



■大潭道60號龜背灣洋房一向鮮有放盤，是次標售為1號屋。

王菲龜背灣舊居兩億標出

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）豪宅名廈陸續大額成交，市場最新消息指出，樂壇天后王菲舊居、上月底推出招標的大潭龜背灣一間洋房以兩億元標出，物業期內勁升5倍。

呎價近5萬 11年升逾5倍

龜背山1號屋業主自上月初以招標形式出售，樓高3層，實用面積為4,002方呎，為5房連2套3廳設計，連私家平台及花園，最初意向價為2.2億元，及至今番易手議幅約9%，折合呎價49,975元。至於原業主於2003

年以約3,250萬元買入物業，今番沽貨賬面升值逾5倍。

翻查市場資料，早年與歌手謝霆鋒譜出「鋒菲戀」的王菲，曾於2001年以3,450萬元買入上址，據悉其中一個原因是該處鄰近國際學校，方便其女兒上學，不過持貨僅2年，便於2003年沽貨，賬面蝕手約200萬元離場，而外間則有指王菲與謝霆鋒在當年分手。

據代理介紹，龜背灣為港島南區臨海豪宅地段，龜背灣合共只有6幢洋房，於1976年落成，私隱度極高，故向來備受名人青睞。翻查市場資料，龜背灣2號屋曾獲

已故影星「哥哥」張國榮入住，張氏由1995年入住及至1997年高價售出。

鴻興任氏沽大潭豪宅

另一邊廂，市場消息指，大潭雅柏苑A座中層戶新近以7,500萬元易手，單位實用面積2,070方呎，折合呎價36,232元。據土地註冊處資料顯示，原業主於2010年以任氏實業名義買入，作價6,000萬元，公司登記董事為鴻興印刷創辦人任氏家族成員，今番轉手物業賬面升值25%。

趙國雄：不以入票製造氣氛

長實賣樓從無催逼 百分百認同地建會

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）對於日前消費者委員會發表報告指一手住宅銷售監管局未能杜絕發展商不良銷售手法，部分樓盤更出現「發水票」。長實執行董事趙國雄昨回應指，地產建設商會已回應消委會報告，長實對商會的立場表示認同。他又指，集團從來不會公布樓盤的收票數字，亦不會以入票數字來製造氣氛，此並非集團的銷售手法。

趙國雄指出，集團銷售安排透明度，一向歡迎買家花時間選擇樓盤，而且抽籤過程公平公開，並無催逼客戶揀樓，甚至有客戶會在解契期間因價錢不合或對單位不滿意，最終放棄購買單位，反映銷售過程透明度高。

開放單位預先講清楚

對於消委會的報告內指出，未能參觀示範單位而需要買家簽署「不參觀同意書」做法不公平。他指出，集團一直希望可開放示範單位予買家參觀，但若未能如期開放亦會預先向買家講清楚，並希望待現場環境及安全情況容許才開放

予買家參觀，而今日起開放嵐山I期「現樓相若」單位，分佈於第3、6、7、9座，為集團早前已定的策略，與消委會報告無關。

長實昨安排傳媒參觀大埔嵐山I期「現樓相若」單位，為第7座18樓B及A室的「1+親」單位，其中18樓B室的實用面積922方呎，3房1套，客飯廳面積330方呎。至於一度成為市場焦點的開放式戶，以18樓A室為開放式單位為例，實用面積180方呎，長方形間隔，設特大玻璃窗，窗台面積不計算在實用面積內，浴室設窗戶。

長實地產投資董事劉啟文昨指出，嵐



■長實集團執行董事趙國雄表示，集團銷售安排透明度高。

記者梁悅琴 攝

山I期今日加推38伙，當中若認購「1+親」或4房單位，將享有優先認購車位權。嵐山I期及II期累售974伙，套現約56.6億元，目前尚有300多伙待售。

緻藍天推售待港鐵批准

至於與港鐵合作的將軍澳日出康城3期緻藍天的推售計劃，趙國雄昨表示，仍等候港鐵批准才可推出。



■永泰陳玉成(前)及顏景鳳介紹何文田山畔展銷中心。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）四個新盤合共439伙今日齊推售再掀搶客戰，其中三個新盤昨日同時截票，反應皆不俗，以長沙灣曉悅首批38伙超額登記40倍最多。

將軍澳THE PARKSIDE首批連加推188伙，累收2,548票，超額登記12.6倍。至於沙田九肚玫瑰山次批175伙累收985票，超額登記4.6倍，其中有意購買

4新盤今爆搶客戰

「一對對」相連單位的A組登記佔68票，而有意買1伙的B組登記佔917伙。

PARKSIDE首批收2548票

另外，長沙灣曉悅首批38伙累收1,537票，超額登記40倍，其193方呎開放式戶的折實入場費只要269萬元，為一手新例後市區最平折實入場費新盤。最後，大埔嵐山I期新一批38伙以先到先得方式推售。

新盤銷售方面，將軍澳天晉IIIB新一批45伙昨晚推售，消息指，至昨晚9時30分售出約13伙。此45伙包括1房至4房單位，實用面積由339方呎至1,118方呎，訂價由496.2萬元至1861.9萬元，當中10伙屬首次推出的平台特色戶，折扣優惠保持，扣除優惠後入場價由454萬元起。

另一方面，永泰地產發展執行董事兼營業及市務總監陳玉成昨指出，紅磡「何文田山畔」希望下周初上價單，下周二或周三開放四個示範單位，包括實用面積1,243呎4房的連裝修及交樓標準單位，並有369方呎一房及765方呎2房及儲物室交樓標準單位，至於銷售安排會於本月底或下月初公布。

「何文田山畔」下周開放六位

陳玉成表示，售樓書內的地址仍有待確認，因為項目內有一條私家路，集團為該路進行命名，初步構思為「蒼然徑」，但現在正待各政府部門審批街道名稱及街號，料約半年至9個月時間才有結果。他又指，集團已印製20萬本「何文田山畔」宣傳雜誌，將會經全港各大渠道派發。

加快資產周轉。

隨著發展商更積極推盤，該行上調主要發展商目標價3%至22%，收窄資產淨值折讓5個至10個百分點，令今年至2017年每股盈利預測提升1%至36%。

新世界地產評級至「買入」

高盛將新世界地產（0017）評級由「中性」上調至「買入」，認為新世界補充土地儲備加快，並改善資產周速度，目標價11.85元；同時，維持新地（0016）、長實（0001）及嘉里（0683）「買入」評級，指對其住宅及寫字樓前景樂觀，但對零售看法審慎。

居屋買賣或創9個月新低

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業昨日表示，隨著市場焦點集中於新盤，據土地註冊處最新資料顯示，11月至今（截至13日）二手居屋註冊暫錄152宗，相比上月同期的171宗下跌11.1%，料全月錄約350宗，屆時將創過去9個月來新低。

以三區劃分本月至今二手居屋註冊，新界區佔最多部分，暫錄108

港估價服務冀成內地橋樑

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）皇家特許測量師學會(RICS)及香港測量師學會昨日舉辦聯合估價會議2014。這是近年兩會首次聯合舉辦的估價會議，旨在提升業界的估價新知及宣傳亞洲估價業務。估價會議聯席主席霍嘉禮表示：「香港於估價的發展有超過60年歷史，於估價專業有一定的優勢，並可擔當內地與世界接軌的橋樑。」

是次會議包含四大主題，包括：「國際標準的融合」、「知識產權及商業估值」、「全球估值界別未來如何發展？」及「宏觀政策準則對估值的影響」。霍嘉禮表示，由

聯合估價會議昨召開

估價會議聯席主席何展才指，會議經過多月籌備，會上雲集來自全亞洲區的業界精英，包括國際級專家、資深企業領導、政府官員及學界代表，出席人數更超過200名，全方位討論國際及本地估值議題，涵蓋商業估值、知識產權估值、提升估值報告的透明度等。

高盛看好一手明年續好

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）雖然市場狂吹樓市利淡風，近月新盤銷情仍然暢旺，高盛發表研究報告睇好香港樓市，報告中指本港主要地產商賣樓情況較該行預期好，相信是由於定價未有太進取，而未來加息的預期亦減弱。

加息未至 新盤訂價進取

高盛又指，現時一手對二手樓市的溢價由去年20%

CCL微升 中小盤破頂



■中原黃良昇指，「佔中」行動對中小單位影響減淡。

資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市場逐漸消化政治運動的資訊，樓價在高位企穩，反映樓市走勢的中原城市領先指數CCL最新報129.69點，繼續挑戰歷史高位，按周上升0.23%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報130.55點，創歷史新高。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，「佔中」行動對CCL(中小型單位)影響開始減淡，最新報128.66點，按周上升0.28%創歷史高位。CCL(大型單位)仍受佔中拖累，最新報131.73點，連跌3周共

1.34%。

九龍區指數再創新高

至各區指數方面，九龍區CCL Mass最新升至129.37點，連續兩周創歷史新高，港島區報137.81點止跌回穩，新界東報133.72點，按周下跌1.69%回軟，新界西報114.20點，按周下跌0.63%在高位企穩。

周末預約睇樓量橫行

至於今明兩天周末預約睇樓活動，普遍錄跌幅。中原十大屋苑本周末錄得545組預約睇樓，按周微跌2.3%。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄約1,505組客預約，較上周末的1,550組下跌2.9%，連跌兩周。據美聯物業分行統計，本周六、日15個指標屋苑預約睇樓量錄約803組，較上周末升約4.7%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，滬港通將於下周一啟動，相信可吸引大量資金流入本港，帶動本港投資氣氛，亦有助刺激樓市交投造好。本周末有多個新盤開售，而且開價貼市，對港九二手屋苑睇樓氣氛構成壓力。相反，新界區上車屋苑則未受新盤開售潮影響，可見市場上車需求不減，買家仍積極於細價二手屋苑尋寶。

延坪道改劃 五千居民反對

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）城規會早前修訂石硤尾延坪道以北地皮的土地用途，由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」，未來料供應980伙，但2個月諮詢期內惹來大批地區人士及環保團體反對，接獲5,112個申述，幾近全部反對。當中至少5,000個為當區居民，包括帝景峰業主委員會及畢架山花園業主立案法團，另有區議員及立法會議員等。

據了解，有環保團體認為該綠化地帶與獅子山郊野公園距離不足100米，為市區與郊野公園的重要屏障，發展將威脅自然環境。亦有居民指，大窩坪的主要道路將近飽和，不能應付新增人口的交通需求，並會造成不良先例，令更多綠化地改劃住宅。另外，城規會修訂分區大綱圖，納入規劃署早前建議何文田常盛街地皮改劃發展房屋，料可提供約910個單位。

黃宜弘坪輦地申改商用

前立法會議員黃宜弘及相關人士持有的一幅新界東北打鼓嶺坪輦土地，申請由目前「露天貯物」，改劃為擬議「商店及服務行業及/或食肆」。地盤位於五州路及五州南路滙合處，地盤面積約76,015方呎(連2.13萬呎政府土地)，申請擬議在現存的樓面、高度、體積不變下，重建地盤現有的4座工業建築物，服務附近工作從業員及居民。

另外，有顧問向城規會申請，將「行人專區」的用途加入中區分區計劃大綱核准圖註釋中「商業」用途地帶的第二欄用途，以促進中區的行人及空氣流通。而葵涌工廈椰林閣集團大廈，之前申請發展骨灰龕，剛呈交補充文件，龕位數量由3.8萬個減至2.3萬個，並附有一份修訂後的交通影響評估報告等。

大圍宅地明年1月截標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署昨日正式招標出售大圍大埔公路住宅地皮，明年1月2日截標。

最高估值8.9億

該地盤面積約70,504方呎，地盤指定作私人住宅用途及公眾停車場，最高可建樓面約148,059方呎，不設限量條款。市場對這幅地皮估值分歧，樓面地價由3,500元至6,000元不等，計算住宅樓面的估值約5.2億元至8.9億元。

中原專業服務公司總裁黎堅輝測量師表示，該地皮毗鄰洋房大宅戈林，地理位置佳，交通亦算方便，惟地皮位於斜坡上，發展商需承擔斜坡維修費，令項目建築成本增加，預計日後將發展成豪宅出售。由於大圍區發展成熟，料發展商入標反應踴躍，而且項目投資成本不高，除大型發展商外，相信亦會吸引中小型發展商參與競標。

樓市速遞

豪景花園兩房錄反價

香港文匯報訊 利嘉閣地產姚頌濤透露，深井豪景花園5座中層H室，實用面積358方呎，2房間隔，外望園景，業主原叫價280萬，其後反價至288萬元成交，呎價折算8,045元。原業主於2011年5月以164.8萬購得單位，今番漲價75%。目前，屋苑約有151個賣盤，單位叫價280萬元起。

香港仔中心呎價迫萬二

香港文匯報訊 中原地產吳敬彰透露，分行促成香港仔中心D座海珊瑚閣高層3室成交，實用面積432方呎，2房間隔，景觀開揚。由於銀行估價有少許調低，業主也將開價降低，立即引來多人搶購，最終以506萬元將單位交吉易手，折合平均實用呎價11,713元。原業主於1999年10月以90萬元買入單位。



■香港仔中心外觀。

資料圖片

海怡3房套1030萬新高

香港文匯報訊 中原地產盧鏡豪表示，鴨洲洲海怡半島本月暫錄7宗成交，平均實用呎價約13,250元，已錄得2宗過千萬元成交。分行促成7座高層F室成交，3房1套間隔連多用途房，實用面積742方呎，望園景池景及部分海景，業主原叫價1,050萬元，放盤約一個月，最終以1,030萬元將單位易手，折合平均實用呎價13,881元，創下同類型單位新高價。原業主於1998年11月以380萬元買入單位。