

# 中原樓價指數接連破頂



■美聯表示，一手項目帶動整體市場入市氣氛，各區指標屋苑預約睇樓量全線上升。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)濃厚的節日氣氛才稍沖淡，樓價便迫不及待往上升，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL及中原城市大型屋苑領先指數

界西CCL Mass最新報117.53點，創歷史新高，按周升1.25%，並連升2周共2.95%。港島及九龍CCL Mass則分別升至142.40點及133.92點，兩者均創歷史新高。不過，新界東CCL Mass稍跌至135.23點。

## 新界東數據獨跌

至於CCL(中小單位)報132.37點，創歷史新高；CCL(大型單位)報134.92點，創歷史新高，按周升0.10%。

中原地產研究部高級聯席董事黃昇昇指出，「佔中」行動結束後，新一輪升市循環開始。12月18日美國聯儲局的加息步伐仍不明確，沒有利好或利淡消息，本港樓市氣氛暢旺，在用家主導下，樓價繼續平穩向上。

## 預約睇樓全線升

節日結束加上新盤推波助瀾，帶動市場睇樓意慾。據中原統計，全港十大指標屋苑在今、明兩天錄510組周末睇樓預約，較上周末升4.5%。而美聯則反映，15個指標屋苑預約睇樓量錄約853組，按周續升5.8%。至於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1,650組客戶於本周末預約睇樓，較上周末上升6.1%。

美聯住宅部行政總裁布少明表示，本周末大型東涌新盤第二度加推，上車客入市意慾繼續高漲，而各發展商亦紛紛部署推售旗下一手項目，同時帶動整體市場入市氣氛，二手屋苑睇樓活動亦有所增加，各區指標屋苑預約睇樓量全線上升，並以九龍區升幅較為顯著。

# 樓價飆SSD創逾年新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)稅務局昨日公布上月收到的住宅物業交易稅，12月涉及額外印花稅(SSD)的宗數錄47宗，較11月27宗上升74%，創7個月新高。但值得留意是，47宗成交所涉稅款高達1,907萬元，按月升1.27倍，升幅大幅拋離宗數，更創16個月新高。數字反映樓價上升下，令每宗SSD所涉稅款亦相應攀升，而樓價上升下，業主亦願意負擔稅項沽貨套現。

上月47宗須要付SSD的成交當中，有43宗交易持貨時間超過1年，為總數47宗的91.49%，4宗持半年至一年，半年內交易而須付稅的個案則未見。另外，稅務局資料顯示，本港去年錄得SSD成交一共571宗，相比2013全年1,478宗成交，按年急跌61.37%，顯示市場炒賣氣氛持續被抑遏，炒風逐年減少。

針對非本港居民或採用公司名義買樓人士而徵收的買家印花稅(BSD)宗數，12月錄得194宗，較11月錄177宗上升9.6%，金額方面12月錄4.0318億元。

## 內地樓市

### 龍湖銷售額490億新高

香港文匯報訊(記者 張易)龍湖地產(0960)昨公布，去年合同銷售額按年升2%至490.5億元(人民幣，下同)，合同銷售面積按年增7%至454.1萬平方米，均創新高。集團上月合同銷售金額按年增65%至54.8億元，銷售面積按年增92%至51萬平方米。

集團去年在全國21個城市實現銷售，西部、環渤海、長三角、華南以及華中區域銷售金額分別佔34.3%、28.3%、32.2%、3.6%及1.6%，其中高層住宅公寓銷售額佔比近四成，洋房別墅佔三成，商辦及其他類約佔三成。

### 新中半年銷售額跌22.4%

香港文匯報訊(記者 張易)新世界中國(0917)昨公布，去年下半年累計合約銷售額約72.31億元(人民幣，下同)，包括合約車位銷售金額2.3億元及1,754個已售車位，按年下跌22.4%。

### 九倉成都國金99%租出

香港文匯報訊(記者 張易)九龍倉(0004)於內地的旗艦項目成都國際金融中心(成都IFS)開幕一年，商場承租率達99%，銷售額增長近4倍，成績超出預期，帶動集團投資物業組合賬面值上升，躋身全球首三大地產同行之列。

佔地面積與海港城相若的成都IFS商場部分，至今有超過96%租戶投入服務，去年底銷售額較開幕時增長近四倍，人流增加2.5倍，在其中一項大型展覽開幕當日，更錄得高達29萬人次人流。

除商場外，成都IFS設有二幢甲級寫字樓，以專業服務及銀行金融等甲級租戶為對象，第一幢正招租，出租率達40%，當中一半是跨國企業。成都IFS去年租出5萬平方米寫字樓面積，並連續兩個季度成為當地成交量最大，及完成單筆成交最大的寫字樓。

### 上海中心或滬最貴租

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報導)陸家嘴金融貿易區的上海中心大廈將在年內竣工啟用，招商正如如火如荼進行中，其租金成為人們關注焦點。有消息稱，上海中心租金或成為上海最貴，一間百平米的辦公室，有望突破一年70萬元(人民幣，下同)租金。

據了解，上海中心建築總高度632米，建成後將包括9個區間，21個空中花園。作為上海體量最大的寫字樓供應項目，供應寫字樓面積約21萬平方米，商業零售面積約5萬平方米，核心功能是以辦公空間為主的商務功能。據多家地產機構分析，日租或將突破20元/平米。中國商業地產研究中心總經理、RET睿意德高級助理董事陳曉認為，僅考慮市場關係，上海中心租賃價報價達到20元理解，但前期或存一定阻力。

### 自貿區催旺津濱海樓市

香港文匯報訊(記者 李欣 天津報導)隨著去年年末天津自貿區獲批，濱海新區樓市呈現「量價齊升」態勢。據統計，僅自貿區獲批消息公佈後一週內，濱海新區新建商品住宅成交429套，環比上漲32%。

天津樓市去年經歷取消「藍印戶口」、取消限購等一系列政策動盪，但整體呈低迷態勢。進入2015年，更可謂喜憂參半。與濱海全面上揚的形勢相反，而其他三大區域(市內六區、環城四區、遠郊區縣)成交量均環比下滑。1月6日和8日，市中心的南開區、和平區分別報出「零成交」紀錄。

在二手房方面，濱海新區成交量同樣是量價齊升，去年12月濱海新區二手私產住宅成交1,981套，環比上漲9.9%，成交面積16.8萬平方米，環比上漲10.7%，成交均價每平方米7,102元人民幣，環比上漲0.6%。

### 莞商住地年成交創新低

香港文匯報訊(記者 何花 東莞報導)合富輝煌東莞分公司近日發布2014年東莞土地成交整體數字。報告顯示，去年東莞土地成交較2013年的成交面積、金額等各項指標全部下滑，尤其是商住地，同比下滑幅度過半，創下東莞自2009年公布該項數據以來的最低值。報告分析指出，去年全國住宅市場預期走低，政府不願意在低迷時期出讓土地，且東莞商住地多流拍，9月至12月商住地零成交。

報告顯示，去年東莞土地總量約519.9萬平方米，同比減少三成。其中，工業用地供應量約佔一半份額，高達49%，而商住地僅佔22%。

# 嘉里38.6億奪前海地

## 港企首次得手 溢價率22.5%

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)前海昨日舉行今年以來首次賣地，終於有香港本地公司出手拍得地塊。嘉里建設(0683)昨公布，集團以38.6億元(人民幣，下同)投得深圳市前海深港合作自貿區七單元1街坊的商業用地，樓面地價約1.98萬元。此前，在前海出讓的14塊地中，並沒有香港本地企業成功競拍。

該地塊規劃功能為金融辦公兼容商務公寓和商業等，總面積約3.25萬平方米，規劃地上建築面積為19.5萬平方米，當中包括辦公設施12萬平方米、公寓6萬平方米、商業14,500平方米及其他配套用房485平方米。

### 條件苛刻 全場2企競逐

地塊掛牌起售價31.5億元，而此次競拍特別要求競拍者需持有香港物業，且年度總資產值不少於1,000億港元。昨日競拍現場僅有青翠投資公司和嘉里置業中國公司兩家公司參與競拍。此前市場猜測的萬科(2202)、綠地(0337)、新世界(0017)、世茂房地產(0813)及黃(0013)均沒有出現。據新世界的負責人透露，青翠是由新世界與恒基地產(0012)於2014年10月10日成立的私人股份有限公司。業內人士分析認為，或許條件太苛刻的緣故，所以參與的企業太少。

競拍正式開始後，由2號青翠競買人和3號嘉里置業競出價。兩家公司都是相互舉牌，沒有停歇。至下午三時

### 港建築界可參加興建

據悉，這次土地出讓鼓勵採用香港工程建設管理模式，用地主體可聘請香港的工程諮詢、設計、測量和建造等領域的建築服務企業開展技術服務工作；在已聘請專案管理公司的條件下，用地主體可不另行委託監理單位。

嘉里國際表示，是次投得地塊是嘉里建設於內地投資計劃之一。地塊位於前海深港合作自貿區前沿，坐擁一線海景及水廊道景觀資源，毗鄰廣深沿江高速公路，往來深圳灣口岸只需數分鐘車程，且與規劃中的深圳地鐵線僅咫尺之距，地理位置優越。前海於去年底被納入廣東自貿區，市場對前海之營商環境寄予厚望，預期發展潛力龐大。



■深圳土地交易中心大廳屏幕上顯示嘉里奪得前海地塊。 本報深圳傳真



■嘉里置業代表高舉3號牌競拍。 本報深圳傳真

# 健全街商貿地接10標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)葵涌健全街商貿地皮昨日截標，地政總署公布收到10份標書，市場反應理想。地皮位置靠近港鐵大窩口站，周邊以工業為主，不少財團均稱，不排除發展地皮做物流中心。據了解，項目地盤面積約29,935方呎，最多建228,035方呎，業界估值7.3億元至9.12億元，樓面地價介乎3,200元至4,000元。

綜合市場資訊，昨日入標財團包括新地、K & K Property、富豪酒店及百利保聯營、宏安、佳明、漢國置業、莊士中國、信置、遠東發展。由於項目涉資不足10億元，大部分發展商有能力負擔，新地、宏安、佳明、莊士、信置及遠東等均表示以獨資形式參與競投。

### 遠東有意協同發展

遠東發展地產發展部總經理朱寶林表示，集團傾向發展寫字樓項目，但不排除考慮興建物流中心。他坦言地盤的交通及飲食配套較不便，不過附近有帝成酒店旗下荃灣帝成酒店，相信在餐飲、會議及交通仍可有助協同發展。

漢國地產策劃董事李振彪表示，集團有兩個方案發展該地皮，包括物流貨倉與寫字樓混合發展，又或純寫字樓發展，目前未定用哪一個。他分析，地皮附近較多物流公司，該區

對貨倉有需求，若興建物流貨倉傾向與聯營公司建聯共同投資，貨倉面積會佔一半或以上，其餘則為乙級寫字樓樓面。另一個純寫字樓方案，若決定興建則會獨資。

中原地產測量師黎堅輝指，健全街地皮靠近港鐵大窩口站，附近多年來缺乏商貿地皮供應，相信地皮有一定的發展潛力。而且地皮規模不大，涉資銀碼比較少，適合中小型發展商參與發展，是次10份標書中就有多家中小型發展商，反映中小財團對於區內商貿市場前景樂觀。

### 白石角住宅地招標

另外，大埔白石角科進路與博研路住宅用地昨日招標，地盤面積250,145方呎，可建總樓面900,516萬方呎。理想城市集團企業估值部主管張聖表示，項目估值約27億元，樓面地價約3,000元。參考鄰近項目，預期本項目落成後的實用呎價達12,000元。

其次，賣地章程容許項目與鄰近土地共用康樂設施及停車設施，於協同效應下相信發展商將有興趣連下兩城以擴展項目規模。中標發展商負責地盤鄰近公用車道及行人道路的修建工作，並就項目進行噪音及排污相關的環境評估，而高限訂在水水平基準以上65米。



遠東發展朱寶林



信置代表



莊士中國代表

記者梁偉聰攝

## 悅堤重推售7伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤持續旺場，香港興業於愉景灣悅堤昨日重推12伙，全日沽出7伙，平均實用呎價15,156元，成交價介乎1,728.5萬元至3,340.8萬元。

香港興業國際集團銷售及市務助理總經理陳秀珍表示，悅堤重推單位首日沽出7伙，套現1.68億元，售出單位包括1伙Gardenpool Resort L18座D單位、4伙Spa Resort及2伙Skypool Resort。當中，Spa Resort L18座D單位連傢俱售出，實用面積1,714方呎，



愉景灣悅堤累售76伙，為香港興業套現逾18.9億元。 資料圖片

成交價2,970.5萬元，實呎17,331元。該盤售出76伙，佔可發售單位86%，套現逾18.9億元。

## 環球大廈呎價破3萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)核心區寫字樓供應緊絀，有投資者不惜高價入貨，市場消息指，中環環球大廈一個高層單位以1.214億元易手，涉及樓面約4,020方呎，折合呎價高達3.02萬元，令該廈呎價首度衝破3萬元。至於

原業主於2013年以1.01億元登記物業，今次轉手物業期內升值二成。

另外，同區街舖成交延續，位於已連車利8號地下，面積約1,000方呎，以1,163.8萬元易手，折合呎價11,638元。

## 尚翹峰2房880萬易手

香港文匯報訊 中原地產李志豪表示，尚翹峰為灣仔區樓齡較新的屋苑，較為吸引年輕夫婦置業。新近成交單位為2座高層A室，實用面積452方呎，2房間隔，業主以880萬元將單位易手，折合呎價19,469元。

另外，中原地產阮傲君表示，馬鞍山迎海一期剛錄本月首宗成交，單位為一期2座中層H室，實用面積496方呎，屬兩房間隔，以680萬元易手，實用平均呎價13,710元。

## 太古城2房租2.18萬

租盤方面，中原地產趙鴻運表示，太古城今年至今暫錄約10宗租賃成交，平均實用呎租約41元。分行促成太古城智星閣中層E室租賃成交，實用面積502方呎，2房間隔。業主叫租23,000元，見租客背景好，而且起租期快，最終願減1,200元以21,800元將單位租出，折合平均實用呎租43元。業主於2014年9月以703萬元買入單位，回報3.7厘。

## 財團東大街申建「蚊型盤」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)筲箕灣東大街6號一幅「超蚊型」地盤，佔地僅592方呎，現劃為「住宅(甲類)」及「道路」，業主剛向城規會申請，擬建1幢7層高(包括2層平台)的商住物

業，提供僅5個單位，地積比率約3.766倍，其中住用樓面涉及1,288方呎，計算每個單位平均面積僅258方呎，極「迷你」，另有942方呎非住用樓面。