



■美聯物業布少明表示，特首新施政報告未有「加辣」，買家觀望情緒一掃而空。

資料圖片

樓價指數繼續破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鑽）近期新界私樓頻現新高，帶動本港整體樓價，反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）最新升值133.64點，連續兩周創歷史新高。中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）則報134.30點，按周稍為回落0.10%。

中原料升市循環未停

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周升勢擴展到新界東。樓市首個升市循環由「佔中」行動啟動開始，第二個循環則由中國人民銀行減息起直到「佔中」行動結束，而今次發生的第三個升市循環則由新界區開始，料持續到新春假期前才會

暫停。升市循環指四區指數潮水式先後依次上升，相互創歷史新高。

各區樓價方面，新界東CCL Mass報139.29點，創歷史新高，按周大升3%。新界西CCL Mass報116.40點，按周下跌0.96%，上周創新高後回軟。港島CCL Mass報140.93點；九龍CCL Mass報133.79點。CCL(中小型單位)報132.64點，連續兩周創歷史新高；CCL(大型單位)報135.35點，亦創歷史新高。

政府未加辣 睇樓量上升

新一份《施政報告》一如市場預期未有加辣，穩

定市場信心，各大代理行本周末明兩天的預約睇樓量均按周錄升幅。中原十大屋苑本周末錄537組睇樓預約，較上周升5.3%。據美聯統計，本周六、日15個指標屋苑預約睇樓量錄約912組，按周升約6.9%，連升三周。而據利嘉閣估算，全港50個指標屋苑共錄約1,720組客戶於本周末預約睇樓，較上周末上升4.2%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，特首本周三發表的施政報告未有「加辣」行動，加上置業上車的剛性需求強勁，市場料可消化每年逾萬伙的新單位供應，買家觀望情緒一掃而空，轉為積極尋找入市機會，帶動二手屋苑睇樓活動持續活躍。

恒基長沙灣3盤放風加價

星鑽首批截票 超額登記1.9倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤熱賣，發展商紛紛加價加推。恒基地產營業(一)部總經理林達民昨坦言，系內於長沙灣三個單幢樓(曉悅、曉盈及曉尚)計劃短期內加推，有加價空間，而集團位於馬頭圍的中小型住宅項目有望成為羊年頭炮。中國海外以貼市價推售位於西營盤星鑽首批連加推共100伙昨晚截票，消息指，累收約290票，超額登記1.9倍，此批單位於今日進行抽籤安排揀樓次序，明日揀樓。

林達民指出，市區上車盤需求殷切，加上細單位建築成本至少要4,000元至5,000元一呎，地價亦一直上升，加上建築工人及建築材料價位均上升，發展商亦面對好大壓力，因此發展商會按主流市況，因應市價來加價。展望今年樓價走勢，他相信，市況會平穩發展，樓價會有15%上落，細價樓會持續上升，豪宅去年升勢慢，積累一批購買力，料今年豪宅價會追落後，跑快一點。他認為，特首剛公布的施政報告可以豐富供應鏈，並相信公營及私營房屋的客源重疊機會高低，不會構成競爭。

美聯：深水埗區「渴市」

他稱，長沙灣曉悅已累售129伙，套現約5.32億元，平均成交呎價約1.7萬元；同區曉盈售出81伙，套現約4.63億元，平均成交呎價約1.47萬元，而已入伙的曉尚售出119伙，套現6.72億元，平均成交呎價亦是約1.47萬元。美聯集團董事總經理黃子華表示，深水埗區新供應量依然相當有限，今年預測只有約568伙私樓落成，區內租務盤源「渴市」，已入伙的曉尚，現市場有個別放租盤，個別較大單位，每月叫租約1.8萬元水平，以呎租計算，個別單位呎租約達50餘元水平。

林達民指出，集團於馬頭圍的住宅項目，提供約100個單位，主打細單位，間隔由開放式至2房戶，有機會成為集團羊年首個開售住宅盤，至於系內於太子的曉曉，御已

獲入伙紙，計劃於現樓設置示範單位，亦有望於羊年初開售。

天賦海灣單日售23伙

信置等於大埔天賦海灣昨日下午重推116伙，大批買家到奧海城售樓處揀樓。信置營業部聯席董事田兆源表示，首日售出23伙，套現逾3.3億元，買家以用家為主，佔90%以上，當中售出7伙特色戶，包括3伙連花園戶、3伙連平台戶及1伙連天台戶。昨日的成交單位中，最高呎價達16,142元，單位為連天台特色戶(第17座9樓B室)，售價1,765.92萬元，實用面積1,094呎；最高售價為地下連花園特色戶(第7座地下C室)，售價2,183.56萬元，實用面積1,607呎，平均呎價13,588元。天賦海灣累售逾330伙，套現逾68億元。

房協喜盈喜韻售罄

另外，房協於長沙灣喜盈及喜韻合共6個尚未售出的單位已全部售出。興勝創建於尖沙咀官涌街THE AUSTIN PLACE前晚亦將其中2伙加價1.4%，該2個單位為5樓A及5樓B室，實用面積均為870方呎，加價後售價為1,597.7萬元及1,615.5萬元，呎價18,364元及18,569元。遠東發展前晚亦公布紅磡東海雅園4伙價單，分別是30樓B及C室、32樓及33樓C室，實用面積由337至340方呎，售價由476.09萬至486.9萬元，呎價14,127至14,322元，發展商提供最多8%售價折扣優惠。

長沙灣前政府宿舍收四標

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）政府產業署第三度推出的長沙灣郝德傑道8至10號前政府宿舍46個單位和46個車位招標，產業署發言人昨日表示，共收到4份標書。記者現場所見，K&K property、遠東發展(0035)、信置(0083)及一不知名財團入標。

遠東獨資入標再謀強拍

遠東發展高級營業及市務總監方俊表示，是次獨資入標，認為地皮位置優越，對發展有多手準備，目前現樓狀況不俗，考慮長線收租。他指，目前大廈有兩個單位已出售，或會考慮以強拍形式統一業權，但需時較長。另外，K&K property及信置代表均稱獨資入標。高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹楚表示，是次只有4間發展商入標，反應冷淡，但認為流標機會不大。有發展商稱考慮強拍，他認為強拍難度不大，但需時較長，要用上一年至半年，重建後呎價可望2萬元。他指，改裝再出租都要用上半年時間，並指重建雖然要用多一倍時間，但靈活性較大。

對於郝德傑道項目，張翹楚對其估值逾10億元，為該署近5年來推出最大批物業。項目曾在2005年和2010年兩度招標，各曾有6家及3家發展商入標，但因出價未達該署要求而流標。

買賣涉物業96%業權

據悉，物業樓齡已達50年，合共48伙，但因早年當局曾賣出其中兩伙，故是次標售的46伙，住宅總樓面約12.56萬方呎，只佔業權約96%。根據城規文件，地盤面積約58,567方呎，最多可建樓面為14,9135萬方呎。雖然項目有條件重建，但毗鄰墳場，將影響價值。



■郝德傑道前政府宿舍曾兩次流標。

資料圖片



■恒基地產林達民(左)稱，成本上升之下，發展商會按主流市況來加價。旁為美聯集團董事總經理黃子華。

記者梁悅琴 攝

港置：一手註冊暫跌4成

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業昨日表示，據土地註冊處最新資料顯示，一手私人住宅註冊暫錄608宗，相比上月同期的1,016宗下跌約4成。

整體註冊微升

1月至今(截至15日)整體物業(包括一、二手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位買賣註冊宗數暫錄3,928宗，相比上月同期的3,866宗微升約1.6%，料全月將繼續逾7,000宗，屆時將連續兩個月錄得逾7千宗水平。

伍創業再指出，若按年比較，假若全月將錄約7,000宗註冊，屆時相比去年1月份的5,817宗按年上升約2成，可見本

年1月份之註冊較去年佳。

本月至今之整體物業註冊，當中住宅註冊佔最大部分，暫共錄3,102宗，佔整體物業註冊近8成(即79%)，宗數按月下跌約2.5%。與此同時，非住宅註冊暫錄826宗，按月上升兩成，表現背馳。

若以一、二手劃分，一手私人住宅註冊暫錄608宗，相比上月同期的1,016宗下跌約4成，惟估計全月仍然超越1,000宗水平，屆時連續8個月破1千宗水平。二手方面表現較新盤突出，至今暫錄2,494宗，相比上月同期的2,164宗卻升約15.2%，料全月或上升至近5,000宗水平，屆時將創過去半年新高。

本月至今物業註冊數字

	本月至今*		上月同期		升跌幅	
	註冊量	金額(元)	註冊量	金額(元)		
住宅	3,102宗	209.5億	3,180宗	214.1億	↓2.5%	↓2.2%
非住宅	826宗	47.9億	686宗	38.4億	↑20.4%	↑25.0%
整體物業	3,928宗	257.5億	3,866宗	252.5億	↑1.6%	↑2.0%

鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況。

資料提供：土地註冊處及香港置業資料研究部 *數據截至1月15日

康城6期收標料理想

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港鐵將軍澳日出康城6期將於下周一截標，中原地产測量師黎堅輝表示，日出康城6期早前招意向反應不俗，收到23份意向書，市場反應理想，相信最後可收到約10份標書。據了解，日出康城第6期可建樓面達1,474,345方呎，較之前第4期、5期都要大，單位供應下限最少1,633伙，而上限則約2,400伙，項目預計2021年落成。

黎堅輝表示，日出康城第6期項目與第4期相連，可合併發展；而且項目單位設計靈活性高，發展商可依據日後市況而決定單位數量，條件吸引，相信各大發展商對該項目有一定興趣。

日出康城第6期用地位於第4期的西鄰，市傳項

目補地價金額約33.45億元，每方呎樓面地價2,269元，較毗鄰由新地投得的第4期高約10.2%，相比會豐地產投得的第5期更高約21%。此外，是次港鐵要求的分紅比例門檻至少15%，較第5期提出的10%更高。

最多供應2400伙

業內人士指，現時樓市由用家主導，細單位「當道」，發展商都傾向興建細單位，估計會用盡項目的單位供應上限，即2,400伙，以總樓面147.43萬方呎計算，即平均單位面積614方呎。而連同11月賣出的日出康城5期1,600伙，港鐵於2014年第4季一共推出兩幅日出康城地盤，合共4,000伙，較港府原先估計賣3,100伙多出29%。

觀塘商地料值48億

葵芳商住地下周五截標

另一幅葵芳興芳路地皮，對面為葵芳邨，日後興建高密度的住宅連商業項目。該地佔地僅8,719方呎，以最高6.4倍地積比發展，可建總樓面為55,525方呎，其中商業用樓面最高為8,719方呎。

地皮原為政府宿舍，中標發展商需負責拆卸現有建築物，並自資鋪設項目附近的公用道路，並進行噪音及排污問題環境評估。不過，地皮面積不大，加上發展商對市區地皮有一定需求，造價有支持。張聖典預計，地皮約值2.6億元，每方呎樓面地價為4,600元，預期落成後每平方呎售價約為14,000元。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）下周賣地市場熱鬧，除周一截標的港鐵日出康城用地外，政府兩幅官地亦安排下周五截標，包括觀塘商業用地及葵涌住宅用地。理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，觀塘商業地規模龐大，該行估值約48.6億元，每方呎樓面地價約為5,500元，預期落成後每方呎售價約為16,000元。

觀塘地皮位於鴻業街、偉業街、順業街與海濱道交界，地皮面積約73,658方呎，前身為九龍灣工廠大廈，可建總樓面達883,897方呎。不同於最近多幅商業地皮設限制轉讓的條款，上述觀塘地皮日後可以拆售，令地皮價值提升。綜合業界估值，預測地價將介乎44.19億至48.61億元，每方呎樓面地價介乎5,000至5,500元。

銀礦灣酒店 補地價4305萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港小輪2011年以2.808億元出售的大嶼山銀礦灣酒店，地政總署公布，去年11月批出契約修訂補地價4,305萬元。資料顯示，該酒店地皮面積8.12萬方呎，據悉2012年時曾翻新，現時樓面約5.8萬方呎，未知今次補地價是否涉及重建。

銀礦灣酒店位處大嶼山梅窩，有近30年歷史，是香港少有的沙灘酒店，上世紀八十年代至九十年代盛極一時，滿載不少市民學生時代往梅窩旅行的集體回憶。

翻查資料，銀礦灣酒店規劃地段為商業發展，地契列作酒店用途，地皮面積8.12萬方呎，以地積比0.75倍計算，最多可發展6.09萬平方呎樓面；而現時樓面約5.8萬平方呎，相差約2,900方呎樓面，若將物業重建，將可發展較現時多約5%樓面。項目現時業主為Daily Treasure Limited，為一間海外註冊公司。

越秀屯門洋房補千萬

此外，越秀地產屯門青泰路16號洋房項目，鄰近小欖愛琴灣，地政總署亦公布獲批契約修訂補地價1,057萬元，項目近日市傳以2.05億元「賣殼」售出，節省大量買賣樓宇稅項，並於項目落成後交付。據悉，地皮涉3幢連花園別墅，總實用面積約8,453方呎，實呎約24,252元。項目佔地約1.1萬方呎，可望海景，最大洋房面積約4,000方呎，預計今年初落成。

另外，地政總署上季度內在土地註冊處共註冊23宗契約修訂個案，其中13宗為不涉及補地價金額的技術性契約修訂。該季度內有一個地段以私人協約方式批出。該幅土地位於葵涌，作發展政府宿舍用途。上述土地交易所得的地價收入總額約為4.81309億。雖然金額創為去年4個季度中最少，但全年計錄得地價收入約93.82億元，較2013年37.43億元升1.5倍。



■大嶼山銀礦灣酒店今次補地價或涉重建。 資料圖片

樓市速遞

中資半億進駐鷹君中心



■鷹君中心 資料圖片

香港文匯報訊 美聯商業麥世強表示，該行剛促成灣仔區指標甲廈鷹君中心中層單位買賣成交，買家為內地企業。單位為05室，面積約2,350方呎，成交價5,300萬元，折算平均呎價22,554元，屬合理市場價格。鷹君中心位於港灣道23號，港資大企業如鷹君集團、冠君產業信託等均於鷹君中心設立總部及辦事處。

君匯港三房租3.7萬新高

香港文匯報訊 中原地产陳焯偉表示，最新促成一宗大角咀君匯港租賃成交，單位為1座高層B室，實用面積846方呎，原則三房套房間隔，另設工人套房，剛以月租3.7萬元租出，折合實用呎租43.7元，創屋苑同類型單位新高。業主於2006年5月以850萬元買入單位，是次租出單位可享高達5.2厘租金回報。



■君匯港 資料圖片

好運中心低層反價易手

香港文匯報訊 中原豪宅STATELYHOME馮澤源表示，沙田好運中心本月暫錄約4宗成交，施政報告公布後，一晚內連錄2宗高市價成交。分行最新錄得A2座(榆林閣)低層C室易手，實用面積443方呎，業主開價520萬元，日前反價後，買家追價承接，以528萬元易手，實用呎價11,919元，較銀行估價高出約5%至8%。同時亦錄D1座(竹林閣)低層D室易手，實用面積443方呎，以518萬元易手，實用呎價11,693元，亦較銀行估價高出約5%至8%。