

中原樓價指數 60周新低

沙田第一城(見圖)、新港城、YOHO TOWN及嘉湖山莊周末睇樓量上升13%至25%。資料圖片



香港文匯報訊 中原CCL指數最新報117.18點，按周跌0.71%，創60周新低，反映出立法會早前二讀及三讀審議雙辣招的當周市況。至於2月26日財政預算案及3月12日白石角地皮流標事件對樓市產生不佳氣氛的影響，預料待3月下旬及4月上旬公佈的CCL指數方能反映。

雙辣招通過加速調整

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，中原城市領先指數CCL及中原城市大型屋苑領先指數同創60周新低，分別報117.18點及116.29點，按周跌幅同為0.71%。CCL及CCL Mass連續九周處於去年2月雙倍印花稅(DSD)生效後首個支持位118.51點及117.60點以下。昨日公佈指數，根據今年3月3日至9日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算，當中逾八成半交易是在2月17日至23日簽署的臨時買賣合約。

與此同時，四區大型屋苑樓價指數方面，九龍指數亦創60周新低，報114.50點，按周下降1.03%，是八周最大跌幅。

港島則報126.72點，按周下降1.09%。新界東報118.70點，按周下降0.57%。元朗爾巒首批減價單位售罄，新界西是唯一錄得上升的區域，報98.65點，按周上升0.29%。

尋減價筭盤 預約睇樓增

受到白石角臨海地皮流標，進一步打擊部分業主對後市的信心，預期市場筭盤有增無減下，用家參觀二手單位的興致更甚，刺激指標屋苑預約睇樓量創出多月新高，50屋苑預約睇樓客量創近19周新高。

根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,690組客戶預約在本周末睇樓，較上周末增加6.0%，睇樓客量六連升外，數值更屬近19周最多；至於十大藍籌屋苑周末睇樓客量則約690組，按周增加10%，增幅較大為佳。

按地區劃分，港島、九龍及新界三區指標屋苑的預約睇樓量全面報升，其中新界區增長尤其顯著。新界區方面，21個

指標屋苑共有約645組客戶預約睇樓，按周增加7.5%，其中沙田第一城、新港城、YOHO TOWN及嘉湖山莊睇樓量按周增加13%至25%。利嘉閣地產陳偉立指出，隨著「辣招」通過，嘉湖山莊業主讓價空間擴闊至現時的8%至10%。

利嘉閣：嘉湖議價空間10%

九龍區方面，21個屋苑周末有約725組客戶預約睇樓，按周增加5.1%，其中黃埔花園、淘大花園、麗港城、新都城及美孚新邨預約睇樓量增加6%至11%。利嘉閣地產鄧達榮表示，月來新都城有不少新客預約睇樓，入市決定相對加快，帶挈屋苑今月至暫錄約12宗買賣，已接近上月全月13宗水平相信造價之「筭」可為屋苑增添更多成交。

至於港島區，8個指標屋苑周末有約320組客戶睇樓邀約，按周增加4.9%，其中太古城、康怡花園及嘉亨灣睇樓量增加11%至20%。利嘉閣地產施志剛表示，受惠業主減價刺激成交，本月至今嘉亨灣暫錄約4宗買賣，港島區全新盤登場在即，有助推動二手睇樓氣氛。

MOUNT PARKER 首日沽19伙

理華18伙封盤 現金回贈減半

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)大埔白石角住宅地流標，新盤承接力受考驗，昨日各區有5個新盤同步推售合共84個單位，最終只售出38伙，以伙伙逾2,000萬元的鯽魚涌西灣臺MOUNT PARKER RESIDENCES最旺場，首批30伙首日售出19伙，不乏內地客入市。至於永泰地產表示看好豪宅前景，決定把銅鑼灣理華18伙封盤之餘，下周二起又削減該盤另外5伙可供發售單位一半的特別現金回贈。



太古地產杜偉業表示，對新盤反應非常滿意。記者 梁悅琴 攝

昨日同步推售的5個新盤包括西灣臺MOUNT PARKER RESIDENCES(30伙)、北角DIVA(5伙)、深水埗善悅(8伙)、元朗爾巒(21伙特色戶)及元朗漆柏(20伙)。除MOUNT PARKER RESIDENCES為首度推售外，其他均為加推單位，整體銷情見放緩，其中爾巒售出14伙、元朗漆柏售出5伙，北角DIVA及深水埗善悅未錄成交。

MOUNT PARKER或加推 太古地產住宅業務董事杜偉業表

示，MOUNT PARKER RESIDENCES首批30伙在昨日共有36組客到場，對反應非常滿意，並看到買家中以用家為主。項目發言人表示，該盤昨日售出19伙，正考慮於稍後時間加推單位。據悉，昨日售出單位中，B單位佔11伙，C單位佔8伙。

記者昨日下午於太古城中3座地下所見，中午時分已有地產代理與其客戶於售樓處現場附近的酒樓飲茶等候抽籤揀樓，下午2時多已有數十名地產代理及其客戶到場輪候。其中一位買家林小姐表示，現住灣仔區，今次買入MOUNT PARKER RESIDENCES計劃作自住用。另一位區內買家杜先生亦稱，曾參觀過其他新盤，覺得此樓盤質素佳，價錢合理，因而買入作自住用。到下午4時許，亦有2位準買家表示因嫌等候太久，放棄揀樓。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，該盤昨日開售時，該行出席率達70%，當中以豪宅用家為主，反



不少準買家「拖嚙」進入MOUNT PARKER RESIDENCES售樓處。記者梁悅琴 攝

映港島東區近十年未有新樓供應，累積換樓購買力。他指出，雙辣招通過落實後，買賣雙方決定加快，以中原佣金為例，較上月同期躍升3倍。陳永傑料，第二季仍以一手市場主導，會繼續提供約30%折扣優惠才有吸引力，整體物業市場維持價跌量升局面，二手樓價料今年首半年較去年同期跌10%至15%。

豪宅客逾6400萬購2伙

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，美聯於項目首日開售的出席率逾60%，由於發展商提供稅項回贈優惠等，故吸引到各區的用家及換樓客入市捧場。根據美聯物業客戶統計，港島區客戶佔約80%，而以港島東區以

外的客源則佔約80%，亦有港島區豪宅客戶逾6,400多萬元連購2伙，預期會刺激豪宅購買力釋放，對短期內豪宅市道帶來支持作用。

此外，永泰地產昨決定把銅鑼灣理華可供發售23伙單位內的18伙封盤，主要為2房及極高層的1房戶，同時於下周二起削減該盤另外5伙可供發售單位的特別現金回贈優惠一半，至從價印花稅的50%或該物業樓價的3.75%(以較低者為準)。

迎海1期加推48伙

此外，馬鞍山迎海1期公布加推48伙，主要為第2、3及5座的C、D、E、G單位，今日起至下周五中午接受登記，下周六推售。

港鐵青衣新商場 補價12.6億上馬



港鐵將在青衣城旁增建13萬方呎樓面。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港鐵日前公布將青衣城毗鄰的青衣貨車停車場部分用地改建為商場，但項目原來早於2月已獲政府批出契約修訂補地價，涉及12.6151億元，預計2017年完成。另外，華置主席劉鑾雄與有關人士旗下深水灣道3號住宅地皮亦獲批出契約修訂補地價，金額達1.9761億元。

港鐵稱項目投資20億

港鐵是次青衣新商場項目將增加約13萬方呎樓面。

面，樓高約4層，早於2月已獲政府批出契約修訂補地價，用途限制「商業、貨車停泊處及公共交通總站」，涉及12.6151億元，攤分樓面後每呎補地價9,686元，預計今年中動工，2017年完成。港鐵發言人指，項目為港鐵首個獨資商場項目，預計投資額20億元。

另外，華置主席劉鑾雄(大劉)與有關人士旗下深水灣道3號地皮亦獲批出契約修訂補地價，金額達1.9761億元，用途限制在「住宅(兩類)」，交易所涉及的住宅樓面約811平米(8,730方呎)，攤分後每呎補地價約22,636元。

大劉深水灣地補1.9億

值得一提的是，華置2011年購入後再以現金連貸款作價約9.945億元售予大劉，再連同最新補地價，意味這幢南區豪宅未重建前，大劉就要先「泵水」11.9211億元，以物業重建樓面約8,730方呎計算，每呎地價連補價成本足足高達13.66萬元。只能說物業的確為大劉的「心頭好」，才願意斥「天價」買入。

其實深水灣道3號來頭不小，位處南區一線豪宅地段，佔地約11,640呎，前身為「LYNX HILL」，由香港賽馬會持有，建有1幢3層高大宅，總面積約7,298呎，2011年8月時以8.88億元成交，平均呎價達12.17萬元，當時創亞洲洋房售價及呎價最高紀錄，其後11月，華置再「平手」連貸款轉賣物業予大劉及相關人士。

此外，地政總署發出3份已簽立的特別豁免書個案，批准工廈活化。其中旭日集團觀塘鴻圖道28號A德信工業大廈，獲准全幢改裝酒店。不過，據地盤昨日向城規會呈交的資料，發展商另有計劃「重建」，發展1幢24層高酒店，提供136個房間，較2011年已獲批方案增加38個房間，總樓面面積則增加11.4%至約6.68萬方呎。

觀塘2工廈獲批活化

資深投資者鄭海鑾旗下葵涌大連排道132至134號景星工業大廈亦准活化，樓高8層，總樓面45,639方呎，用途包括食肆及辦公室。其餘批准活化項目還有觀塘巧明街107號國基集團中心，用途包括訓練中心、食肆、教育機構、辦公室、私人會所等，據悉地盤面積約9,300方呎，樓高9層，總樓面約7萬方呎。

坪洲奕地料值2100萬

至於坪洲教育路地，佔地18,751方呎，可建樓面14,063方呎。張聖典表示，項目遠離市區，同時亦需負責鄰近斜坡的維修保養工作，對項目造價有一定影響。不過地皮投資額不大，中小型發展商、投資者甚至用家亦可能有意入標。該行估值約2,100萬元，樓面地價料1,500元，日後落成後實用面積每呎售價料約6,000元。

赤柱赫蘭道7號申請放寬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)赤柱赫蘭道7號2011年被神秘的海外公司以3.8億元購入後，最近向城規會申請放寬上蓋面積至27%，以作准許的分層住宅發展。據申請人呈交資料，將發展1幢3層高大屋，及1幢附屬建築物作敞開式停車間及會所，提供4個單位，其中地下層及2樓屬全層單位，1樓則會分開成兩個單位。

可建樓面增至18875呎

據了解，這塊地曾經由中電前主席高登爵士家族持有超過50年，地皮位於赫蘭道南面，望向淺水灣及中灣，佔地約25,166方

呎，建議把最大上蓋面積由25%放寬至27%，以地積比率0.75倍計，可建住用樓面約18,875方呎，不計算地積比率的非住用樓面約944方呎。

物業新主人是誰仍然是個謎，據知大屋於2011年8月曾於土地註冊處登記買賣交易，但新買家為一間海外註冊公司，難以追查真實身份。而當時物業成交價3.8億元被市場稱為「低得離奇」，因為以可重建樓面計算呎價僅2萬元，成交價大幅低於市場估值7億元外，並較恒地同區赫蘭道11至12號平至少一半，因此亦有指可能涉及內部轉讓。

馬鞍山地價估值跌11%

流標效應

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地價低迷，加上政府官地流標，理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，集團將下週五截標的沙田馬鞍山白石住宅用地估值，由19.4億元下調為17.2億元，地價下跌11.34%，平均每方呎樓面地價調整為4,000元，日後落成後實用面積每呎售價料約1.2萬元。

張聖典指，馬鞍山白石地皮未能直接連接沙路，中標發展商需負責興建項目與沙路間的一段連接路，再者日前大埔白石角土地流標，揭示市場氣氛轉淡，未來的地皮成交價相信將會受壓。不過，地皮限高50米(主水平基準以上，下同)，前臨已關閉的白石高爾夫球場則為30米，相信日後高層單位仍可遠

眺吐露港海景，而且鄰近有另一大型住宅項目，區域發展逐漸成熟，相信能為發展商出價提供極大參考作用。而地皮發展亦具規模，佔地約405,803方呎，可建樓面430,560方呎。

坪洲奕地料值2100萬

至於坪洲教育路地，佔地18,751方呎，可建樓面14,063方呎。張聖典表示，項目遠離市區，同時亦需負責鄰近斜坡的維修保養工作，對項目造價有一定影響。不過地皮投資額不大，中小型發展商、投資者甚至用家亦可能有意入標。該行估值約2,100萬元，樓面地價料1,500元，日後落成後實用面積每呎售價料約6,000元。

內房銷售投資同步放緩

香港文匯報訊 國家統計局最新數據顯示，內地1月至2月商品住宅銷售總面積9,377萬平方米，同比下降1.2%，增速比去年全年回落18.7個百分點；住宅銷售額5,985億元(人民幣，下同)，同比下降5%，增速比去年全年回落31.6百分點。同時，內地住宅開發投資儘管增長18.4%至5,426億元，但增速亦回落1個百分點。

國房景氣指數回落

根據新社引述資料，內地首2月商品房銷售面積10,466萬平方米，同比下降0.1%；銷售額7,090億元，下降3.7%。其中，住宅及辦公樓銷售面積分別下降1.2%及8.0%，商業營業用房銷售面積則增長8.4%。至2月末，商品房待售面積51,397萬平方米，比去年末增加2,102萬平方米。其中，住宅、辦公樓及商業營業用房待售面積分別增加1,770萬平方米、64萬平方米及233萬平方米。

市場存貨增加，國房景氣指數再度下滑，跌至96.91點，比去年12月回落0.30點。以北京為例，根據亞豪機構、北京市住建委網簽數據顯示，北京新盤簽約套數今年暫錄(1月1日至3月11日，)為11,335套，同比大跌48%，成交均價則同比上漲21.4%，達26,371元/平米。

住宅投資增速持平

另一方面，內地房地產開發投資亦有放緩，今年首2月內地房地產開發總投資7,956億元，同比名義增長19.3%，增速比去年全年回落0.5個百分點。其中，住宅投資5,426億元，增長18.4%，增速回落1個百分點。另外，住宅投資佔整體房地產開發投資比重為68.2%。

與此同時，中國房地產對外資的吸引力開始下挫。在融資方面，1月至2月房地產開發企業到位資金2萬1,264億元，同比增速比去年全年回落14.5個百分點。其中，外資50億元，下跌達43.2%。



被譽為「樓市風向標」的「上海之春」房展會昨日在上海展覽中心開幕，人流不多。中新社