新界西樓價半年飆18%

買家瘋搶上車盤 業界籲注意風險

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）最近不少社會賢達、業界人士均對樓市發出預警，指現時樓價過高，用家追貨已湧入新界西細戶，升市已至「水尾」，入市要注意風險。昨日中原公布最新中原城市領先指數（CCL），當中顯示新界西CCL Mass（中原城市大型屋苑領先指數）最新報118.61點，除連續「N次」創歷史高位之外，本報發現新界西指數自去年6月中開始攀升，至今半年多升幅達18%，同期升幅大幅拋離其餘三區（新界東、港島、九龍），升勢極急。

根據中原提供資料，新界西樓價指數去年上半年一直徘徊在99點至100點左右，自去年6月中開始持續上升。即使其間曾經短暫技術調整回落，但升勢一直未停，至今短短半年多時間，新界西指數竟由100.41點升至118.61點，升幅高達18.1%，跑贏大市。同期新界東升幅雖然亦相當急速，但亦僅升13.7%至139.38點，拋離新界西。

新居屋熱潮刺激入市

其餘港島區期間升11%至144.38點，九龍區升11.5%至132.82點。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，市民認購居屋反應熱烈，受該股熱潮刺激下，不少用家回流至上車盤地區，刺激新界兩區樓價進一步向上。

其中，新界東CCL Mass報139.38點，連創歷史新高。指數按周升0.07%，連升兩周共3.07%。新界西CCL Mass報118.61點，同創歷史高位，按周上升1.9%。繼5周後，新界東及新界西CCL Mass再次齊創歷史新高。至於港島CCL Mass報144.38點，創歷史新高，按周升2.45%。九龍CCL Mass則表現較遜，最新報132.82點，按周則跌0.72%。

受居屋熱潮影響，加上新界西價量齊升，CCL最新報134.64點，連續3周創歷史新高，指數按周升0.75%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報135.45點，按周升0.85%，同創歷史新高。CCL（中小型單位）報133.75點，連續3周創歷史新高，按周升0.84%。CCL（大型單位）報135.73點，創歷史新高，按周升幅較慢，僅升0.28%。

屯門市場上車客主導

至於新界西「地膽」祥益地產，其公布的屯門樓市領先指數亦急升，以實用面積計算最新錄得384.99點，按周升6.09%；過去一周成交主要集中兩房或以下的細單位，佔整體成交高達85%，顯示上車客主導市場。同時，買賣成交中佔近62%的實用呎價高於9,000元，當中二線屋苑海麗花園、疊茵庭及邁亞美海灣等屋苑均出現新高呎價的成交個案。

祥益地產又指，根據報道「新居屋」已收到逾11萬份申請表，當中白表申請佔高達10.74萬份，換言之124人爭一個單位，已有部分買家擔心未能抽中居屋，先一步回流二手市場。

■新界西CCL Mass屢創歷史高位。圖為嘉湖山莊。 資料圖片

銀公：美或推遲加息 港樓價料續升

香港文匯報訊（記者 周紹基）銀行公會署理主席梁兆基於銀行公會例會上表示，歐洲央行一如預期推出量寬，相信會引起資金流向波動。不過由於歐洲的量寬規模不及美國當年的量寬，故料最終流入本港的資金會較美國量寬少，同時對香港的影響亦相對較細。梁指出，全球現時正處於低通脹、低增長及低利率時期，不少國家減息，美國亦有可能會推遲加息，可能令本港樓價續升。

樓價大升空間細

對於樓價的後市，由於目前政府積極增加單位供應，管理需求措施仍在，相信本港交投仍處偏低水平，樓價再大升的空間不大。今年按揭市場的競爭亦激烈，相信若美國加息，個別銀行可能輕微調整按息，但由於暫時難以估計本港銀行同業拆息走勢，故亦難以評估按息的升勢，惟料本港銀行的貸款增速會略為放緩。去年本港首11個月，年率化貸款增長為14%。本港經濟今年則有望與去年相若，增長幅度約2%至3%。

歐洲推出量寬後，港元的匯率未見異動，但梁兆基認為仍需時間觀察流入本港的資金有否增加。他預期聯儲局有機會於年中後開始加息，加息步伐將溫和，在目前低通脹下，見不到美國會連續加息。

■趙式芝認為，外界稱為「米奇則」的頂層特色戶在擺放傢俬時得體實用。 梁悅琴 攝

壹號九龍山頂最快下周開售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）自2010年12月推售薄扶林趙苑二期後，已逾4年未有在香港賣樓的卓能集團再度開齋，並由卓能集團主席趙世曾愛女，現為卓能集團執行副主席的趙式芝首度操刀。趙式芝昨表示，申請7年才獲批售樓紙的荃灣寶豐台8號「壹號九龍山頂」第一期日前已上載售樓書，最快下周開價及開售。首批30伙售價參考同區一手樓盤，有機會包括頂樓兩層被外界稱為「米奇則」的特色戶，同時亦會考慮部分特色戶自用或收租。

「米奇則」乃趙世曾手筆

她指出，壹號九龍山頂第一期共有49個單位，其中標準單位實用面積由973方呎至1,928方呎、3個於1樓及2樓複式戶的實用面積由1,138方呎至1,976方呎、頂層18樓及19樓兩個全層的特色戶實用面積均為1,777方呎。對於外界稱之為「米奇則」的特色戶，趙式芝坦言兩伙均由父親趙世曾親自設計，皆因父親最愛波形及圓形物體如籃球等，早年他任職於華光地產時代已愛用波形及圓形設計；又笑指「自己反而較喜愛Melody」。她認為此兩伙單位擺放傢俬時均得體實用，至於壹號九龍山頂第二期全部為洋房，暫未有推售計劃。

荃灣豪宅盤源缺受捧

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，荃灣區（包括深井及馬灣）逾千萬元二手住宅註冊量近年節節攀升，由1999年至2007年間每年不足10宗，反覆上升至2010年及2011年逾30宗水平，近年更進一步增加至每年約50宗之水平，加上2012年及2014年分別錄得51宗及54宗逾千萬元二手註冊，反映區內高價物業受追捧。區內一、二手豪宅盤源緊絀，據美聯物業分行放盤統計，青山公路汀九段現時逾千萬元豪宅放盤不足15個，且樓齡較大，「壹號九龍山頂」係區內新盤豪宅，目前已有客戶查詢。

卓能擬年內增港土儲

另外，趙式芝稱會待壹號九龍山頂第一期完成售樓後，計劃於今年或明年增加香港的土地儲備。

談到今年推盤大計，她指剛於馬來西亞推出一個住宅項目，首批285伙，入場費約300多萬港元，於馬來西亞及香港同時推售。該盤共有800伙，會分期推售，未必於今年內全部推出。此外，集團於深圳及杭州亦有兩個樓盤，均提供逾1,000個住宅單位，今年會推出部分單位，其中深圳樓盤的市值約30億元人民幣。

她又稱，集團於長洲的新趙苑正興建兩期洋房，第一期共有19幢洋房，第二期共有23幢洋房，估計今年年底可建成，但不會於今年內推售。

領匯合資入標觀塘商地

■領匯及南豐等合資入標。 梁偉聰 攝

■世茂及英皇合資入標。 梁偉聰 攝

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）特首最新一份施政報告提出九龍東發展「聰明城市」概念，加上政府一直有意把九龍東建設成「新中環」，昨日觀塘一幅商業地截標，引來大批發展商爭相入標。地政總署公布收到11份標書，其中領匯夥拍南豐等投標，為繼上次港鐵大圍站項目遞交意向後，第二次參與競投地皮，更屬首度參與官地買賣，極大機會成「黑馬」。

地契無禁「拆售」條款

觀塘商業地有別於區內早前出售的商業地，地契沒有禁止「拆售」條款，只需取得環評的暫定金級評級，提高吸引力。昨截標共吸引11份標書，當中更不乏長實、新地、恒地等大財團。雖然大財團環伺，但近年中小型財團投地相當進取，去年同於九龍東的觀塘恒業街商業地皮就爆冷由新加坡主權基金淡馬錫持有的豐樹基金投得。

不少財團昨日合組財團出擊，如信置、資本策略及德祥地產合資，英皇及世茂房地產合資等。最受市場關注的，首選領匯及南豐等的合資組合，其中領匯更為首次參與官地買賣。領匯發言人昨日亦證實，公司以合資方式入標觀塘商業地，是領匯自上市以來首次入標地產發展項目，惟有關合作仍在初步階段，故未能透露財團成員數目、投資佔比等細節。有份入標的億京發展項目策劃經理黎裕宗稱，睇好九龍東發展，認為區內租務好，平均呎租約30元至40元，不少跨國、內地及本地企業進駐該區，將來會考慮拆售項目，會進取出價。世茂物業發展部經理李志豪同樣表示，看好九龍東前景，施政報告提及的「聰明城市」概念有考慮在內。

港府政策帶動增吸引力

美聯測量師行董事林子彬指，項目與港鐵站距離較遠，部分海景景觀亦受阻，惟在政府「起動九龍東」的政策帶動下，項目仍具有吸引力。由於項目規模及投資額較大，故以大型發展商競投為主，入標反應亦符合市場預期。

葵涌住宅地收19標書

同日截標的葵涌興芳路的住宅地，該署公布收19份標書，地皮前身為水務署員工宿舍，由於「冧心」較細，市場估值只介乎2.22億元至4.2億元，吸引不少中小型發展商及私人投資者入標，包括華基地產、宏安集團以及新加坡的鴻福實業等。佳明集團售樓部經理阮方華就表示，地盤近鐵路站，計劃作商住發展，提供面積約400方呎至500方呎中小型單位。

林子彬表示，該地皮鄰近葵芳港鐵站，交通便利，加上區內多年沒有新住宅供應，發展規模較細，投資額及風險較低。目前發展商積極吸納土地儲備，故項目入標反應十分理想，估計可發展70伙至80伙中小型單位。

中原地產測量師黎堅輝表示，住宅多年來供不應求，隨着近期樓市氣氛回暖，各區新盤均見熱銷，令發展商投地意慾轉趨積極，不排除會有中小型發展商為增加土地儲備進取出價搶地，地皮成交價或有機會高於市場預期。

昨日兩幅截標地皮小檔案

地址	**觀塘鴻業街、偉業街及順業街交界**
用途	商業／辦公室
地盤面積	73,658方呎
最高可建面積	883,897方呎
估值	約44.19億元至50.38億元
樓面地價	5,000元至5,700元
標書數量	11份
入標財團	新地、恒地、會德豐地產、領匯及南豐等合資、長實、新世界、信置及資本策略及德祥地產合資、英皇及世茂房地產合資、億京發展等#
地址	**葵涌興芳路**
用途	住宅
地盤面積	8,719方呎
最高可建面積	55,525方呎
估值	2.22億至4.2億元
樓面地價	4,000至7,564元
標書數量	19份
入標財團	華基地產、K&K Property、宏安集團、麗新發展、莊士中國、佳明集團、遠東發展、恒地、信置、富豪及百利保聯營、鴻福實業*

#恒地、會德豐及億京爲獨資入標
*K&K、宏安、麗新、莊士中國、佳明、遠東及恒地表示獨資入標

製表：香港文匯報記者 梁偉聰

新盤投訴破百 惟「零」檢控

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）一手住宅物業銷售監管局昨日公布，去年下半年一共接獲38宗投訴，較上半年34宗多。其中失實陳述及或傳布虛假或具誤導性資料佔8宗，較上半年多1宗；涉及新盤的投訴錄得5宗，較上半年僅1宗急增4宗。數字反映發展商於廣告上的失誤較多，其他收到的投訴類別尚包括銷售安排、樓書及參觀現樓等。一手新例自2013年4月實施以來，涉及新盤投訴破百宗，有107宗，累積查詢2,468宗，惟局方至今採取檢控行動的個案數字仍是「零」。

加多近山「時光倒流價」重推50伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對金管局收緊公司名義收租客的按揭條款，新盤供應持續增加。九龍建業以低於市價重推堅尼地城加多近山首批50伙，實用面積378方呎至1,049方呎，售價由1,137.6萬元至3,987.4萬元，呎價24,714元至38,012元，發展商提供最多13%折扣優惠。

下周公布銷售安排

九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永昨形容，此批單位售價是「時光倒流價」，比2012年首度推出時的單位只加價5%，比同期整體樓價升幅30%為低，主要是期望吸引客源，未來加推時會加價10%至20%。

他指出，此批單位包括44伙標準分層單位及6伙Royal Cadogan特色單位，會於下周公布銷售安排。折實價計，市值逾10億元。其中44伙標準分層單位實用面積由378方呎至916方呎，售價由1,137.6萬元至3,098萬元，呎價由24,714元至33,821元，6伙Royal Cadogan特色單位的實用面積由722方呎至1,049方呎，售價由2,676.4萬元至3,987.4萬元，實用面積呎價35,345元至38,012元，最高可享售價總優惠13%，包括60天現金優惠付款計劃（照售價減2%）、八達通增值升級優惠（照售價減2%）、印花稅現金回贈優惠（現金回贈6%之印花稅）及Cadogan Premium Link優惠（照售價最高減3%）。如個人名義買方於2015年2月18日或之前同時購買兩個或以上指明住宅物業，每個該等指明住宅物業均可獲得相等於額外3%售價折扣優惠，所有購買之指明住宅物業之臨時買賣合約必須同時簽署。原業主推介買家成功買入單位，可獲送3年管理費。至於恒基地產與金朝陽合作的大坑新盤雋琚首批25伙昨天首日收票，市場消息指累收約20票，以投資客為主。

傳春暉8號賣殼賺千萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市場再現豪宅業主以公司轉讓形式沽貨。市傳大坑春暉8號一個高層A室，實用面積1,542方呎，新近作價約6,570萬元「賣殼」，折合呎價約42,607元。前業主於2012年以約5,513萬元以公司名義一手買入，倘今次成交屬實，物業期不足3年，賬面升值逾千萬元。