



■九龍塘畢架山一號10座高層B室減價二成半至2,116.8萬元沽出，但原業主仍獲利逾400萬元。 資料圖片

畢架山一號減713萬甩貨

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）雙倍印花稅（DSD）出台近一周年，樓市如近日嚴寒般冰冷，連帶持貨力較高的豪宅業主亦宣告「投降」離場。九龍塘畢架山一號有業主由去年7月放盤，至近日大幅降價713.2萬元至2,116.8萬元沽貨，減幅高達25%。另外，火炭御龍山更有業主持貨4年僅平手離場。

中原地產何維進表示，九龍塘畢架山一號10座高層B室，實用面積1,086方呎，以2,116.8萬元沽出，實用呎價19,492元。單位去年7月放盤，當時叫價2,830萬元，賣方見發展商減價促銷，大幅降價713.2萬元成交，減幅高達25.2%。原業主2007年11月以1,710萬元購入，獲利406.8萬元，升值24%。

西半山翡翠園亦有大幅下調個案，中原地產周耀棠表示，翡翠園1座中層A室，實用面積1,304方呎，連

車位，業主最初叫價2,300萬元，大幅減價至2,045萬元沽貨，實用呎價15,683元，減幅11%。原業主於1988年10月以165萬元連車位購入上址，是次轉手賺1,880萬元，升值11倍。

御龍山千呎戶近平手沽

此外，中原地產陳錦輝表示，火炭御龍山2座高層B室，實用面積996方呎，以1,200萬元易手，實用呎價12,048元。原業主2010年3月以1,196.8萬元購入，只獲微利3.2萬元，更要蝕使費離場。

居屋上月買賣量值倍升

另一方面，利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，雖然農曆新年前節日氣氛濃厚，惟次批「白居二」購買

力出台，部分用家希望新年住新屋而趕在馬年前入市，刺激居屋第二市場交投大幅回升，令成交量值同創近半年新高。

房屋委員會及房屋署網頁最新數據顯示，1月全港共錄227宗居屋第二市場買賣成交個案（按簽署臨時買賣合約的成交為準），涉及金額6.29億元，較去年12月的83宗及2.39億元分別急增1.73倍及1.63倍外，單月成交量值更同時創出近6個月新高。至於上月筲箕灣東旭苑一個實用面積650方呎的高層戶以570萬元易手，成為當最貴的居屋第二市場成交個案。

周滿傑指出，2月正值農曆新年，離港外遊者眾，影響物業交投，加上月底有財政預算案公佈，用家普遍觀望後市短期內暫緩入市，因此預期今月居屋第二市場成交將會趨向疏落，交投量或不足100宗。

昇薈5%首期吸引上車客

爾巒加推105伙 標準戶周六售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）眼見新界爾巒有承接，南豐發展昨日為東涌昇薈引入5%「低首期」新付款方式吸引上車客。至於新鴻基地產劈價約40%重推元朗爾巒前日沽清62伙後，前晚旋即加推共105伙，於周六及周日分批推售。新世界亦於周日以先到先得方式加推元朗溱柏25伙。

新地副董事總經理雷霆昨表示，元朗爾巒首批62伙日前開賣已全數沽清，新一張價單已於前晚發出，大部分維持原價，其中9個2房戶加價2%，其餘單位有少少加幅主要反映景觀。他稱，本周六將會先推售85伙標準單位，而周日再加推20伙特色單位。他指出，現時推售的單位佔項目總數780伙不足10%，未來會視乎反應加推更多單位及考慮是否加價。

雷霆：爾巒或加價

雷霆又強調，項目現時先推售高中座單位，洋房暫未推出。根據價單顯示，第1A價單中有9個加價2%的2房戶，分佈於茵娜大道第6座，實用面積450方呎至466方呎，加價後售價由456.2萬元至478.6萬元，呎價由9,790元至10,270元。至於第2號價單共有102伙，其中16伙為地下連花園或複式戶，實用面積由1,233方呎至1,422方呎，售價由1,471.4萬元至1,833.2萬元，其餘單位實用面積由628方呎至1,087方呎，售價由607.1萬至1,050.3萬元。

其他發展商，南豐為東涌昇薈推出的新付款方式，買家在簽署正式買賣合約時，一般要加訂金5%，但昇薈新付款方式(照售價)，買家在簽訂臨時買賣合約時先付5%，5個工作天內簽署正式買賣合約時毋須再加訂金，至明年1月2日或之前，即11個月後才要再付5%訂金，餘下90%樓價則於明年底入伙前繳付。南豐發展地產部總經理鍾志霖表示，是次推出全新付款方式以回應三、四房買家的換樓需求，方便他們在財務上的安排。

溱柏相連戶呎價16658

新世界昨晚亦公佈於周日以先到先得形式發售元朗溱柏25伙，當中包括21個兩房單位，呎價由7,762元至7,925元，售價由517.7萬元至528.6萬元；3個三房單位，呎價由9,407元至9,503元，售價由739.4萬元至746.9萬元；及1個相連單位，呎價為16,658元，售價為2,308.8萬元，附一個車位。溱柏開售至今累售981伙，套現近40億元。



■新地副董事總經理雷霆(左)及新地代理助理總經理陳漢麟表示，爾巒現時主力推高中座單位。 記者 梁悅琴 攝

呂麗君父兄半億買壹環

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）貴價新盤連錄成交，華人置業執行董事呂麗君父親及胞兄昨日以5,120萬元向華置買入灣仔壹環45樓A室單位，至於南豐集團旗下跑馬地雲暉大廈昨日售出3戶。

呂麗君父親及胞兄是次向華置買入灣仔壹環45樓A室，連私家車位及電單車位以5,120萬元成交，單位實用面積1,363方呎，呎價3,756萬元，預期待交於4月22日或之前完成，華人置業料可獲收益約2,900萬元。

雲暉大廈1日售3戶

至於南豐集團以「變相八折優惠」推售的跑馬地「雲暉大廈」，項目昨日正式公布推出8戶價單，分別為實用面積2,006方呎及1,567方呎的4房雙套及3房連套房大宅，單位售價由3,780萬元至7,910萬元，實用面積呎價為23,579元至39,432元。南豐發展地產部總經理鍾志霖表示，即日售出其中3戶，不排除稍後時間會考慮加推及調整售價。

此外，消息指，信和於九龍城The Avery沽出中層B室，實用面積316方呎，折實售價546.9萬

元，呎價17,308元。至於同系灣仔蘭匯第2期昨售出2伙，包括第2座高層C室，實用面積339方呎，折實售價790.4萬元，呎價23,317元；第2座高層D室實用面積441方呎，折實售價1,035.1萬元，呎價23,472元。

洋房買賣25宗創新低

另外，中原地產研究部指出，1月整體洋房(包括一手及二手)買賣合約登錄錄得25宗，總值16.83億元，按月分別下跌35.9%及75.3%，宗數創出1995年7月有記錄以來逾十八年新低。

二手方面，1月二手洋房買賣合約登錄錄得23宗，總值9.22億元，較去年12月下降36.1%及84.0%，宗數是創去年8月23宗後的五個月新低。至於一手在1月錄得2宗登記，總值7.61億元，環比下跌33.3%及26.2%。

據介紹，上月市場有3宗價值逾一億元洋房買賣登記，其中山頂白加道28號2號洋房及渣甸山軒德孫道5號，成交價同樣錄5.30億元，而南區Shouson Peak 19D號洋房則以2.31億元成交。

協成行推4項目 商住酒店包攬



■協成行方文雄(右)及方添輝首度父子檔與傳媒會面。 梁悅琴 攝

藝術發展局，今年入伙時才起租，租期6年。據悉，藝術發展局以首2年5.5元呎租，第3年及4年6.5元呎租及其後以8元呎租租予年青藝術家。方氏又稱，目前協成行亦與2個社福機構及社企商討洽租該商廈其他樓面。又表示，此項日期望可以引入工作與生活平衡的概念，因此會與租客簽下約章，租戶員工可以早些下班、超時工作要補人工，又有廚房及浴室設備。

精品酒店10月開幕

至於上環荷李活道精品酒店Madera Hollywood，該集團助理項目經理方添輝表示，酒店樓高23層，提供38間客房，以上世紀50年代及60年代荷里活作主題，其中3層更會以差利卓別靈及柯德莉夏萍等三位荷里活巨星作主題，並會有10多件古董擺設，多為於拍賣會上投得，如差利卓別靈的帽子及士的已逾6萬美元。他稱，酒店原本計劃投資約8,000萬元，如今開支比預期貴，最快可於10月開幕，長短租都會考慮。方添輝又稱，此酒店地下有2個舖位，合共樓面約2,300至2,500方呎，已租予外國古董及本地時裝店。

住宅料跌最多15%

方文雄又稱，由於未來住宅土地供應增加，美國經濟好轉，收水令加息機會大，游資會由新興市場(包括香港)返回美國市場，息口未來會上升，加上政府出3D稅，令內地人入市大減，二手樓交投淡靜，要急於套現的二手業主必定要減價賣樓，令發展風險增加，唯一是今年雙春兼閏月，年青人結婚多，會令上車需求上升。整體而言，他預料，今年住宅樓價會下跌10%至15%。

父子檔上陣 方添輝進修接家業

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）協成行今年動作頻頻之餘，方氏第三梯隊昨日更首度父子檔亮相會傳傳媒。於美國讀金融的方添輝1年多前加入返回家族公司，負責工程業務，首個項目即為上環精品酒店Madera Hollywood，並正於香港大學修讀地產業務課程。

笑言父親想到即做

方添輝笑言，以往於金融機構打工，收工後便可以有自己自由時間，如今到自己家族公司上班，感覺似無下班時間。他透露，曾試過有一日凌晨2時，父親方文雄想到一些構思，叫醒他談公事，一講講了2小時，同日早上9時父親及他仍準時上班，早上亦要聽爺爺方潤華訓話。方添輝補充指，原來方潤華會不時向孫兒說：「做人不要驕傲！」等訓話。

個個父親都希望子成龍，方文雄坦言，自己有一種不良習慣，便是一想到東西便要立刻處理。而且，他年輕時亦以過來人的身份試過，自言自己有一次放假到新加坡，並已寫下假紙，誰知未出新加坡機場，未知他放假的父親方潤華便來電問他在哪裡，皆因當天香港股市大跌，叫他立刻返香港，他迫於無奈當晚回港，但返港後港股即回穩。

方文雄自言終身學習

至於正於美國加州讀書的小兒子，方文雄稱，小兒子性格較喜歡創業。方文雄直言，當初父親把家族生意交付他，亦要待他做10多年才接手，並相信到如今亦未全部交予他，因此他亦要終身學習。

烏溪沙新增私宅地建422伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年積極改劃土地用途，釋放住宅用地，最新將目光瞄準馬鞍山一帶。據規劃署一份向城規會呈交的文件，政府選址落在烏溪沙西沙路，淨發展地盤面積約6.24萬方呎，日後可發展樓面達22.6萬方呎，計劃發展中小型項目，提供約422伙。測量師估值項目約11.3億元，每呎地價約5,000元，若今次順利改劃，將可望加入來年賣地計劃。

「休憩用地」估值11億

該幅「中選」的地皮，位於香港李寶椿聯合世界醫院南面、帝琴灣的西面，現時土地用途為休憩用地，佔地達89,341方呎，規劃署提出改劃為「住宅(乙類)5」，扣除行人路及美化市容地帶等，地盤日後用作住宅發展的部分約62,431方呎，擬議地積比率3.6倍，可提供226,044方呎，按平均單位面積約538方呎計算，可供應422個單位。

高緯環球大中華區評值及諮詢部董事張翹楚表示，地盤地理位置不俗，鄰近馬鐵烏溪沙鐵路站，但日後會發展中小型項目，加上申請地盤設高度限制為95米(主水平基準以上，下同)，望海方向被高42米的李寶椿聯合世界醫院的高度遮擋一半，令估值打折扣。而最近新界區土地價格創新低，亦影響地皮價值。該行預測地皮每呎約5,000元，估值為11.3億元。

除提議改劃上述地皮外，規劃署亦同時建議修訂馬鞍山欣安邨土地用途，以發展欣安邨第二期，主要透過擴大欣安邨現有地盤，將部分籃球場的位置調動，以新增地盤發展。擬建的公屋涉及3幢約1,600伙，預計入住人口約4,900人。地盤內亦會增建長者日間護理中心、幼稚園、早期教育及訓練中心等。停車場車位數量亦適度提升。

欣安邨「綠化帶」建居屋

政府並落實早前提高地積比率20%的政策，今次欣安邨第二期提出改劃「住宅(甲類)8」，地積比率高達6倍，高度140米。另外，於欣安邨南面一塊佔地約20.34萬方呎的狹長「綠化地帶」，建議改為「住宅(甲類)9」，亦以6倍發展6幢140米高居屋，提供110萬方呎樓面，提供1,700伙，預計人口約5,250人。

城規會本周五將審議上述建議，通過後會修訂分區計劃大綱核准圖，並諮詢市民2個月。而宏安集團油塘四山街13及15號工業地皮，4年前獲批興建2幢住宅，但早前改建兩幢1600個房間的酒店，規劃署意見不支持，認為地積比率達12倍過高，在房屋供應短缺下，地皮適合維持原本獲批的住宅發展，料本周五無法通過城規會。

二內房訊息

滬樓庫存破1千萬方米



■上海今年有32個房地產項目入市，供應面積92.9萬平方米，為去年同期供應量2.6倍。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 章韋蘭上海報道）上海坊間觀望情緒濃厚之下，據網上房地產數據顯示，上海樓市庫存已經突破1,000萬平方米大關，明顯供過於求。

14全新盤 1個銷售過半

截至本月10日，上海今年共有32個房地產項目入市，供應面積為92.9萬平方米，為去年同期供應量2.6倍。但由於受到政策、信貸、春節假期等多方面因素的影響，樓市成交氛圍冷清。今年樓市成交面積為74.9萬平方米，供銷比為1.2，而去年同期供銷比僅為0.3，14個入市全新樓盤中，11個樓盤去貨率不足三成，僅1個樓盤銷售過半。

儘管如此，據稱並未打擊開發商對今年樓市的樂觀預期。有業內人士指出，從開發商依然踴躍獲取預售證的情況來看，預示着房企依舊看好2014年樓市，並已做好銷售準備。21世紀不動產市場研究部副總監黃河滔亦表示，面臨春節傳統樓市淡季，但開發商卻保持穩定的推盤量，充分表明開發商對後上海樓市的信心。