



■綠表客刷新屯門兆麟苑三房成交價紀錄。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)九建多年來一直參與政府賣地，但長年食白果，昨終「開齋」，擊敗21家財團，首次投得政府官地。地政總署公布，九建以15.82億元投得油塘鯉魚門徑地皮。按項目可建樓面31.39萬呎計，每呎樓面地價5,040元，高市場預期上限12%，發展商指項目總投資額將逾30億元。有測量師表示，短時間內再有地皮以高過市場預期上限價錢成交，反映地價已重回升軌，將調整以後每幅招標地皮的估值約10%。



■九建楊聰永 資料圖片

九建市務及銷售總經理楊聰永昨表示，今次為公司首次投得政府官地發展，地皮為市區罕有商住地，中標價非常合理，會將項目住宅部分發展成精品住宅，但發展細單位或大單位，則再視乎市場需求來決定，會以油塘區來說，區內住屋需求或傾向大戶型。另外，該區因少有零售樓面，預計項目商業部分會作保留作長線，預計連地價的總投資逾30億元。

限建盤須建停車場

據了解，鯉魚門徑用地現時為臨時停車場，附近樓盤包括鯉灣天下及Ocean One。地盤面積約34,875呎，可建樓面為313,878呎。受賣地章程約束，發展商需於可建樓面內提供263個公眾泊車位，並須於2017年9月底前落成，另設有限建條款，最少建345伙。

回顧本月賣地紀錄，上周中國城市建設及俊和剛以21.38億港元投得馬鞍山耀沙路地皮，較市場預期上限高22.17%。言猶在耳，昨日九建中標的油塘鯉魚門徑地皮，亦高市場預期上限12%。理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，連續兩幅土地以高市場上限價錢賣出，反映地價重回升軌，該行日後估值會更為進取，每幅地皮估值將調升10%。

測量師稱地價回升軌

張聖典續說，雖然鯉魚門徑地皮有商業樓面，但因地皮內要興建公眾停車場，相信所餘樓面並不多。而對於九建中標，他並不感到意外，因該集團於香港一



■長實劉啓文(右)、何家欣(左)及楊桂玲介紹大埔嵐山I期現樓裝修示範單位。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)聖誕節前夕，發展商仍落力促銷。長實於大埔嵐山II期於本周六加推最後6伙正南3房戶「藍海珀至尊」。至於英皇於西營盤維港峰前晚公布加價5%加推28伙，本周日推售，此批單位將削減傢俱優惠，轉為提供英皇鐘錶珠寶現金禮券(或以7折換現金)。

嵐山I期樓周六開放

長實地產投資董事劉啟文昨表示，嵐山I期首個裝

雲暉大廈餘貨推2伙

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)臨近年尾，發展商對旗下豪盤有新一輪部署。由南豐發展的跑馬地雲暉大廈，昨日宣布將餘貨5伙全權委託美聯獨家代理，並先推2伙應市，折實價分別為4,750萬元及7,007萬元。

率先推出單位包括A座17樓1室，實用面積2,006方呎，訂價8,850萬元，計盡折扣後折實價7,006萬元，折合呎價34,928元，以交吉形式推售。另外，B座16樓1室單位，實用面積1,567方呎，訂價為6,000萬元，折實價4,750萬元，折實呎價30,314元，並連租約推售。

南豐發展地產部總經理鍾志霖說，項目自推售以來以沽出79伙，佔整體單位約95%，套現近40億元，而是次餘貨5伙市值約2.67億元。不過，今次推售2伙後，餘下3伙會否同在年底前「晒冷」，則視乎市場反應。



■南豐鍾志霖(右)與美聯黃子華簽署委託儀式。記者蘇洪鏘 攝

海富苑再膺居屋王

苑再度刷新紀錄，更較舊紀錄高出3%。

另一方面，祥益地產巫嘉露表示，日前該分行促成屯門兆麟苑A座高層9室成交，是次買家為區內綠表客，單位實用面積645方呎，三房兩廳，買家以322萬(居二市場價)購入上址作自住，以實用面積計算呎價為4,992元，成交價創該苑同類型單位破頂新高紀錄。原業主於1993年02月以71.49萬購入。

其他私樓亦錄新高成交，美聯梁浩文表示，屯門時代廣場位於E座高層8室的一房戶，實用面積272方呎，獲投資者一口價308萬元買入，折合呎價11,324元，創下整屋苑呎價新高。原業主於2012年以約218.8萬元購入上址，轉售賬面賺41%。

藍灣半島呎價破萬六

此外，中原地產李偉寧透露，新近錄得小西灣藍灣半島5

座高層B室成交，實用面積733方呎，3房1套間隔連工人房。業主叫價1150萬元，放盤約1年，最終反價以1180萬元將單位易手，折合呎價16,098元，創下同類單位新高價成交。

李偉寧指，原業主於2011年以878萬元一手買入單位，持貨3年升值34%。

市場消息指，馬鞍山銀湖·天峰7座高層C室新近以963萬元成交，實用面積約762方呎，折合呎價高達12,637元，創下屋苑三房戶型呎價新高。

龍山一號呎租28.6元

另一方面，新地發展的粉嶺龍山一號陸續入伙，日前更錄首宗租賃個案，中原黃嘉偉表示，涉及2座中層A室，實用面積823方呎，擁套三房連工人房間隔，以23,500元租出，折合呎租28.6元，業主料可享約3.5厘租金回報。

中原料工商廈明年升一成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)雖然招徠陰霾仍籠罩本港物業市道，然而工商舖市場今年仍接連錄億元大額成交。中原工商舖預計，外圍利好因素及本地需求帶動下，明年整體寫字樓工廈售價或看升至少一成，舖市變化仍相對大，料整體維持平穩，個別或出現微幅回落。

外資熱錢湧入市場

中原工商舖董事總經理潘志明表示，明年本港將繼續受惠於外圍經濟的低息環境，有利外資及熱錢湧入，本港上半年工商舖市場成交表現將繼續熾熱，大額成交料頻繁湧現，將支撐整體工商舖市場，其中優質物業會繼續成為炙手可熱的投資目標。

舖租料高位回落5%

他指出，隨著「佔中」行動暫告一段落，預料舖市會於農曆年前追回落後水平，成交宗數及金額將回升。民生消費區將成為市場新焦點，長線投資價值高。另外，由於核心區舖位租金見頂回落，有機會帶動舖位售價輕微回落。該行預計，明年舖市整體造價趨向平穩，或有輕微回落，成交宗數趨平穩；至於整體舖租則有下調壓力，料有5%至10%的下調幅度。不過新界區潛力則備受看好，料區內舖位造價看升10%，而租金有望增兩成。

至於工廈活化計劃將於2016年刹車，來年將有更多投資者追趕尾班車入市，因而令更多全幢工廈買賣成交誕生，加上本港正積極向物流中心方向轉型，對工廈物業的需求上升，來年工廈物業價格將有10%至15%升幅，而成交宗數更可望有10至20%增長。

東九商廈延續優勢

該行亦預計，來年商廈物業價格有機會上調10%至20%，其中東九龍區商廈將延續今年優勢，可望突圍而出，跑贏大市。

核心區商舖成交跌29%

香港文匯報訊 美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料後在昨日指出，11月商舖成交註冊量錄得167宗，按月急跌近59%，註冊金額下跌46%至約16.93億元，量值屬近3個月及4個月最少。核心四區(旺角、尖沙咀、銅鑼灣及中環)11月更僅錄得15宗的成交，按月跌29%。

上月拆場項目欠奉

該行指，「佔中」行動下，零售業「旺丁不旺財」，10月訪港旅客雖按年增加12.6%至約521萬人次，然而珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物的銷貨價值則按年下跌11.6%，服裝銷貨價值下跌8.8%，跌幅顯著。儘管零售市道疲弱，然而業主持貨力強，叫價仍然企硬，價格拉鋸局面減慢成交進度，加上上月拆場項目欠奉，導致舖位交投疏落，成交量高位回落。

美聯旺舖董事盧展豪認為，「佔中」已見緩和，加上內地減息刺激經濟，有利提升內地旅客的消費意欲，配合聖誕及新年檔期將至，有助推升整體零售氣氛。另外，倘若較早前拆售的北角馬寶道「M28」及油麻地「現時點」項目能趕及於本月底登記的話，舖位成交量可望增加。

新車位買賣額近2年新高

香港文匯報訊在豪宅車位拆售持續下，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，11月一手住宅車位買賣合約登記錄得519宗，總值11.33億元，按月大升2.6倍及8.5倍，當中金額創2012年12月18.90億元後的二十三個月新高。二手方面，11月二手住宅車位買賣合約登記錄得368宗，連跌兩個月，總值3.72億元，較上月最多車位買賣登記屋苑來自西半山寶翠園。資料圖片



■上月最多車位買賣登記屋苑來自西半山寶翠園。資料圖片

10月下跌17.1%及6.8%，分別創四個月及三個月新低。至於整體住宅車位買賣合約登記(包括一手及二手)錄得887宗，總值15.05億元，按月上升50.9%及1.9倍，金額創二十三個月新高。

上月住宅車位買賣登記最多的屋苑是西半山寶翠園，錄得259宗，總值7.93億元。其次是柯士甸站Grand Austin，錄得89宗，總值1.74億元。大埔天賦海灣錄得72宗，排名第三位，總值8,801.0萬元。

九建首攞官地 15.8億奪油塘地

樓面呎價5040 高市場預期12%



■鯉魚門徑地皮日後需提供最少345伙單位。資料圖片

直有物色發展地盤，亦積極於收購舊樓，「求地若渴」。張氏指，參考東九龍新盤訂價，預測鯉魚門徑地皮，日後可以實用呎價1.4萬元至1.5萬元出售。

根據資料，九建去年完成併購紅磡環安街地盤，可建商住樓面36.49萬方呎，預計2017年至2018年落成，為系內目前可推售項目中最大型。另外，該公司於港島西區、香港仔及大角咀亦有不少土儲，最大型地盤為「牛池灣聖若瑟安老院商住重建計劃」，但因補地價問題而遲遲未落實發展，其可建商住樓面更高達211.4萬呎。

值得一提的是，油塘鯉魚門徑地皮上周吸引22個財團入標，地政總署昨日披露入標名單，原來中國城市建設

(國際)及俊和合度合作投標，連同萬科，即前後有兩間內房參與競投，再加上一眾中小型地產商落場，競爭熱烈。張聖典說，大財團手持大量土儲，對後市態度審慎，反觀中小財團無後顧之憂，為搶土儲而積極出價，預料往後情況仍將持續。

大嶼山地皮周五截標

至於本周五，一幅位於大嶼山長沙的低密度住宅地皮將截標，項目佔地約45,338呎，可建樓面約36,264呎。中原測量師行執行董事張競達表示，預計項目可建10座至20座洋房，因規模不大，涉資不多，預計中小型發展商以至投資者均會感興趣，料入標反應不錯。

嵐山II周六加推6伙

修現樓示範單位於本周六起開放予公眾參觀，該單位位於第9座23樓G室，實用面積906方呎，為3房間隔設計，並計劃於聖誕節後考慮調整優惠。長實高級營業經理何家欣指出，本周六將加推嵐山II期最後6伙向正南3房戶「藍海珀至尊」，扣除最多售價14%折扣後，折實售價725.9萬元，呎價8,510元。長實營業經理楊桂玲指出，截至前日嵐山I期、II期已累售1,073伙，佔已推出單位逾90%，套現62.6億元。

英皇國際執行董事張炳強昨指出，維港峰前晚加推28伙，22樓以下單位加價5%，實用面積由542方呎至1,753方呎，售價由1,455萬元至5,178萬元，呎價由22,612元至33,824元，此28伙將於本周日推售，另新加入英皇鐘錶珠寶現金禮券優惠，價值介乎48.8萬元至188.8萬元，但同時削減歐化傢俱優惠，預計此28伙的價單市值約7.7億元。他表示，該盤前晚沽出40伙，套現約8億元，對銷情滿意，其中80%買家來

自港島區，另有5位買家為非本地居民，當中4位為內地客、1位為星馬籍人士。

英皇研競逐康城6期

對於明日港鐵截收將軍澳日出康城第6期發展意向書，他表示，英皇有興趣入意向書，由於項目規模大，有機會與其他發展商合作。

G AUSTIN高層戶加價

其他新盤方面，根據一手住宅物業銷售網頁顯示，會德豐地產及新世界合作於柯士甸站GRAND AUSTIN昨將其中4伙高層戶加價1.88%，包括第3座31至33樓B室，實用面積1,809方呎至1,813方呎，加價後售價由6,825.3萬元至7,232.8萬元，呎價由38,198元至39,741元，而第5座29樓C室，實用面積1,833方呎，加價後售價7,318.8萬元，呎價39,928元。

上車盤比率穿三成新低

香港文匯報訊 樓價上升之下，300萬元或以下的二手上車盤買少見少。美聯物業資料研究部昨日發表報告指出，今年相關註冊量料最終不足1.4萬宗，續創自1996年有紀錄以來新低之餘，其佔整體二手物業註冊量比率亦勢創新低，首次跌穿3成。

全年宗數料不足萬四

美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，300萬元或以下二手住宅註冊量年內迄今(截至12月16日)暫錄13,404宗，比起去年全年同類型物業15,174宗少約11.7%。在尚餘大半個月之下，估計今年宗數最終不足1.4萬宗，續創自1996年有紀錄以來新低。

除宗數外，上車盤今年二手物業註冊量佔比亦創紀錄低位。據資料顯示，年內迄今全港二手住宅註冊量合共錄約47,536宗，當中300萬元或以下註冊量錄13,404宗，佔28.2%。翻查紀錄，300萬元或以下二手住宅註冊量比率自2003年高位91.2%後反覆向下，去年跌破4成水平後，今年更首次跌穿3成，為紀錄以來最少。

另外，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指出，以每月租金劃分，今年月租五千元至一萬

十大上車二手盤私人屋苑

地區	屋苑	300萬元或以下註冊個案*
天水圍	嘉湖山莊	233
荃灣	荃灣中心	141
沙田	金獅花園	119
大埔	翠屏花園	89
屯門	屯門廣場	88
荃灣	荃德花園	84
屯門	豫豐花園	79
沙田	河畔花園	77
九龍灣	得寶花園	76
屯門	時代廣場	72

*數據截至今年12月16日
資料來源：土地註冊處及美聯物業資料研究部

元的私人住宅成交比例為13.3%，按年下跌1.4個百分點。比例由2012年的22.9%起連跌兩年，累跌9.6個百分點。

1萬月租私宅續下跌

他預計明年租金走勢繼續向上，五千元至一萬元的私人住宅成交比例將會進一步下調。