瓏門拆禮物 3小時沽清

170伙套逾10億 新地原價加推400伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、陳楚倩）昨日是「拆禮物日」（Boxing Day），唯一在聖誕假期仍大力賣樓的新地亦收到大禮物。昨日推出的瓏門2期第二及第三批合共170伙3房及4房戶，短短3小時沽清，料套現逾10億元。發展商乘勝追擊，昨晚以原價加推400伙，主要為2房戶，平均呎價11,143元，373實呎單位折實362.8萬元入場，其中8伙特色戶於下周一晚上7時以抽籤形式推售。總結聖誕節2天，新盤合共售出175伙。

聖誕假期氣氛濃厚，新盤只靠屯門站瓏門2期獨撐，但以低於瓏門1期10%推售的瓏門2期第二及第三批合共170伙3房及4房戶昨日銷情火熱，上午11時30分開始銷售，至下午2時30分已沽清，前後耗時3小時已套現逾10億元。此盤於短短1周多已售出290伙。

售樓處首輪揀樓暢順

瓏門2期昨推售的170伙，全部為3房及4房戶，其中83伙加價1.55%，另外87伙原價加推，折實後實呎價約10,200元，合共錄得3,609個登記，超額20倍，於周一抽籤分組。

新地發言人表示，昨日首輪揀樓暢順，第一組別共600組客早上9時至10時到九龍站環球貿易廣場的售樓處報到，共有290組客到場，出席率近半，隨後在11時進行抽籤，11時30分開始揀樓。另外，第二組別於下午2時30分到場報到，同樣為600組登記，其餘為第三批。

美聯：用家佔逾80%

美聯物業董事及營運總監布少明表示，瓏門2期昨日推售全屬大單位，但銷情保持暢旺，顯示市場換樓需求殷切。他稱，昨日有3組客人一連購入項目兩個單位，每組客涉資逾1,200萬元，當中有兩組客屬投資者，而另一組客則為用家。

美聯物業統計，該行買家中用家佔逾80%，反映項目質素及價格為用家認同，催谷換樓市場復甦。他又稱，此盤客源亦以本區客為主，佔比約70%，大部份選用即供付款，內地客比例少於5%。

九龍塘逸瓏今截票

其他新盤方面，灣仔囍滙過去2天售出3伙，北角維峯及大角咀浪澄灣各沽1伙。

至於明日推售的九龍塘逸瓏最後8伙特色戶，消息指，至昨日約收票3張至4張。此盤今日下午6時截票，明日早上10時45分抽籤決定揀樓次序。

此外，浪澄灣日前修訂價單，把第7座48樓E室售價加價約1%，售價由1,064.8萬元加至1,073.8萬元，呎價由18,947元升至19,107元。同時，把第7座33樓A室售價減9.1%，由1,972.7萬元減至1,792.7萬元，呎價由22,859減至20,773元。

■瓏門2期昨售170伙，首輪已登記準買家早上9時到場報到。 記者陳楚倩 攝

銷監局續睇實售樓處

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 一手住宅銷售監管局昨日再次派員巡視瓏門2期售樓處，以了解該賣方推售物業之銷售安排和秩序有否違反一手住宅物業銷售條例。

原定於上周六及周日兩天推售的屯門站瓏門2期第二及第三批合共170伙的3房及4房戶，由於銷監局認為發展商在安排揀樓次序抽籤等銷售工作欠清晰，尤其是將抽籤程序外判予指定地產代理，是不公平及不透明。最終，新地決定修改銷售安排，沿用由發展商抽籤分組，再於賣樓當日即場進行抽籤決定揀樓次序，並把上述兩批單位延至昨日推售。

銷售監管局認為，新地取消原先把重要的抽籤工作部分外判予其指定的地產代理行進行，改為由新地負責所有抽籤工作，以決定所有登記人的揀樓先後次序，其做法理智，因為這樣做令原先的銷售安排中不公開及不透明以及容易引起多方出現爭拗的環節不再存在。

買家心聲

準買家吳先生：加息個個人都要面對，計劃買入瓏門單位作自住，視為長期投資，會交比下一代，觀乎香港經濟表現，現時是要考慮幫子女置業。

內地客羅小姐：投資深圳物業多年，當地不帶裝修物業亦要賣每平米5萬元，反觀香港樓帶裝修每平米只賣7萬元。另外，香港樓不是升好多，即使加息亦不會跌好多。

準買家陳先生：上周二瓏門2期首輪推售時亦有入票，但揀不到單位。今次原想買低層3房戶，但手持的200多號尾籌，估計亦揀不到心水單位，決定放棄選購。

3號籌買家王先生：花費600萬買入3房戶自住，自己為首次置業，項目在地鐵站上蓋，交通便利及價錢合理。個人對昨日銷售安排及揀樓秩序感覺良好。

買家王先生：買入8座F室3房單位自住，未必申借按揭，即使申請，成數亦不會高。自己3年前因覺得樓價貴，賣了樓而在青衣租住單位，無需付辣稅。

■圖文：梁悅琴、陳楚倩

二手樓聖誕減風吹

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 受美國退市消息影響，加上正值年尾淡季，二手樓交投持續受壓，過去聖誕節假期市場繼續錄得多宗減價個案，其中粉嶺嘉麗山莊有有單位減價8.9%易手，馬灣珀麗灣的議價幅度亦擴大至5%至10%，新近更錄得有業主減價8%止賺套現，市場瀰漫一片觀望氣氛，後市料反覆回軟。

中原地產陳偉康表示，嘉麗山莊本月錄首宗買賣成交，單位為雙座數複式連天台戶，實用面積1,197方呎，業主原先開價790萬元，見市場交投疏落，經多番議價後減價70萬元或8.9%，連車位以720萬元將單位易手，實用呎價6,015元。新買家為同區換樓客。原業主於2007年以412萬元購入上址，持貨約6年轉手，賬面獲利308萬元，單位升值約75%。

珀麗灣減8% 藍灣平30萬

減價風氣有蔓延之勢，以珀麗灣為例，最近成交幾乎悉已調整，中原地產溫明峯表示，其中29座高層H室，實用面積476方呎，原先叫價438萬元，業主見市況不景，已調低叫價至408萬元，經買家進一步還價後，最終減至403萬元成交，減幅約8%，折合呎價8,466元。原業主2007年7月購入單位，持貨6年多帳面賺180萬元。

大型屋苑同樣受到「冷空氣」吹襲。中原地產李偉寧表示，小西灣藍灣半島最新一宗成交來自6座高層C室，實用面積492方呎，兩房間隔，原業主開價630萬元，後減價約4.7%至600萬元成交，實用呎價12,195元。買家為同區分支家庭，由於家庭成員即將結婚，購入作新居之用。原業主2001年8月以270萬元入市，是次轉手帳面獲利約330萬元。

佳寧娜東莞廣場明年竣工

香港文匯報訊（記者 何花 東莞報道）佳寧娜集團子公司佳寧娜地產近日公佈，公司與紅星美凱龍在東莞合作共建的金譽國際家居廣場進展順利，投資總額近20億元（人民幣，下同），預計明年下半年竣工對外招商。

該廣場總建築面積41萬平米，包括19萬平米的商場和店舖，以及十多萬平米的辦公樓、公寓、酒店及停車場等，可容納2,000個商戶進場經營。其中，9.5萬平米由紅星美凱龍負責興建及經營，項目公司佔30%股權。

項目臨近東莞市中心，並有地下通道接駁地鐵，佳寧娜地產稱，項目預計明年下半年開始銷售，大部分商舖將由股東長期持有和經營，屆時總體市場價值超過30億元，預計為佳寧娜集團帶來20億以上的資本增值。此外，2015年佳寧娜在湖南益陽、江蘇連雲港和佛山的商業地產項目也將建成入市，屆時集團商業地產市場價值有望過百億。

美聯：一二手表現背馳

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 儘管多個新盤推售，但二手表現乏力，第四季註冊宗數或創出新低。同時，「一手升、二手跌」局面下，新盤註冊量佔整體住宅註冊個案比重飆升，截至12月23日攀升至29.6%，遠高於第三季13.3%，比率是2004年首季後新高。

一手私樓註冊倍增

美聯物業資料研究部高級經理張蓓蕾表示，截至12月23日，第四季一手私樓註冊量共錄3,259宗，暫已較第三季全季1,599宗大幅急升約104%，重上逾3,000宗並創四季新高。反觀二手住宅註冊量僅錄7,738宗，較第3季10,449宗少約26%。估計全季數字不足萬宗，更可能低於9,000宗，打破03年第二季9,200宗最低紀錄，創自1996年有紀錄以來季度新低。

單計12月，香港置業高級執行董事伍創業表示，整體物業註冊暫錄4,308宗，相比上月同期升16.3%，料全月數字最終將錄5千多宗；當中一手註冊表現最為突出，暫錄1,344宗，相比上月同期的704宗大幅上升約9成，為升幅最大之類別外，此數字更超越上月全月的1,141宗，連續兩月錄逾千宗水平，更超越本年2月高位，創2012年10月後14個月新高。

伍創業續說，因12月一手升，二手跌，令一手註冊比率大幅向上，目前佔整體一、二手住宅註冊比率為38.3%，相比11月的29.0%上升9.3個百分點之外，更創2006年9月後高位，反映部分二手購買力轉至一手市場。

金額方面，本月至今暫錄144.9億元，相比上月全月165.5億元仍然錄跌幅，跌12%，表現較宗數遜色，主要因一手成交金額下滑。資料顯示，本月平均每宗一手註冊金額為1,078萬元，低於11月的1,450萬元。

會德豐天榮站入意向

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 港鐵天水圍天榮站項目今日截意向，業界指，由於遞交意向書只是遞「入場券」，相信市場反應不差，入標時才見「見真章」。除新地日前表示會研究外，會德豐地產副主席梁志堅昨日亦表明已經入意向。

據悉，天榮站項目佔地196,249方呎，總樓面982,280方呎，估計日後可提供約1,500伙。

5限量地今登場招標

另一方面，政府今日將推出5幅官地招標，當中3幅位於啟德，全屬限量地，可興建約52萬方呎、55.1萬方呎、60萬方呎的樓面，限量提供805伙、855伙、940伙，合共2,590伙。業界料地價由28.59億元至33.02億元。

其餘兩幅屯門地皮，亦屬限量地，最少建370伙及290伙，料每呎地價2,800元。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，預計地皮地積比率可至6倍，總樓面料約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，地積比率亦約6倍，總樓面料約15.8萬方呎。兩地料可為庫房增加收入10.03億元。

時代地產珠海10億奪地

香港文匯報訊（記者 張廣珍 珠海報道）時代地產(1233)日前以樓面地價每平米3,370元（人民幣，下同），總價10.04億元競得珠海市斗門區一宗商住地塊，刷新斗門區地塊單價和總價紀錄。

據了解，該地塊是時代地產在珠海第5個新增項目，目前該公司在珠海之土地儲備已超過百萬平方米。

該地塊位於珠海市斗門區，面積119,169平方米，規劃用途為住宅、商業，地塊起始樓面價為每平米2,375元，起始總價7.08億元，由時代地產及廣州市時代勝譽投資公司以聯合競買形式競得，最終成交總價為10.04億元，折合樓面價每平米3,370元，溢價率41.8%。