

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

首家香港金銀業貿易場
人民幣公斤條流通量提供商

價格資料	2013年12月13日
人民幣公斤條現貨金交收價	239.75 (元/克)

月底推5地 急增3250伙

近年單次最多 考驗市場承接力

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府在第三財季尾急增土地供應。地政總署昨日「一口氣」公布推出5幅限量地皮本月27日起招標，為近年單次最多，當中3幅私人住宅地皮位於啟德，另2幅位於屯門。5地將為市場提供3,250伙，相等於政府預計本季可供應量3,300伙中的98.5%，相當考驗市場的承接能力。

地政總署昨日公布將於本月27日連環推出5幅限量地招標，為近年政府賣地紀錄上，單日招標單位數量與地皮數量最多的一次，不過截標時間則有分別，3幅啟德地皮於明年2月21日截標，2幅屯門地則於明年2月7日截標。

投資額不一 料反應理想

對於5地到「最後關頭」推出招標，業內人士指主要因為涉及規程程序，於上月中下旬才通過城規會，造成今次一次過推5地的「盛況」。

美聯測量師行董事林子彬稱，短時間多幅土地推出市場，的確會攤薄市場購買力及競爭力，但啟德地與屯門地屬於不同類型的土地，投資額不一樣。屯門地預計有更多中小型發展商入標，啟德則主要為中大型發展商，相信入標反應仍然理想。

非港人港地 估值會較高

他又指最近多幅地皮的賣地成績理想，該行亦決定調高之前於9月時預測

的地皮價值，其中3幅啟德地的樓面地價由5,000元提高至5,500元，加約10%。他解釋，雖然與6月時中海外投得的兩幅啟德港人港地相比，今次推出的地皮位置較遠離日後的鐵路站，但相對景觀會更好，地皮亦沒有港人港地條款約束，故估值會較高。

提到政府早前透過規程程序提高3幅啟德地的密度，林子彬指雖然密度提高，但因為地皮原本密度就不低，調高地積比率造成的影響不大。3幅啟德限量地，分別為9.4萬、10萬及10.9萬方呎，日後可以以5.5倍發展，興建約52萬、55.1萬、60萬方呎的樓面，限量提供805伙、855伙、930伙，合共2,590伙，平均單位面積約650方呎，預計可為庫房增加91.96億元的收益。

屯門基建好 發展潛力升

至於另外2幅屯門地皮亦屬較高密度地皮，並限量370伙及290伙。林子彬稱最新估值亦調高至每呎地價2,800元，較9月時的估計每呎2,000元高出

本月27日招標5限量地

地盤位置	用途	地盤面積 (方呎)	可建樓面 (方呎)	限量單位 (伙)	市場估值 (億元)
啟德第11區1號地盤	住宅(乙類)	94,508	519,794	805	28.59
啟德第11區2號地盤	住宅(乙類)	100,245	551,343	855	30.32
啟德第11區3號地盤	住宅(乙類)	109,244	600,836	930	33.05
屯門第2區震寰路與良德街交界	住宅(甲類)	33,465	約200,790	370	5.62
屯門第2區良德街	住宅(甲類)	26,264	約157,584	290	4.41

資料來源：地政總署、城規會
製表：記者 顏倫樂

3幅啟德地皮於明年2月21日截標。資料圖片

40%。主要看好該區基建，將提高地皮的發展潛力。該區最近推出的新盤銷情不俗，反映當區購買力。

兩地鄰近屯門市中心，亦鄰近輕鐵站，料住宅項目將吸引上車客及同區換樓客入市。

根據地政總署公布，屯門兩地均未公布總樓面資料，最高樓面將按照賣地條件的特別條件計算。其中屯門第2區震寰路與良德街交界地，佔地約3.3萬方呎，最低樓面為120,481方呎，作非工業(不包括倉庫、酒店、加油站及私人住宅)用途佔最高樓面33,465方呎。按城規會資料，上述地皮地積比率可至6倍，總樓面約20萬方呎。

另一幅屯門第2區良德街地皮，佔地約2.6萬方呎，最低樓面94,551方呎，非工業部分最高為26,264方呎，地積比率亦約6倍，總樓面約15.8萬方呎，兩地料可為庫房增加收入10.03億元。



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒地旗下西半山干德道天匯，昨日再開放新的連裝修示範單位。恒地營業(一)部總經理林達民透露，樓盤或有機會下周加推，雖然未有正面回應會否加價等，但就指不排除日後推出單位價削減優惠，如削減交易期優惠等。

最近多個新盤排隊發售，問及會否擔心影響銷情，林達民指自今年2月推出雙倍印花稅後，市場積聚購買力，加上豪宅物業供應較少，對銷情仍然樂觀。又提到集團年初的銷售目標為160億元，已接近達標。

恒地160億賣樓近達標

天匯日後加推擬削優惠

事實上，天匯銷售進度緩慢，雖然早前公布30伙價單，但只推售當中8伙，至今只成功賣出4伙，包括一伙由非港人士買入，4伙合共套現約3.3億元。全幢合共66個單位，至今賣出16伙。樓盤日前再加推3伙，林達民強調為原價加推，即與早前推出的30伙價格水平相若，但不排除日後推出單位價削減優惠，如削減交易期的優惠等。

發展商昨日開放位於33樓B室的示範單位供參觀，特別請來著名設計師梁志天為單位設計，並與國際品牌Armani Casa合作。單位內擺滿該品牌的大量傢俱及擺設，多達200件，不少更為限量產品，耗資逾千萬元。設計主題為「脫俗時尚的理想居停」，將中西設計融合，並帶出「禪意」。發展商透露，尚有數個示範單位與國際品牌合作設計，會於日後逐一開放。

至於旗下長沙灣工廈Global Gateway Tower正測試市場反應，下周或開賣，會按全層推出，一層13伙。他否認該廈已錄預留，又指樓盤或會推出稅務優惠，主要涉及雙倍印花稅的部分。

龍門2期累收2200票超額17倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)天氣漸轉冷，新盤熱潮卻未退。新地於屯門站龍門2期於過去3日累收約2,200票，發展商昨晚公布於下周二先限量推售首批單位內的120伙，下周一中午12時截票，以此計，超額登記17.3倍。至於信和等提價2%至3%加推灣仔嘉匯第5批168伙及3伙捷訂戶昨截票。消息指累收近300票，比上一批大減73%，此批單位於今早推售。趁近期港島多個新盤熱賣下，長實位於北角電氣道133號住宅項目取名為DIVA，有機會下周上載售樓書，計劃明年1月推售，同系於大埔鳳園1期剛於前日獲批售樓紙，將成為集團馬年頭炮新盤。

長實DIVA擬明年1月售

長實集團執行董事趙國雄昨表示，DIVA共提供118

伙，會盡快上載樓書及公布價單，預期一兩日內落實開售時間。

由於DIVA屬舊契項目，不受預售樓花限制，希望能趕及年底前開售，趕不及則會成為集團明年頭炮新盤。

他認為DIVA不會與貼鄰由恒地地產發展的北角維峰構成競爭，皆因樓盤戶型有所分別，訂價除了參考同區項目外，亦會考慮市場氣氛，或會提供稅務優惠。DIVA的2房及3房單位分別佔86伙及27伙，其餘5伙為特色戶，預計於2015年4月30日入伙。

趙國雄料明年樓價升5%

趙國雄又稱，大埔鳳園剛取得預售同意書，預計成為集團馬年頭炮。資料顯示，鳳園共建1,350伙。他

認為政府批出預售同意書在程序上需要時間，但相信西鐵荃灣西站項目及日出康城三期很快可以獲批預售同意書。

趙國雄看好明年樓市，料樓價仍會有5%上落空間，但不會回復早兩年勁升30%至40%水平。

其他新盤方面，根據龍門2期昨晚公布的銷售安排，新地雖然已公布首批203伙價單，但於下周二先推售其中120伙，包括第6座8伙J單位(實用面積661方呎)及第8座112伙D、G、H及J單位(實用面積由379至813方呎)。

華懋集團於九龍城御門，前昨一併上載樓書、價單及公布銷售安排，重推23伙餘貨，定於下周六以先到先得方式發售。英皇國際於西灣河港島·東18昨上載售樓書，準備重推。

天翔移民顧問有限公司
(申請護照及移民專家)

負責人：劉天均先生
(原加拿大及香港律師)，出身加拿大英屬哥倫比亞大學(UBC)法学院，1987年起專攻移民法，具超過20年為客戶辦理移民的經驗；Nigel Thomson先生，1973年加入加拿大移民部，官至移民主任，現任全加拿大移民顧問協會主席，長駐溫哥華。

北美洲(墨西哥)
快速獲得優越公民身份及護照
(無須面試) 約5個月成功，獲得公民身份及護照 (無須体检)

A 不查資產來源，無境外稅，無居住要求
B 申請費用比聖基茨(St. Kitts)公民護照項目便宜50%以上 (優惠名額有限)
C 安全穩妥，申請人親自從政府機關接收護照
D 超過130個國家及地區免旅遊簽證 (包括歐盟國家、新西蘭、日本及香港等)
E 申請程序：① 簽約付訂金(20%)，開始準備所需文件材料，約1個月後獲居留證，憑證入境墨西哥辦手續，申請公民身份
② 造訪墨西哥之後，才付第二期服務費(40%)
③ 公民身份申請獲批，付第三期服務費(30%)
④ 親身到訪首都，辦理入籍，收取護照，支付余款(10%)

※尚有南美大國快速公民及護照項目，無須親身到訪，全程安坐家中辦理申請手續，約4個月成功，獲得公民身份及護照。有意請來電諮詢。※

地址：香港銅鑼灣渣甸道463號銅鑼灣廣場二期2001室
北京聯絡：劉天梅小姐
電話：(852) 3583 2841 / (86) 147 1563 5034
地址：北京市朝阳区酒仙橋北路環鐵五環一號J樓
電話：(86) 136 8111 6689
電郵：enquiry@tcimmigration-hk.com
網址：www.tcimmigration-hk.com
電話：tienmay@immigration-hk.com

樓價創29周新低 周末睇樓升半成

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)一手主導近日樓市，令本地二手樓價指數持續受壓。中原城市領先指數(CCL)最新報118.96點，跌穿119點，按周下跌0.48%，創29周新低。不過，樓價輕微回調吸引到部分一手客路回流二手市場，綜合代理分析指，周末睇樓量按周升約半成。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，信置等發展的灣仔嘉匯低價推售，令兩大樓價指數仍然受壓，但跌幅較上周為小。CCL按周下跌0.48%，雖較上周0.71%少，但創29周新低。中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)按周下跌0.33%，少於上周0.9%的跌幅，報118.16點，同創29周新低。

四區大型屋苑 港九升新界跌

四區大型屋苑樓價指數方面，港島區及九龍區升，新界東及新界西跌。港島區報125.69點，創22周新低，按周跌0.02%，連跌3周共3.07%。九龍區報119.4點，為5周新低，按周跌1.35%。新界東報120.11點，按周升0.37%。新界西報99.99點，按周升0.36%。

新盤策略見效 二手價續受壓

黃良昇認為，指數反映各新盤成功採用減價促銷的策略，一手市場反應不俗，二手樓價繼續受壓。但回顧近日大型新盤開售當周的CCL變化，新地九龍站天匯開售當周CCL跌0.48%，會德豐等The Austin開售當周CCL下跌0.65%，但隨後一周CCL均有支持，分別升1.02%及0.17%。新盤首輪開售後分段輕微加價，二手樓價只是受壓，而不是展開跌浪。

同時，樓價輕微回調吸引到部分一手客路回流二手市場。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，本周錄得595組周末預約睇樓，按周升6.3%，反映新盤百花齊放，推高一手市場氣氛，近日有部分新盤向客回流二手市場，帶動個別地區的二手睇樓氣氛回升。

比華利中港酒店
集團管理 · 自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278

尖沙咀·中港酒店 灣仔·比華利酒店
日租450元起 日租750元起

訂房專線：9509 5818

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398
比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277
網址：www.bchkhotel.hk

俊和35億售商場匯八坊

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)俊和發展(0711)昨宣布，與港鐵(0066)樓面約4萬方呎，相當於呎價8,845萬元。俊和出售此項於除稅及開支前收益2,680.2萬元，所得款項用作償還貸款及作一般營運資金，交易預期於2014年6月13日或以前完成。

新盤搶購買力 業主減價甩手

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)新盤紛紛以吸引價開售，將大量購買力截流。二手業主為求盡快甩手不惜降價求售，吸引不少實際用家趁樓價回落上車或換樓。中原陳家鴻表示，天后栢景臺2座低層E室，實用面積908方呎，以1,380萬元易手，實用呎價15,198元。上址原先叫價1,600萬元，業主見近日市況淡靜，才降價220萬元沽貨，讓幅達14%。原業主於2007年10月以750萬元購入單位，持貨6年多獲利630萬元，單位升值84%。

世紀21瀨天黃國宏指大埔瑋玥·天賦海灣12座中層E室一房戶，實用面積620方呎，以638萬元沽售，實用呎價10,290元，市價成交。原業主於去年9月以638萬元購入上述物業，持貨至今一年，現將物業沽售，扣除當年買入的從價印花稅、賣出的額外印花稅及買賣佣金，賬面蝕60萬元離場。