

# 隴山1號單日沽清44伙

## 部分只接受香港永久居民 不乏首置客

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘 黃嘉銘)本地發展商急於在一連四天的復活節長假期前推售新盤,新地(0016)旗下粉嶺隴山1號,昨進行首兩輪推售44伙,該批單位即日悉數獲得承接。市場人士指,由於區內近年鮮有新盤供應,加上該盤定價吸引,故市場反應理想。

**揚**言「月月有樓賣」的新地昨日為隴山一號進行揀樓,推售首批6伙,包括頂層連泳池單位及1A單位,於昨上午9時45分率先開售,該批只接受香港永久居民,或登記者其中一方為香港永久居民進行抽籤安排揀樓次序。市場消息指,該批單位累收24票,超額認購3倍,當日中午前已悉數清貨。

### 內地客無懼要付重稅

該盤於當日下午緊接發售38個3房單位,其中30伙買家必須為本港永久居民,最多可購2伙。現場所見,準買家按所獲發籌號之時間到場登記,約2時15分已匯聚逾百人的「蛇餅」,及至2時半,在職員安排下準買家魚貫進入售樓處。入場買家之中不乏首次置業客和同區換樓客,亦有來自內地的買家特意來港買樓,坦言不擔心繳付重稅。市場消息指,該批38伙於傍晚6時前已悉數獲得承接。隴山1號為單幢式設計,共提供144伙,單位間隔由2房至4房不等,實用面積介乎511平方呎至1,754

平方呎。

### 美聯：買家待加推再購

隴山1號銷情暢旺。美聯物業新界區董事張子存表示,由於項目定價具競爭力,特色戶及分層戶市場反應踴躍,吸引大量買家到場。據觀察,其中本地客佔約8成,其餘約2成為內地客,入票客人中用家佔約8成,不少屬東鐵沿線換樓客。張子存透露,美聯促成一夥特色戶,折實成交價逾2,148萬元,屬推售最高金額成交,買家為區內換樓客,並有意待項目下次加推再度加碼入市。而分層單位方面,美聯有一組南亞裔家庭客戶早前大手入票,並成功中籤揀樓,最後購入一夥自住之用。

### 區內逾10年未有新供應

中原高級營業董事許偉邦指,據觀察該盤買家中八成以上為用家,以新界區換樓客為主。由於發展商提供吸引之稅務優惠,加上樓盤實用呎價與同區相若,區內已超過十年未有類似新供應,



隴山1號準買家下午到售樓處登記,出現人龍。(張偉民攝)



現居粉嶺,今次為首次置業的買家張先生。(張偉民攝) 來自內地的李先生(右),不介意付買家印花稅買樓。(張偉民攝)

對買家來說相當吸引。港置高級營業董事王品弟表示,由於項目首批推出貨源甚少,累積了不少向隅客,加上鄰近二手同質物業甚為稀

缺,故相信第二批推出後將會繼續受市場追捧。區內二手方面,王品弟相信短期內會受到影響而交投下跌,但由於新盤量不多,故相信影響只屬短暫。

# 凱譽趕長假開放示範單位



恒地執董孫國林(左二)及恒地營業(一)部總經理林達民(左三)。(黃嘉銘攝)

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、黃嘉銘)恒地(0012)尖沙咀登打士街凱譽樓為銷售工作鋪路,集團營業(一)部總經理林達民昨表示,項目有機會於復活節期間開放示範單位,爭取於本月內賣

### 部分擬放租 呎租高於80元

林達民指,項目早前已開放示範單位予友好及預約人士參觀,涉約100人,而樓書現進入最後階段,預計將於明年7月完成重建,但暫未定出保留放租及出售的比例,會於入伙前9個月安排租務工作。他強調,凱譽的服務式住宅地契罕有,集團現再沒有其他類似的項目推出,會參考同區服務式住宅數據,加上凱譽單位面積較小,相信其租金有上調空間。

執行董事孫國林稱,已聘請物業管理公司為服務式住宅作出不同服務安排及提供,當中包括禮賓司、安排私人飛機及私人遊艇服務。他相信,現時樓市平穩發展,除非供應量大增及息口上升,

政府招租機會才大,但相信短期招租機會不高。

林達民補充,現時不論地皮招標及市區重建項目,地價成本及建築費均偏高,相信發展商賣樓的減價空間有限,因此估計樓價會平穩發展。

### 洪水橋蔚林累收120票超購1倍

另外,由新世界(0017)發展的洪水橋蔚林收票持續,市場消息指該盤再收約60票,連日來已累收約120票,超額認購一倍。

各區新盤亦錄成交,同系的元朗爾巒、紅磡昇御門,以及信和(0083)等發展的灣仔匯濶,昨天各沽一伙。恒基旗下元朗尚悅,再錄兩宗成交。

# 東北發展收4萬意見 官商民決戰城規會

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)城規會早前公布古洞北及粉嶺北的最新分區大綱草圖,諮詢期內共收到接近4.2萬個申述意見,環保團體認為應盡量保留現有農地及增加公屋比例等,地產建設商會則認為應增加該區發展密度及高度,又指放寬後可由原來6萬伙,額外增加近2.9萬伙至8.95萬伙。預料城規會日後審議時勢必又引起連場激辯。

城規會昨日公布,古洞北及粉嶺北兩個分區大綱草圖分別收到21,178個意見及20,727個意見,當中以反對的申述居多,來自環保團體、區議員、立法會議員、地產商、港鐵公司、鄉事委員會、原居民及非原居民等等。連已故霍英東家族亦有代表遞申述,支持發展。

### 港鐵建議興建北環線

環保團體及居民等,多要求限制房屋比率及高度,

收緊商業區用地,以免過分側重地產發展,並增加「綠化地帶」及保育地帶的佔地,維持新界東北作為緩衝地區的角色。亦有申述希望增加「自然保育區」地帶,並發展有機農業等,並規劃不少於10%土地給村民重置村落。

港鐵認為配合日後人口遷入,應及時興建北環線。有申述認為應該延長諮詢期,以深入了解各持份者的需要。個別申述直接要求撤回新界東北發展計劃,希望保持現有規劃用途,並加強保護「綠化地帶」及「農地」。亦有申述指應收回170公頃的粉嶺高爾夫球場代替。

### 地建會：密度過低不合理

至於地產商亦群起遞申述發表意見,其中代表大部分發展商利益的香港地產建設商會認為,發展區的密度過低「並不合理」,認為其中粉嶺北可以由現時建

議的地積比率2至6倍,住宅增加至3至8倍,商業或綜合發展區增至5至8倍,單位供應將可由現時25,300伙,大增至42%至36,020伙,容納人口增加3.1萬至10.45萬人。

古洞北方面,地建會的意見亦類似,同樣認為發展密度要提高,單位供應將可由現時35,330伙,大增51%至53,480伙,容納人口增加5.2萬至15.4萬人。地建會又建議兩區的建築物高度應提高15至50米。另外,多名於區內持有農地發展的地產商亦有交申述,例如恒地,就至少分成四間公司就大綱圖入申述。

據了解,是次擬訂的古洞北及粉嶺北新大綱草圖,整體布局與政府早前公布的新界東北規劃研究方案接近,古洞北大綱草圖範圍佔地約447.29公頃,粉嶺北大綱草圖範圍佔地165.21公頃,兩區預料可提供60,630伙,容納人口數目估計的17.69萬人,住宅發展最高地積比率6倍,物業高度最高為135及120米,約30多層。公私營房屋比例均為六比四。

資料顯示,上述古洞北及粉嶺北兩區是政府決定耗資達1,200億元優先發展的地區,整個項目預計於2031年完成。

# 恒地天文臺道項目 每呎補地價809元

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日公布,恒地及麗新發展合作發展的尖沙咀天文臺道商業項目,年初完成換地補地價1.3372億元,由於主要涉及放寬高限,所以每呎補地價只有809元。另外,大角咀海輝道18號一號銀海部分商業地方及商業停車場,完成契約修訂補地價8,626萬元,用途為酒店。

另外,觀塘區議會主席陳振彬或有關人士持有的觀塘巧明街115號柏秀中心,批准全幢改裝,獲簽立特別豁免書,日後可作食肆、娛樂場所、私人會所、商店及服務行業;據悉柏秀中心佔地9,393方呎,樓高26層,總樓面約11.3萬方呎。

### 屯門陸氏工廠獲批改酒店

陸氏集團持有的屯門震寰路6號陸氏工業大廈,亦批全幢改作酒店。陸氏工業大廈現為1幢14層高物業,地盤面積約27,481方呎,總樓面約26.1萬方呎。另外,地政總署統計今年首季共註冊了18宗契約修訂及兩宗換地個案,其中11宗為不涉及補地價金額的技術性契約修訂;另有兩個地段以私人協約方式批出。上述土地交易所獲得的地價收入約為17.18851億元。

# 美聯：符3條件可減辣



美聯物業住宅部行政總裁布少明(左),旁為首席分析師劉嘉輝。(顏倫樂攝)

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)「何時撤招」成為樓市近期熱門話題。美聯物業住宅部行政總裁布少明認為,現時新盤溢價收窄至5%或以下,一手成交比率升至逾25%及二手流轉比率跌至5%,3項因素下,政府應考慮減辣,而雙倍印花稅(DSD)更應撤銷。他又估計,由於美國可能加息,而最近又不斷有地皮流標或低價成交,預測今年樓價跌幅將擴大至15%至20%不等。

### 料樓價跌幅將擴至逾15%

布少明續說,辣招出台後,二手首當其衝受嚴重打擊,連續兩季僅約8,000宗成交,創紀錄新低。而一手在發展商針對招提供稅務優惠後成交續有好轉,連續兩季皆錄逾3,000宗註冊。至近期二手市場,在個別新盤定價吸引的刺激下,部分業主願減價,預料今年復活節4月份最多可達4,000宗,較去年復活節的3月份上升約62%。

布少明預期,在辣招未減未撤的情況下,市場仍以一手為主,而今季有多個矚目大型新盤部署開售,故預期第二季一手註冊可達約4,000宗,屆時將由去年第四季開始連續3季超越3,000宗水平。二手方面,由於部分業主開始因一手溢價大減而願意擴大減幅,故預期可有輕微改善,重上萬宗水平。

# 伍冠流市價六折購凶宅收租

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)凶宅投資者伍冠流今年以來未有「斬獲」,昨日終於買入一個土瓜灣環安街以西的舊樓單位,涉及205萬元,因屬遺產樓,單位造價相比同區舊樓市價足足平了超過四成。伍冠流表示,單位會暫時收租,但由於樓齡已56年,亦會持有「博收購」。事實上,環安街以東早已被九建收購重建,伍氏所持單位亦具收購價值。

### 有意持有「博收購」

成交單位為環安街19號及環興街20號高層,實用面積約526方呎,按成交價計算,呎價約3,897元。參考近期成交,環安街9號中層高層,實用面積366方呎,上月成交價亦需256萬元,呎價約6,995元。

伍冠流稱,單位橫跨兩條街,所以有兩個門口,預備將它間成兩個單位出租,每個單位收租約4,000元,合共月收租約8,000多元,回報率預料約5厘。他表示,今年以來「入貨好難」,因為市場上樓盤的折讓價很少,今次能以六折買入單位「相當好彩」。連同剛買入單位,他目前於土瓜灣一帶共持有兩個單位收租。

事實上,隨著沙中綫帶動,土瓜灣馬頭圍一帶收購重建加快,伍氏剛購舊樓位於環安街以西,而環安街以東早已被九建收購,去年並已完成強拍程序,強拍底價合共10.03億元。預備重建。據悉,九建的樓盤規模龐大,涉及環安街、環景街、環順街、環福街、環利街5條街道,地盤面積43,465方呎,總樓面約364,900方呎,屬九建系內香港最大型發展地盤。

# 業主低頭 二手頻錄大劈價成交

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)二手樓業主持貨壓力愈來愈大,讓價幅度亦日漸擴大,令市場出現多宗大幅度劈價成交。港島藍籌屋苑太古城怡山閣頂層戶連天台戶累減162萬元或16%,以838萬元易手;大圍名城3期盛世高層連租約戶以840萬元成交,共減110萬元或11.6%。另外,投資者睇淡後市,劈價1成以905萬沽出豪宅峰中層單位。

投資者睇淡後市,不少業主劈價放盤,世紀21北山地產營業董事嚴智賢表示,新近錄得北角豪宅峰中層單位成交,建築面積765方呎,實用面積575方呎,建築呎價11,830元,實用呎價15,739元,連租約以905萬元成交,屬市價成交。成交為豪宅峰2座中層C室,建築面積765方呎,實用面積575方呎,單位屬2房間隔,坐向東面,望開揚景,業主原先叫價1,000萬元,終劈價1成連租約以905萬元易手,租約期至2014年12月,月租25,000元,該單位建築呎價11,830元,實用呎價15,739元,屬市價水平。

### 太古頂層戶連天台減16%易手

利嘉閣地產關凌而指,太古城怡山閣頂層戶連天台,實用面積593方呎,賣方於去年底開價1,000萬元放售,但日前以838萬元易手,減幅達16%,實用呎價約14,132元。賣方在2010年1月份斥資516萬元購入,獲利322萬元,賺幅約62%。

### 大圍名城高層減110萬連約沽出

中原地產林旭樂表示,大圍名城3期盛世5座高層SB室,實用面積786方呎,業主早前叫價950萬元,終決定減至840萬元沽出,實用呎價10,687元,共減110萬元,減幅達11.6%。單位連有租約,月租18,800元,買家料可享約2.7厘租金回報,而單位現時市值租約23,000元,原業主於2011年12月以786.5萬元購入物業,獲利約53.5萬元離場,升值約6.8%。

另外,中原地產彭少忠表示,青衣藍澄灣2座高層F室,實用面積488方呎,上址叫價440萬元,累減9.5%,終以398萬元沽出,實用呎價8,156元,為今年第二宗山景兩房戶樓價跌穿400萬元之成交。原業主於2007年7月以187萬元買入,獲利211萬元,升值1.1倍。

# 中國海外宏洋首季溢利跌24%

香港文匯報訊 中國海外宏洋(0081)公布,今年首季經營業務營業額為24.29億元,較上年同期下跌2%;經營溢利7.25億元,按年跌24%。

期內共錄得合約銷售額約23.8億元,涉及銷售面積25.78萬平方米。累計認購有待簽訂買賣合同總額為13.45億元,涉及面積12.36萬平方米。

# 中原：工商舖今年成交減半

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)中原(工商舖)董事總經理潘志明表示,預計今年成交宗數跌幅會收窄,較去年全年下調50%;在大額貨源增加情況下,成交金額跌幅會較低,料為40%。隨着個別發展商及投資者推出旗下優質大手項目,勢將令市場投資氣氛升溫,市場將出現量跌價升的情況,而落後大市的指標商廈仍會成為新焦點,走勢將更見突出,預料呎價可望會有兩成的升幅。

### 全年成交金額料跌40%

潘志明指出,本港經濟基調仍向好,工商舖表現樂觀,整體走勢持續向好,而隨着來港上市的中資公司持續增多,對優質商廈的需求與日俱增,利好整體商廈買賣及租務表現,甲級寫字樓呎價一直維持在平穩發展,走勢仍見落後大市,「追落後」概念強勁,預料商廈表價更可望有顯著增長,幅度約兩成;而中原(工商舖)看好整體前景,因應市場需求,今年第1季新增商舖部元朗分行,以加強市場更大佔有率,目前工商舖前線營業員人數維持在600多人,集團仍會繼續積極增聘人手,並會審視市場走勢,作出適度調高全年營業額目標。



左起：中原(工商舖)商舖部董事黃偉基、董事總經理潘志明、工商部董事郭楚華及寫字樓部顧問陳雁樓。

潘氏認為,今年工商舖市場將會更趨樂觀,商舖拆售成新趨勢。近期工商舖市場出現「大小通吃」現象,今年首季銅鑼灣羅素街8號項目分拆出售,成績理想,帶動工商舖市場錄得近六十宗逾億元成交;同時,新界多個潮流商場分拆數百萬元細價舖作招徠,成功吸引投資者入市。