

新盤大賣 DIVA 首句鐘沽 22 伙

高士台超額逾 3 倍 瓏門 2 期收 1321 票

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤以送稅等優惠令入票火熱，銷情亦不俗。長實以低於同區新盤價 20% 推售，並錄逾 200 票登記的北角 DIVA 首批 36 伙昨晚 7 時半開賣，首小時售出 22 伙。至於今早推售的西營盤高士台首批 50 伙，共獲 206 票，超額登記 3.12 倍。同於今日推售的屯門站瓏門 2 期新一批 219 伙昨日截票，共獲 1,321 票，超額登記 5.03 倍。

長實集團執行董事趙國雄表示，DIVA 首批 36 伙於昨晚 7 時至 7 時 20 分接受已登記人士到場報到，7 時 30 分即場抽籤，到場人數反應理想。他認為秩序及安排流暢，一手住宅物業銷售監管局亦有派員到場。趙表示，集團會跟足銷監局指引賣樓。

DIVA 今早 26 伙改抽籤賣樓

長實發言人表示，DIVA 首批 36 伙於昨晚 7 時半開售，首小時售出 22 伙，當中三分之二為 2 房戶，三分之一為特色戶及 3 房戶，所有買家都是華語客。銷監局表示其秩序良好。昨晚未沽清單位計劃加價 3%。長實發言人又稱，今早 11 時推售的 26 伙，更改銷售安排，由原本以先到先得改為以抽籤形式賣樓，準買家於今早 11 時至 11 時 20 分到場報到，11 時 30 分以抽籤形式安排揀樓次序。

美聯物業董事及營運總監布少明表示，北角 DIVA 買家中用家以同區客為主；美聯的客戶中，投資客比例約佔 40%，較以往用家為主的盤源為高。另外到目前為止，有兩組客戶連購兩個單位，並斥資約 1,600 萬元入市。

DUNBAR PLACE 加推 28 伙

此外，再有發展商加入戰團，太古地產昨公布，加



■DIVA 開售，首小時售出 22 伙。

張偉民 攝

推何文田 DUNBAR PLACE 28 伙，平均實用面積呎價 23,075 元。此批單位實用面積由 1,211 方呎至 2,152 方呎，售價由 2,251 萬元至 7,600 萬元，呎價由 18,638 元至 35,316 元。

太古地產住宅業務董事杜偉業稱，已預售 25 個住宅單位，包括一個設於 20 樓的已裝修單位，將於今天起

開放予公眾參觀。

DUNBAR PLACE 的未售單位包括 26 個 3 房及 4 房單位，其中 3 房單位的實用面積由 1,208 平方呎至 1,212 平方呎；4 房單位的實用面積則由 1,829 方呎至 1,830 方呎。項目另有兩個複式單位連獨立天台花園，實用面積分別為 2,032 方呎及 2,152 方呎。

銷監局籲改用最低最高價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手住宅物業銷售監管局表示，賣方在推售一手住宅物業時以平均價、平均呎價、平均折實價、平均折實呎價或折實價作表述，極可能會構成失實陳述或傳布虛假或誤導資料。當局建議賣方如要讓準買家對其發展項目內某一批一手住宅物業的訂價有一個概括理解，可考慮在廣告提供該批一手住宅物業的最低及最高售價，或該批一手住宅物業的最低及最高呎價。

長實支持 指均價意義不大

長實集團執行董事趙國雄昨回應指，原則上支持銷監局，平均呎價雖已沿用多年，但實際意義不大。買家最重要是其所買單位的價錢是多少，是否合乎其負擔能力，即使日後公布價單不講平均呎價亦無傷大雅。

他認為，如果銷監局不建議用平均呎價，長實會跟隨，又稱，買樓是人生大事，買家自己要做多點功課，於網上公布的價單上計清楚其要支付最終價錢。

他指出，銷監局認為有問題才要改，但對發展商而言，此建議對其銷售影響不會太大。

銷監局指出，根據《一手住宅物業銷售條例》，賣方在價單上必須逐一提供每個有關住宅物業的售價，以實用面積計的該物業每平方米及每平方呎售價（呎價），以及以分項列出包括支付條款、售價獲得折扣的基礎，以及可就購買該物業而連帶獲得的任何贈品、財務優惠或利益（例如印花稅優惠或回贈）。

這是因為一個發展項目內的每個一手住宅物業可能有不同的售價、不同的呎價，或因應不同買家的不同折實價。平均價、平均呎價、平均折實價、平均折實呎價或折實價只是有關物業的售價總和、呎價總和、最高折實呎價總和，或最高折實價總和的一個平均數。

折實價多設條件 易致誤導

至於以不同形式提供折實價方面，一般賣方提供的

折扣可能有附帶條件，例如有關折扣只提供予其會員或只適用於某類支付條款（如即供分期）。由於未必人人都可獲得全部有關折扣，銷售監管局提醒賣方為免構成賣方或代其行事的人士作出失實陳述或傳布虛假或具誤導性資料，在任何情況下都不宜表述折實價、平均折實價、折實呎價，以及平均折實呎價。

對於準買方而言，重要的是知道該發展項目每一個一手住宅物業的售價、呎價，或他可獲得的折實價。因為他們購買該發展項目的某個一手住宅物業時，需支付的是該一手住宅物業的售價、呎價，或適用於其實際情況的折實價。

至於廣告方面，條例禁止作出失實陳述或傳布虛假或具誤導性資料。條例的精神是要賣方提供與事實相符的資料，確保買賣透明公正，保障消費者利益。條例有關作出失實陳述或傳布虛假或具誤導性資料的條文，與《證券及期貨條例》及《商品說明條例》的相關條文相若。



■長實代表入標觀塘商業地及火炭住宅地。
張偉民 攝



■宏安代表入標觀塘商業地及火炭住宅地。
張偉民 攝

43.06 億元，樓面地價介乎 5,000 元至 1 萬元。坪洲教育路地，佔地 18,751 方呎，可建樓面 14,063 方呎，估值約 2,000 萬元至 2,100 萬元，每呎樓面地價約 1,400 元至 1,500 元。

觀塘地具規模 收 12 標書理想

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新一份施政報告下周公布，由於估計房策著墨不多，未有影響昨日地皮截標。觀塘商業地及火炭樂林路住宅地，分別收到 12 份及 13 份標書，反應理想。其中觀塘商業地雖存在禁拆售條款，但因為具發展規模，總樓面約 660,307 方呎，仍然獲一班中大型發展商入標。市場估值介乎 26.41 億元至 35 億元，樓面地價約 4,000 元至 5,300 元。

地政總署昨公布，觀塘商業地一共收到 12 份標書。綜合市場資料，入標財團包括長實、新世界、會德豐、信置、太古、華置、億京、百利保及富豪酒店等。值得一提，當中太古曾經以 26.38 億元中標去年底的九龍灣商業地，今次再落標，顯示對東九龍一帶發展興趣濃厚，或希望發展其「東九王國」，中標呼聲相當高。

地皮禁拆售 出價料審慎

觀塘恆業街、偉業街與觀塘道交界，地盤面積約 55,026 方呎，提供非住宅樓面最多 660,307 方呎。雖然具發展規模，但地皮存在禁拆售條款，加上位置較去年底賣出的九龍灣商業地遜色，美聯測量師行董事林子彬估計，發展商出價會傾向審慎。昨日入標反應亦較去年底九龍灣地皮的 17 份為差。



■「甘道 23 號」與何東花園並列為山頂一級歷史建築物。圖為何東花園。

資料圖片

不過，禁售條款並未嚇退發展商投地意慾，億京發展及策劃項目籌劃經理黎裕宗於投標後表示，雖然項目有拆售限制，但有助項目擁有單一業權，容易管理租戶組合，可成為長線投資的項目。

火炭地無限量 收 13 標書

同日截標的火炭樂林路地皮，收到 13 份標書。入標財團有信置、遠展、英皇、香港興業、宏安、百利保及富豪酒店等，大部分獨資。英皇國際助理物業經理甘家興表示，集團獨資競爭火炭住宅地皮，主要看好該區仍有發展空間，出價時會參考環評及排污報告。

項目佔地 12,809 方呎，可建樓面最高 26,899 方呎，估值則為 1.9 億元，地皮沒有限量條款，業界估值約 1.88 億元至 2.2 億元，樓面呎價約 7,000 元至 8,000 元。

沙田坪洲兩地 下月招標

另外，地政總署昨亦公布兩幅住宅地的賣地時間表，分別為沙田馬鞍山白石地，及坪洲教育路前坪洲公立志仁學校（北面部分），均未有限量條款，將於 2 月 7 日招標，截標日期為 3 月 21 日。

其中沙田馬鞍山白石地，佔地 405,803 方呎，可建樓面約 430,560 方呎，市場估值相當分歧，由 21.5 億元至

和黃申換地 山頂古豪宅免拆

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）與何東花園並列為山頂一級歷史建築物的「甘道 23 號」，終於逃過清拆的命運。業主和黃剛向城規會申請「換地」，決定原址保育整幢大宅，和黃則獲得附近一幅與甘道 23 號同樣大小的「綠化地帶」重新建屋。申請文件披露，新方案已獲政府同意，雙方沒有「賺和蝕」，日後可重建 1 幢 2 層高大屋，住用樓面 5,920 方呎。

126 年歷史 維多利亞式建築

甘道 23 號建於 1887 年，擁有 126 年歷史，為和黃旗下的收租豪宅。物業原本是三級歷史建築，2010 年底更曾獲批准重建圖則，令大宅出現清拆危機。2011 年底，古諮會考慮專家小組認為大宅是本港碩果僅存的維多利亞式建築，加上首任業主法蘭士士曾起草《保良局條例》，對香港有貢

獻，決定將大宅列為一級歷史建築，令大宅地位與何東花園同級。

政府過去一直與和黃接觸，商討保留大宅，以免歷史大宅受到破壞。按照和黃最新向城規會呈交的文件顯示，申請人與政府於 2012 年和 2013 年曾共同探討保存甘道 23 號的不同模式，最後雙方同意非原址換地方案是最有效整體保存該歷史建築物的方案。替代地盤位於甘道 23 號對面，地盤面積相若，均為 11,840 方呎。

新地盤現時由政府持有，屬「綠化地帶」。新方案計劃改變新用地的土地用途至「住宅（丙類 2）」用途，與甘道 23 號的規劃用途一樣，日後擬以 0.5 倍，重建 1 幢 2 層高大屋，住用樓面 5,920 方呎。若以每呎 8 萬元至 10 萬元計，估值約 5 億元至 6 億元。

CCL 上下反覆 走勢不明朗

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）樓價指數持續高位橫行，縱然面對一手樓貼市價推售，但在 120 點上下反覆徘徊。中原城市領先指數（CCL）按周微降 0.09%，最新報 118.96 點，未跌穿去年 2 月 DSD 後的 118.51 點低位，連續 40 周在 120 點上下反覆徘徊，但暫時未能確認新一輪樓價會否向下調整。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，最新公布的指數，初部反映去年 12 月 19 日美國聯儲局宣布縮減買債規模當周市況。加上多個中小型私人住宅新盤接連推售，搶走大量購買力，二手樓市偏淡，CCL 按周微降 0.09%，報 118.96 點。中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）按周亦微降 0.08%，報 118.10 點，亦未到 DSD 後的 117.60 點低位。

四區大型屋苑 新界東西連跌

四區大型屋苑樓價指數方面，新界東及新界西均出現連跌。新界西連跌 3 周共 2.78%，按周跌 0.83%，報 99.10 點，創 34 周新低。新界東連跌兩周共 0.98%，按周跌 0.36%，報 119.12 點，創 8 周新低。九龍報 119.77 點，按周亦跌 1.07%。港島則報 126.31 點，為 6 周新高，按周升 1.69%。四大區樓價指數仍未低於 2013 年低位。

施政報告在即 預約睇樓量跌

此外，新一份施政報告公布在即，二手觀望氣氛濃厚。中原地产亞太區住宅部總裁陳永傑表示，本周末中原地产產十大屋苑錄得 507 組預約睇樓，比上周再減少 2.5%，估計要待農曆新年過後，二手交投才有機會回暖。

利嘉閣地產研究部指，全港 50 個指標屋苑周末約有 1,510 組客戶預約睇樓，按周下跌 5.3%，創近 5 周新低；至於十大指標屋苑預約睇樓量更只有約 535 組，按周減少 6%。

美聯物業董事及營運總監布少明表示，多個新盤推售，且新一份施政報告公布在即，市場觀望氣氛進一步加強，本周六日 15 個二手指標屋苑預約睇樓量錄得約 842 組，跌 2.7%，連續第 8 個周末下跌。

映灣園低市價 3% 易手

香港文匯報訊 中原地产產涌區域營業經理洪泉清表示，本周末續有多個新盤開賣，當中不乏樓價 400 餘萬元選擇。因樓價與東涌區二手物業相若，令該區不少客源被搶去，二手成交慘淡。全區本月迄今只錄得 6 宗買賣成交，其中映灣園佔 3 宗，屬最多成交屋苑。

洪泉清指，映灣園新近錄得 8 座高層 C 室成交，單位實用面積 550 平方呎，建築面積 729 平方呎，兩房間隔，享山景，成交價 438 萬元，較同類單位市值約 450 萬元低近 3%，折合平均實用呎價 7,964 元。買家為投資者，購入單位長線收租。現時單位交吉，按市值租金每月約 1.35 萬元計，預計上址回報約 3.7 厘。原業主於 10 年 5 月以 268 萬元購入單位，持貨 3 年半，賬面獲利 170 萬元，單位升值 63%。

海逸豪園低價再減甩手

香港文匯報訊 美聯物業曾偉堯表示，發展商進一步加快推盤步伐，各區新盤陸續搶攻，有心急出貨業主恐樓價進一步受壓下調，為求盡快甩手，以低市價開售後再減價吸客。該行剛促成一宗紅磡海逸豪園高層戶買賣成交，獲承接的海逸豪園單位為 20 座高層 C 室，業主原先以略低市價 3% 即約 748 萬元放售，見有實客洽購，及為免將單位閒置過年，遂再減 8 萬元，最終以約 740 萬元成交。折合建築面積平均呎價約 10,165 元，實用面積平均呎價約 13,780 元。原業主於 08 年 1 月以約 421 萬元購入至今，賬面獲利約 319 萬元，物業期內升值約 76%。

藍田麗港城減 6.7% 沽出

香港文匯報訊 美聯物業吳紹輝表示，一手繼續主導大市，準買家優先考慮選擇新樓。藍田麗港城買賣氣氛維持淡薄，上月亦僅錄得 5 宗買賣成交，有個別業主為求盡快沽出，不惜使出銀彈攻勢利誘買家。剛成交單位為 9 座低層 E 室，獲斥資約 588 萬元購入，較業主於去年 9 月叫價 630 萬元大幅減少約 42 萬元，錄得約 6.7% 減幅。按易手價計算，建築面積平均呎價約 6,861 元，實用面積平均呎價約 8,559 元。原業主於 2011 年 11 月以金額約 490 萬元購入，物業剛於月前鬆綁，賬面獲利約 98 萬元，物業期內升值約兩成。

美聯 2014 年「搶人搶市佔」

香港文匯報訊 美聯物業董事韋文俊早前聯同一眾西北九龍區前線高層，開會總結 2013 年西北九龍區一、二手物業市況及檢討戰績，並勾勒 2014 年生意藍圖，周詳部署。新的一年大方向是「搶人搶市佔」，全速落貨，「馬不停蹄」食盡一、二手。

會上同時頒發多個 2013 年下半年及 12 月業績大獎，嘉許一眾表現卓越的員工。其中單以九龍站一帶分行計算，去年更同時誕生 4 間千萬分行。未來西北九龍區仍將機遇處處，尤其市區盤向來具承接，參照近月發展商以貼二手價開售，吸引力度定將大大提升。

投資客購瓏門 2 期長揸

香港文匯報訊 祥益地產高級營業經理袁思賢表示，屯門站上蓋物業瓏門 2 期日前錄得一宗區外長線投資客成交個案。上述所錄成交單位為 6 座高層 H 室，實用面積 483 呎，兩房兩廳（設露台及工作平台），日前獲一名區外長線投資客垂青，該名買家鍾情屋苑為鐵路上蓋物業，交通方便，以及座擁基座商場，生活起居配備一應俱全。買家看好該屋苑具升值潛力，遂決定以 501.15 萬元購入上址作長線投資之用，實用面積計算呎價 10,376 元。