋房。

個人投資者6008萬中標

創出屯門區地價新高的小欖冠峰街地皮，鄰近帝濤灣附近，佔地21,097方呎，可建樓面僅8,439呎，預計發展低密度豪宅。地政總署公布，地皮由一間「福來發展有限公司」投得，公司註冊處顯示董事包括孫志雄、孫志強，相信為個人投資者。

事實上，小欖地皮上周截標已吸引11個財

團入標，競爭熱烈，今次成交價6,008萬元，接近市場預期上限外，每呎地價高達7,119元，更刷新區內地價紀錄，打破去年中英皇投得小欖冠發街洋房用地時每呎地價4,635元的舊紀錄。美聯測量師行董事林子彬形容今次造價遠勝預期，為市場帶來驚喜。

英皇1.3億奪大欖豪宅地

另一幅屯門青山公路大欖段地皮，由於毗鄰考古用途的範圍，需提交發展報告，一定程度上增加發展的成本及風險，上周入標反應則冷淡得多，只得3個財團入標，但中標結果亦未令人失望，英皇獨資斥1.388億元投得，每呎地價約4,839元，略高於市場預期上限6.5%。

英皇國際執行董事長張炳強表示，地皮鄰近考古用途的範圍，增加考慮因素，但笑稱

日後「多個賣點」，故未有影響其投標意慾。他又指集團一向投地策略集中港島地區，其他地區則只會購入可發展豪宅的地盤。今次看好地盤日後有基建效應，包括西部通道開通、港珠澳大橋屯門至赤鱗角機場連接路，而貴族學校哈羅香港國際學校亦落戶該區，潛力不俗。

資料指，地盤佔地約22,066方呎，可建最多28,686方呎。張炳強預計，項目日後可發展10幢海景洋房，每幢約3,000方呎，提供停車場及住客會所設施，估計建築成本約3億元，連地價及其他開支，總投資額約5億元以內，預計於2016年落成。

集團於同區另有發展地盤，張氏稱，最新投得的大欖地皮可跟去年5月投得的冠發街地皮發揮協同效益，後者預計興建14幢別墅，現正準備申請售樓紙，預計於2015年落成。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市建局深水埗順寧道項目昨日截收意向，多達18個財團遞交意向書，大中小型發展商無一缺席，反應熱烈。市建局表示短期內會展開招標工作。昨日現場所見，入意向財團包括泛海、百利保及富豪、會德豐地產、金朝陽、新世界、麗新發展等，另據悉長實、信置、中海外及嘉華亦有交意向書。

據了解，該商住項目為市建局今個財政年度首幅推出的舊樓重建地盤，地盤佔地8,880方呎，鄰近東京街，總樓面約7.5萬方呎，當中住宅佔66,586方呎，預計提供約110伙，並要求一半住宅的實用面積，每伙不會超過46.5平米（即約500方呎）。項目另有約8,300呎商業樓面。

高瑋環球大中華區評估及諮詢部董事張翹楚估計，地皮預料每呎地價6,000元，估值約4.5億元。

百利保及富豪代表。 記者顏倫樂 攝

漾日居減80萬吸回流客

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）新盤繼續熱賣，此消彼長下，二手市場僅由少量一手回流客配合業主減價撈起，九龍站漾日居及擎天半島表同時出現相關個案。前者有業主降價約80萬元，以1,320萬元沽出低層單位；後者以低市價半成出售2座低層G室，金額1,655萬元。另外，鴨脷洲南灣錄得蝕讓逾百萬成交。

一手熱銷繼續凍結二手市場，但有少量購買力回流至二手。美聯簡泳雄表示，九龍站漾日居3座低層D室，實用面積934方呎，業主原先開價約1,400萬元，終降價約80萬元，以1,320萬元沽出單位，實用呎價14,133元。原業主於1999年5月以金額約606萬元購入，持貨至今獲利約714萬元。

此外，美聯李子樂表示，擎天半島2座低層G室，實用面積883方呎，以1,655萬元易手，較市價低約5%，實用面呎價18,743元。原業主於2006年3月以710萬元購入，持貨至今獲利約945萬元，物業期內升值約1.3倍。

南灣持貨2年蝕逾百萬

中原盧鏡豪表示，鴨脷洲南灣剛蝕錄成交，涉及單位為8座高層D室，實用面積596平方呎，以1,018萬元成交，實用呎價17,081元。上址業主於2010年8月以1,071萬元購入物業，持貨2年多，轉手連同佣金及釐印費用，預料損失逾100萬元。

然而，細價樓繼續有價有市。東鐵沿線的粉嶺中心10月平均實用呎價7,981元，按月升0.4%，創屋苑有紀錄以來新高。事實上，新界東13個藍籌屋苑中，有8個屋苑出現升幅，粉嶺中心為新界東藍籌屋苑升幅第7位。當中A座高層05室，實用面積368方呎，日前在零讓價下以302.8萬元易手，實用呎價8,228元。

英皇道地舖索價3.5億

香港文匯報訊 內地訪港旅客數字屢創新高，其中北角挾着完善酒店配套及交通網絡，漸成旅客熱點，有英皇道地舖業主趁勢招標沽售物業，建築面積5,224方呎，意向價3.5億元。

負責是次招標工作的中原(工商舖)商舖部營業董事林子健表示，項目位於北角英皇道275號地下，總建築面積5,224方呎，物業以現狀連租約形式出售。目前已獲三位資深投資者積極洽談，項目將於本月18日截標，預料成交價有望緊貼意向價。

據了解，物業現分拆出租予兩間本地連鎖個人護理店，每月總租金收入51.4萬元。

商廈買賣金額飆2.1倍

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）利嘉閣研究部主管周滿傑昨指，據土地註冊處數據所得，上月全港僅錄得96宗商廈買賣登記，按月減少2%，登記宗數連續3個月低見處於雙位數水平，未能突破百宗關口。不過，鑑於市場出現一宗價值67.25億元的觀塘城東誌2座全幢買賣，帶動期內物業成交總值高見76.56億元，較10月飆升2.16倍。

交投微跌 不足百宗

按物業價格劃分，價值2,000萬元以上的貴重商廈買賣登記量，按月大減33%至上月10宗買賣，反觀同期金額總值則約71.63億元，按月急漲2.67倍，表現與登記量呈相反方向。至於價值介乎200萬元至500萬元，以及價值介乎700萬元至1,000萬元的物業組別，登記量則分別減少3%及8%。

周滿傑認為，政府「加辣」打壓投資物業買賣仍然奏效，商廈交投一落千丈，自今年8月份回升至150餘宗水平後，良好氣氛未能保持下，近3個月物業交投僅達雙位數水平。同時，商廈價格尚未顯著回落，反映政府辣招的調整面重「量」多於「價」。況且，一手住宅市場熱哄哄，新盤訂價貼市外兼有多重優惠，相信市場資金短期內繼續聚集在一手市場。

他又認為，除非市場有全新商廈項目登場，吸引投資者視線，成交量或會谷底急彈，否則聖誕淡季來臨，估計本月商廈買賣登記或會跌穿90宗水平。

上月4宗全幢物業成交

另外，美聯工商舖表示，上月錄得4宗全幢工商物業成交，自9月「零成交」谷底後，連續2個月回升，成交金額錄得36.68億元，按月急升6.67倍。當中兩宗為逾10億元的大額買賣，其一為位於油麻地彌敦道555號的九龍行。物業樓高23層，總樓面面積約11.3萬平方呎，以16.88億元成交價計，呎價約1.49萬元。據了解，新買家為本地發展商，有意將物業其中6層樓面，日後申請改作酒店用途。

另一宗全幢成交為和黃沽出的觀塘創業街9號商廈，物業樓高25層，總樓面面積約12.5萬平方呎，以12億元成交價計，呎價約9,622元。以物業平均呎租約20元計，回報率2.4厘。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為求去貨，新鴻基地產昨早公布屯門站瓏門2期首張203伙價單，平均實呎價10,738元，以即供減2%及扣除於明年1月底前簽臨約獲7.5%置業優惠後平均實呎價9,718元，以實用面積379方呎1房折實入場392萬元，比貼鄰瓏門1期二手實呎價約1.1萬至1.2萬元低11%至20%。



■新地副董事總經理雷霆(左)形容，瓏門2期首批折實呎價9,718元為「喜悅價」。旁為助理總經理胡致遠。 記者梁悅琴 攝



瓏門2期昨日下午隨即收票，每人最多入3票，消息指首日已獲約300票，超額登記47%。此批單位最快下周初推售。粉嶺逸峯及觀塘觀月·樺峯昨亦齊加推於本周末爭客。

不用二按 折扣高達11.5%

事實上，若再即供計入不用二按可獲額外2%折扣優惠，此盤最多可獲高達11.5%折扣，上述379方呎1房入場再低至383.4萬元。至於選用建築期付款若於100天內完成交易，可獲4%折扣，加上7.5%置業優惠，同樣最多可獲11.5%折扣。

新地副董事總經理雷霆形容，瓏門2期首批203伙的折實呎價9,718元為「喜悅價」，呎價不足1萬元已可買到鐵路站上蓋的樓盤。他稱，今次未計折扣前價錢與瓏門1期相若，而有見不少換樓人士於第一期開售時買不到3房或4房單位，所以瓏門2期今批價單會有不少3房或4房單位，約佔一半。

雷霆指出，今年第2、3季新盤不多，第4季市場上推盤較熱鬧，市場仍積存不少購買力，相信不少行家會繼續推盤，銷情仍會理想。

今開示範單位下周賣

新地代理助理總經理胡致遠表示，示範單位希望可於今日開放予公眾人士參觀，希望下周初可以發售，此批單位沽清可套現13億元至14億元。根據價單顯示，此批單位實用面積379至813方呎，以即供未減二按前折實價(即9.5%折實價)由392萬至837.55萬元，若以最多11.5%折實價計由383.4萬至819萬元。而實用面積813方呎的第8座J室可獲認購車位權，每個車位售價160萬元。

據土地註冊處資料，瓏門1期於11月及12月分別錄得二手註冊登記，其實用面積呎價11,823元及12,742元。

觀月加推 轄滙1期明年賣

至於近期熱銷的灣仔轄滙，消息指，該盤昨日沽出3伙。信置營業部聯席董事田兆源昨表示，現正準備轄滙1期的樓書，預計在明年開售。同系於觀塘觀月·樺峯昨晚加推30伙，平均實呎價1,676萬元，周日推售。他表示，轄滙系沽836伙，套現近80億，連同觀月·樺峯、海鑽、天賦海灣，集團銷售套現已達110億元。

粉嶺逸峯周六加推26伙

另外，一手住宅銷售網顯示，新地於港島南區SHOUSON PEAK 價單中昨日加入9號及11D號屋亦可獲贈現有展示傢具。香港小輪粉嶺逸峯加推34伙，平均呎價1.26萬元，價單顯示，單位實用面積446方呎至1,306方呎，定價介乎456.4萬至1752.2萬元，將在本周六以先到先得形式發售第3張價單當中的26個

黃光耀：柯士甸站項目套50億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）會德豐(020)常務董事黃光耀昨表示，集團今年銷售目標為100億元，最近推出的柯士甸站「The Austin」首期售逾500伙，按股權計售罄套現50億元，料半年內可入賬，相信全年銷售數字理想。

對於近期各個新盤頻推不同折扣優惠，黃光耀指，集團暫無意向減價銷售，強調大部分樓盤均會以市價銷售。

他續稱，昨日截收意向的市區重建局深水埗順寧道「限呎」商住項目，集團雖有意意向，但還會待有關資料及細則公布後，再作研究。

順寧道項目入意向

被問及主席吳光正將退任，對集團的影響，黃光耀指，集團業務暫無變動。而對於美國退市，他認為，退市或加息時間表難預料，但相信短期內美國不會退市。

中原按揭：明年按息變動不大

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）中原按揭經紀公司董事總經理王美鳳昨日預期，明年本港整體樓按息率變動不大，平均按息仍會處於2.2%低水平。新盤發展商將繼續推出新盤優惠吸納客源，而客戶選用即供比例增加，再加上樓宇落成量增加等因素推動下，料明年按揭量將回升一成至6.6萬宗，按揭貸款金額將增加7.3%至1,716億元。

美或退市 看淡H按比例

王美鳳預期，由於美國明年有很大機會退市，市場預期息口回升機會增加，將削弱客戶選用H按的意慾，料明年下半年H按選用比例回落，P按的主流地位維持不變。事實上，香港整體息率主要跟隨美國走勢，候任聯儲局主席耶倫主張延續寬鬆貨幣及低息政策，加上當地通脹率及失業率仍高之因素，相信明年美國未有條件展開加息周期，最快需於2015年底才開始加息步伐；料本港明年最優惠利率(P)維持不變，低息環境持續至2015年。

此外，王美鳳預期明年豪宅交投佔比將縮減，加上樓價出現下調機會不少，



■中原按揭經紀公司董事總經理王美鳳。 記者黃嘉銘 攝

在政府措施不變的情況下，明年平均按揭金額將由今年約266萬元下跌至260萬元。不過，她相信明年美國於稍後時間將開始啟動退市機制，溫和有序地縮減買債規模，資金流向波動性較大，部分資金或會流出本港銀行體系，有機會促使反映銀行資金成本之同業拆息(HIBOR)稍為上升。

利嘉閣：一手帶挈明年登記

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）政府表明不會撤招，繼續嚴控樓市，利嘉閣行政總裁廖偉強昨日指出，由於本港經濟仍然不俗，配合明年約1.6萬伙私宅供應，相信能夠帶挈樓市交投回升至正常的水平。他又預測，明年一、二手住宅買賣登記可望回升26%至約6.6萬宗。

經濟不俗 樓價調整有限

該行預期，一手住宅買賣明年料約1.6萬宗，按年增加50%；二手住宅成交預測回升20%至約5萬宗。此外，鑑於中上價住宅成交增幅較高，估計明年一、二手住宅成交總值可達4,050億元，較今年預測的3,081億元回升約31%，增幅較登記量為高。其中，中小型住宅及豪宅樓價則各自發展，惟調整幅度僅在5%以內。廖偉強補充稱，豪宅租金因高級僱員房屋津貼持續被削弱，全年或會下跌5%。

今年樓市受雙重印花稅(DSD)及「加3厘按壓測試」等措施抑壓市場需求，拖累一、二手住宅市場陷入長期

癱瘓狀態，影響全年住宅物業買賣成交。利嘉閣地產董事陳大偉指出，儘管樓價年內走勢牛皮偏軟，惟以全年計算，中小型住宅（以全港50個指標屋苑作代表）價格於今年首11個月仍然上升2.2%，預計全年樓價仍有1.5%的累計升幅。豪宅物業方面，今年首11個月整體價格下跌6.2%，預測全年跌幅則擴大至約6.5%。租金走勢方面，預測兩類物業的全年租金分別下跌1.0%及3.5%。

今年二手登記料少四成

根據土地註冊處資料顯示，截至12月5日為止，今年整體住宅買賣登記累錄48,831宗，涉及金額約為2,772億元。按走勢推算，預計今年全年登記量最終僅可達5.23萬宗，較2012年下挫37%，創1996年政府開始發布電子登記記錄以來的歷史新低。該行又預測全年物業成交總值則按年下瀉34%至約3,081.37億元。其中，今年二手住宅買賣登記最終料只有約4.17萬宗，較去年減少41%；總值只有2,068億元，按年減少38%。