

港豪宅價全球第二高

量小價穩 香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)萊坊與中銀國際公布2014年《財富報告》，指出本港豪宅價格由2008年第四季至去年第四季大升78.9%。現為全球第二高，每平方米達4.37萬美元(約34.09萬港元)，僅次於摩納哥。萊坊指出，去年豪宅價格只下跌2%內，今年首兩個月已向下調整1%，但由於新增豪宅供應量不多，相信今年全年豪宅價格下跌約5%至10%，整體樓價將跌10%至15%。

樓市如今成為政策市，不少評論看淡香港「磚頭」的後市。萊坊董事兼大中華研究及諮詢部主管林浩文昨表示，現時本港豪宅價格(豪宅定義為本港最高樓價10%的單位，以地區計即是九龍塘、港島南區、山頂和半山的單位)是全球第二高，每平方米達4.37萬美元，代表100萬美元在香港只能買到20.6平方米豪宅。

豪宅價格跌幅料小

林浩文又指，預期本港今年整體樓價將跌10%至15%，但相信豪宅跌幅較小，只有5%至10%。他解釋因今年整體單位供應最多可達3萬個，供應增加令整體樓價受壓，但豪宅未來供應估計不多，故相信豪宅價格跌幅小。

英奪第二居所首選

不過，報告指出，對於全球超高資產淨值人士(扣除自住房屋後資產淨值達3,000萬美元或以上人士)，英國為購買第二居所最熱門地點，其次為新加坡、美國及澳洲。林浩文稱，香港是2012年購買第二居所的首選，不過港府近年推出樓市「辣招」，令導致香港豪宅

物業市場交投量去年下跌了40%，同時令投資者入市成本增加，投資者對房地產興趣轉至其他地區。

值得一提的是，報告指出香港超高資產淨值人士於2013年共有2,560名，全球排第16，預期至2023年將上升51%，至3,502名，增幅37%。至於在該批超高資產淨值人士眼中的全球城市排名，香港至2024年將超越新加坡，成為亞洲第一城市兼亞洲最重要的金融中心。林浩文解釋，由於預見未來10年人民幣可能自由浮動，本港的金融及房地產可首當其衝，優勢會更高於新加坡。

美若加息重創星港

萊坊亞太區研究部主管Nicholas Holt提到香港和新加坡這兩個市場。他認為，在過去12個月達到頂峰，



■林浩文(右)指，本港豪宅價格現排全球第二高。旁為Nicholas Holt。張偉民攝

現時豪宅價格跌幅加快，且美國息率變化對兩地市場影響甚大。一旦美國比預期提早加息，將令這兩個處於調整期的市場重創。他又預計，超高資產淨值人士日益看重國外市場的發展商，將繼續以倫敦、紐約、香港、新加坡、巴黎和悉尼為投資目標。中國內地、印度和香港投資者購買倫敦、紐約、悉尼和溫哥華豪宅物業時，將會更加認同本土品牌。

大埔西貢宅地收24標書

測量師：政府續增供應 反應合乎預期

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府續向市場供應土地，昨日大埔及西貢分別有地皮截標，接7份及17份標書，反應合乎預期。其中大埔白石角由於投資額龐大，單計地價估值就達35.79億元至50.1億元，成為中大型發展商爭奪目標，包括長實、新地、新世界等均有入標。其中「白石角大地主」信置亦獨資入標，擴充其「白石角王國」。

昨日截標的大埔白石角科進路地皮，規模龐大，地盤面積達到204,516方呎，可建總樓面715,806萬方呎。綜合市場資訊，昨日入標的7個財團，包括長實、新地、新世界、信置、會德豐、百利保及富豪，入標反應理想。市場對地皮估值約35.79億元至50.1億元，樓面呎價約5,000元至7,000元，預測連同建築費等，發展成本將達50億元至65億元。

白石角地出價料審慎

美聯測量師行林子彬稱，大埔白石角地皮為低密度的中型項目，投資金額較大，故吸引中型及大型發展商入標。由於下年度區內不乏相若的低密度土地供應，預期發展商出價不會太進取。亦有測量師指，白石角地皮形狀呈梯形，臨海位置不多，對地價有一定影響；且毗鄰將有地皮招標，為取得協同效應，亦須平衡投地風險，相信發展商出價審慎。

事實上，大埔白石角一帶為下一財年新賣地內一個主要供應來源。其中原擬用作科學園擴建的地皮亦改劃住宅，並拆細成4幅住宅地，供應3,380伙，城規會昨已修訂相關大綱圖並展開2個月諮詢。城規會昨日同時修訂馬鞍山大綱圖，以配合欣安邨擴建、馬鞍山路居屋的發展，修訂還包括1幅鄰近烏溪沙站的落禾沙



■英皇代表投標。張偉民攝

里住宅地，亦會諮詢2個月。

西貢地可建獨立洋房

另外，西貢碧沙路與清水灣道交界住宅地亦在昨日截標，地盤規模相對細得多，佔地僅13,376方呎，可建總樓面約8,026方呎。西貢地的上下限分別為樓面呎價1.2萬元至1.5萬元，市值約9,600萬元至1.2億元。由於投資金額細，地皮昨日吸引多達17間財團落標，反應熱烈。除地產商外，亦有個別房地產投資者及用人入標，相信日後造價不俗。

現場所見，入標西貢地的財團，包括英皇國際、百



■信置代表投標。張偉民攝

利保及富豪、信置、莊士機構、寶聲集團等。英皇高級物業主任施穎怡投標後表示，西貢屬傳統豪宅地段，地皮亦有海景，可發展成低密度豪宅。雖然政府大增供應，最近又有屯門地低價批出，但每幅地有自己的優點，未影響公司出價。

莊士機構高級策劃經理陳慶光昨稱，西貢地皮鄰近通往市區的公路，距離將軍澳的車程較短，加上東九龍洋房供應不多，相信市場有需求，地皮可建兩至三間獨立屋。提到最近地價低迷，他指屯門地不可與昨日截標地皮比較，又以早前截標的啟德地為例，指其地價亦不低。

MOUNT PARKER入場費2317萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)為爭換樓客，發展商續推優惠吸客。太古地產與恒基地產等合作於港島東灣臺1號的MOUNT PARKER RESIDENCES公布首張30伙逾千呎單位價單，實呎價由21,244元至28,311元，平均呎價24,010元，售價由2,869.7萬元至3,642.4萬元，呎價比同區約30年樓齡的太古城逾千呎單位呎價約1.8萬元高約33%，但貼近開售中的港島西半山高土台相類似單位呎價。若取足發展商提供19.25%折實優惠，平均呎價19,388元，折實售價由2,317.3萬元至2,941.2萬元。

目標顧客本地買家

太古地產行政總裁郭鵬形容，MOUNT PARKER RESIDENCES首批30個單位售價屬市價，3D印花稅已經實施二年半，對住宅市場有一定的影響。不過此盤質素高，地點和單位面積亦相當不俗，其目標顧客是本地買家，不認為他們會大受印花稅影響。

他又稱，各項印花稅確實對樓市造成影響，但看到過去市場上優惠價會令需求回升。這證明了市場仍有需求，雖然不至於二年前的水平，但市場的反應仍然不俗。他又稱，看到DUNBAR PLACE、肆然和蔚然的銷售增加，對這個價格十分有信心，當然最終由市場決定。郭鵬相信，豪宅價格不會下跌，而集團亦不會劈價出售旗下樓盤。

定價參考肆然蔚然

太古地產住宅業務董事杜偉業指出，最快於本周末



■郭鵬指目標顧客是本地買家。梁悅琴攝

至下周初公布此盤的銷售安排。此批單位實用面積介乎1,242方呎至1,784方呎，發展商提供於4月底前入市獲4.25%折扣優惠、4.25%新從價印花稅現金回贈及首10名要付BSD稅買家可獲10.75%現金回贈，最多可獲15%的現金回贈。他稱，定價會參考不同因素，包括項目的地區位置、設計、內部間隔、房間數目等，亦會參考同區和其他地區的成交，包括太古旗下樓盤肆然和蔚然。

目前MOUNT PARKER RESIDENCES的股權為太古地產佔80%、恒基地產及第三方佔20%。

百億重建康和大廈

問及有關重建太古坊康和大廈項目，郭鵬指此項目建築成本約100億元，與政府的磋商已完成，會把3座

西灣河區樓盤實用呎價

樓盤	平均實用呎價(元)
MOUNT PARKER RESIDENCES	21,244至28,311*
逸樺園	18,000至20,000
逸意居	17,000至19,000
康怡花園	12,000
太古城**	17,000至18,000

*未計折扣

**以最大實用面積1,114方呎計

資料來源：中原地產、太古地產製表：香港文匯報記者 梁悅琴

1月1238私宅動工 十年同期最多

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府近年大增供應，推高私樓動工量按年急升。屋宇署最新數據，1月份全港共有7個私人住宅項目動工，涉及1,238伙(扣除元朗丹桂村路項目重複個案)，按月升2.45倍，創近3個月新高。

倘若與過去多年同月比較，有關數字更創近10年同期新高，為2014年開了個「好兆頭」。

今年動工量料最少增80%

回顧去年動工量仍然未見起色，全年動工約14,100伙，按年跌約24%。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，雖然去年動工量偏低，但回顧政府自2010年開始

頻密賣地，逾7,000個私宅單位於早前月份獲屋宇署批准，料可於今年任何時間動工；再加上發展商利用自身土儲開展的中小型項目，估計2014年的私宅動工量可望增加最少80%至約1.8萬伙水平。

1月落成量按月跌43%

7個於1月份動工的項目，涉及最多單位的是將軍澳第66B2區(591伙)，元朗丹桂村路項目(170伙)、土瓜灣北帝街123號(168伙)、元朗屏山唐人新村路(125伙)、大角咀「奧城·西岸」(104伙)、大嶼山海窩項目(42伙)及西半山寶珊道24號(38伙)，合共1,238個單位。

落成量方面，1月份只有189伙，按月急跌約42.9%，創5個月新低，走勢與動工量背馳。月內涉及單位最多的項目為銅鑼灣華倫街9號(103伙)、其次為九龍城侯王道12號至18號(78伙)、南區環角徑2號(7)以及屯門樂濤街9號(1伙)。

雖然落成量今年開局不利，但美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，去年私樓落成量與政府原先估計的13,550伙有相當大的落差，最終更只得8,300伙，創自2009年後的4年新低，當中尚未落成的5,000多個單位估計順延至今年竣工，加上預期今年落成的單位一併計算，預測今年落成量將會大幅回升，甚至有機會達17,000伙水平。

普樂道8號獲批則 市值逾12億

擬重建文物屋宇

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)菱電旗下山頂普樂道8號前法國領事館，屬二級歷史建築物。去年9月城規會開關成功後，火速向屋宇署申請圖則，今年1月獲得批准，將興建兩幢3層高大屋，其中1幢會建於1層地面低層之上，提供總樓面約12,304方呎，以該一帶現時每呎售價約10萬元計算，2幢山頂大屋日後售價將超過12.3億元。

1月批出14份圖則

屋宇署昨日公布，包括普樂道大屋在內，1月共批出14份建築圖則。雖然數量仍處低位，但當中涉及兩個市建局大型住宅項目，包括新世界旺角波鞋街重建地盤、長實中環卑利街/嘉咸街項目首期地盤B，單計兩盤已提供467個單位。

其中波鞋街重建地盤，位置在洗衣街61號至87號及花園街78號至98號，批建1幢25層高尚住宅物業(另有1層地庫)，住用樓面約186,712方呎，非住用約53,339方呎。中環卑利街/嘉咸街項目首期地盤B，准於1層地庫上，興建2幢商住物業，其中1幢樓高僅2層，相信屬非住宅用途，另1幢樓高37層，住用樓面159,414方呎，非住用樓面320,777方呎。

另外，恒地中環砵甸街45號至47號、敦和里1號至5號及伊沙里4號至7號，准建2幢分別9層高及23層商業物業，樓面約135,996方呎。中環士丹利街28至28B號准建1幢25層商廈，提供樓面38,413方呎。

南豐壽臣山深水灣徑8號至12號，批重大修訂，可興建1幢17層高尚住宅，並於1層地庫之上，興建2幢4層高尚洋房及1幢康樂設施，住宅樓面24.86萬方呎；新地工廠街11號至29號及筲箕灣道383號至399號，亦批重大修訂，新方案在2層地庫及3層平台之上，興建2幢分別28層及29層高尚住宅，住用樓面約316,045方呎，非住用約55,677方呎。

CCL兩周累升0.52%

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)樓價指數止跌回穩，並創3周新高，但仍低於去年DSD後首個支持位，當中新界西指數更創58周新低。中原城市領先指數(CCL)最新報118.02點，按周上升0.21%，兩周累升0.52%。中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)報117.12點，按周上升0.18%，兩周累升0.4%。至於本周末二手樓價則升最高達12.2%。

樓市下調壓力漸增

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，新春假期後，二手成交量回升，CCL及CCL Mass兩大指數同創三周新高，但連續八周處於去年2月DSD後首個支持位118.51點及117.6點以下，反映樓市下調壓力漸增。

四區大型屋苑樓價指數方面，新界西區指數報98.36點，創58周新低，按周跌0.42%，反映上月10日新地元朗爾爾大幅減價重推，以及上月12日屯門兩幅地皮低價售出，影響新界西樓價連跌三周共2.22%。九龍區指數報115.70點，亦創59周新低，按周跌1%，主要反映宏安深水埗舊悅首批揀樓。港島區指數報128.12點，創14周新高，按周升1.16%。新界東區指數報119.38點，創3周新高，按周升1.66%。

睇樓量方面，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，本周末睇樓量錄約590組，按周升9.3%，除了大型屋苑睇樓氣氛好外，中小型屋苑的交投步伐亦比早前明顯加快。

名城中層或蝕「一球」離場

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)二手市場屢現減價甚至蝕讓沽貨個案。大圍名城中層戶有業主持貨逾4年，賬面蝕讓77萬元離場，連同雜費隨時蝕足「一球」。將軍澳日出康城領峯低層戶有業主賬面僅賺20萬元，估計都要輕微損手離場。

世紀21奇豐李仕明表示，大圍名城1期3座中層ND室，實用面積739方呎，以825萬元成交，實用呎價11,164元，屬市價。原業主於2010年3月購入物業，當時作價902萬元，持貨至今已逾4年，現將物業沽售，賬面蝕讓77萬元離場，連同雜費隨時蝕足「一球」。

美聯馬立成表示，將軍澳日出康城領峯B座右翼低層B室，實用654方呎，賣家由去年尾叫價550萬元，減至488萬元成交，低市價約8%，回到2012年10月價格，呎價7,462元。原業主2011年7月以468萬元購入，賬面賺20萬元，估計都要輕微損手離場。