世宙收逾8600票 大手客佔一成

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）過去一周四個新盤連環開價，各大發展商出盡百寶吸客，低市價、低首期、透過旗下財務公司提供高成數一按、對港人及境外客的稅務回贈等，誘發投資者及用家出動。消息指，元朗世宙明日推售560伙，至昨晚累收逾8,600票，超額登記14.4倍，長實高級營業經理何家欣昨指出，元朗世宙大手客A組(買2伙或以上)佔入票量約10%，比系內其他新盤大手客只有1%至2%為高。

■長實高級營業經理何家欣(中)表示，世宙的大手客入票比率約10%。 梁悅琴 攝

何家欣指出，元朗世宙將於今晚7時截止認購登記，明早9至10時報到，約10時半先為A組客抽籤安排揀樓次序及進行揀樓，緊接着會安排B組客抽籤安排揀樓次序及進行揀樓。她表示，該盤收票反應理想，整體收票約10%為A組大手客，較系內其他項目大手客入票只有1%至2%比例為多，並有10多宗已登記只買1伙的B組客要求轉入A組，現時大手客有意認購2至3伙。她重申，A組客只可買最多3伙3房、每個3房可配售4伙2房，即一客最多可買3伙3房及12伙2房，合共15伙。

美聯料租金回報可超過3厘

美聯物業張子存指出，入票登記人士中有70%為換樓客，約30%為投資收租者。據地產代理估計，該盤日後呎租可達35元，租金回報率料超過3厘。

中原地產王浩聰表示，世宙單位間隔實用及入場費吸引，料可吸引上車客、換樓客及長線投資者入市。現時元朗區新型二手屋苑，普遍平均實用呎租可達約28元，如上月錄得YOHO TOWN一期5座高層C室，實用面積393平方呎，以11,000元租出，平均實用呎租約28元，料世宙入伙後租金可達約平均實用呎租33至35元，租金回報預計可達約3.5至4厘。

峻巒累收450票 超額登記2.5倍

另一邊廂，新地於元朗峻巒首批128伙收票反應亦不俗，消息指，至昨晚累收約450票，超額登記2.5倍。

事實上，近期內地客及投資客入市意慾回升，嘉里於屯門滿名山已售出約300伙，套現近20億元，當中有40台大手客購入2個或以上單位，其中1組客斥資約1.1億元購入15伙，據悉為本地客作收租用。市傳恒基地產於土瓜灣迎豐累售55伙，套現逾2億元，今天會以先到先得形式推售28伙。

此外，因應政府持續增加土地供應，大部分發展商都採用貨如輪轉銷售策略，樓花新盤固然有優惠，而現樓新盤，發展商為求去貨及解決換樓客稅務安排賣樓期限及用家的資金調配，近期元朗尚悅、旺角曉珀·御、九龍塘雲門及何文田雋瓏都推出先住後付的付款方法。

中原：今年一手成交增29%

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑昨表示，在辣招掣肘下，二手交投持續受壓，買家紛紛轉投一手新盤市場，令今年一手成交比例增加至29.3%，創2004年後近11年新高。二手交投慘淡，今年二手登記成交暫錄約34,240宗，若12月二手交投持續淡靜，未見反彈，全年二手交投量大有機會低於2003年的35,630宗，比沙士年還低，創12年新低。

新盤掀戰幔 二手續受壓

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）二手住宅市場繼續買賣兩間，各大行統計周末預約睇樓量有跌無升，美聯15大屋苑睇樓量跌5.1%，中原十大屋苑周末睇樓量跌4.9%。代理表示，近日市場焦點集中於新界西大型新盤，凍結市場資金，削弱市場購買力，料本周二手交投將被拖累，而預料接下來12月將繼續由一手主導市場，二手維持低成交量。

美聯15指標屋苑睇樓量跌5%

美聯物業分行統計，15個指標屋苑於本周末(11月28日及29日，下同)錄得約580組預約睇樓量，較上周末下跌5.1%，連跌兩個周末。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，元朗區一手市場掀起戰幔，市場聚焦新盤，而且周日長實元朗新盤世宙將開賣，不少準買家入票等抽籤買樓，凍結市場資金，導致二手氣氛受壓，預計本周末二手交投亦將受阻。

該行資料顯示，本周末新界區預約睇樓量再往下跌，區內4個指標屋苑僅錄得約143組，按周跌約4.7%。九龍區7個指標屋苑睇樓情況跌幅更大，本周末錄約217組預約睇樓量，按周減約6.9%。港島區方面，二手交投量膠着，4個指標屋苑預約睇樓量錄得約220組，按周續減少約3.5%。

中原方面，十大屋苑本周末預約睇樓量錄得473組，較上周末升4.9%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，自8月股災後買賣成交量收窄，加上政府不打算調整辣招，對二手樓市雪上加霜。

多個新盤開賣搶去二手客源，但其宣傳攻勢亦帶動睇樓客出動，與同區二手樓盤作比較。陳永傑預料，12月將會繼續由一手新盤主導市場，二手維持低成交量。

利嘉閣地產研究部數據亦得出同樣結果，統計全港50個指標屋苑共錄1,245組客戶於本周末預約睇樓，較上周末的1,255組減少0.8%，連跌5個星期。由於發展商提供的高成數按揭計劃及付款方式較有彈性，吸引資金流向新盤市場，相信在年底前二手市況將繼續捱打，睇樓量維持在低位遊走。

中原CCL31周新低 七周累跌4.2%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市跌勢愈來愈明顯，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，中原城市領先指數(CCL)最新報140.27點，為31周新低，按周跌0.61%。總結樓價調整7個星期至今，CCL累計跌幅跌4.23%，CCL(中小型單位)亦累跌4.3%，分區方面，7周以來則以港島區跌幅最大，達6.16%，新界西跌幅最少，約3.08%。

黃良昇指出，樓價過去7個星期反覆回軟，累計至今，除CCL下跌4.23%，其他指數亦同樣下挫，其中中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass跌4.33%、CCL(中小型單位)跌4.3%及CCL(大型單位)跌3.80%。最新CCL報140.27點，更為31周新低，按周跌0.61%；CCL Mass報141.8點，創26周新低，按周跌0.66%。

黃氏指，CCL(中小型單位)累計7周的跌幅明顯高於CCL(大型單位)，反映中小型單位主導整體樓市的走勢。近期豪宅成交頻現，包括山頂傲璇及山頂白加道28號屋各自連沽兩伙，預料大型單位樓價或止跌回穩。該行公佈，CCL(中小型單位)現時最新報139.97點，創26周新低，按周跌0.61%。CCL(大型單位)報141.86點，創19周新低，按周跌0.61%。

至於4大分區指數跌幅仍在半成以內。黃良昇說，過去7周以來，港島跌6.16%、九龍跌4.01%、新界東區跌3.47%及新界西跌3.08%，反映大型屋苑樓價跌幅集中於港九兩區。雖然4區指數由早前的兩升兩跌，變為連續兩周一升三跌，但顯示樓價依然非一面倒向下，加上7大指數連續2周齊跌，預測樓價調整尚未結束，CCL繼續反覆回軟。

本周新界西CCL升1.2%

而最新的4區指數，本周新界東、港島及九龍跌，新界西升。新界西CCL_Mass報127.13點，按周升1.16%，升幅為7周最大。新界東CCL_Mass報146.12點，按周跌0.79%。港島CCL_Mass報149.93點，創26周新低，按周跌2.08%，跌幅為6周最大。九龍CCL_Mass報137.77點，創38周新低，按周跌0.62%。

科華中心申改方案增1.4%樓面

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 利華製衣司徒志仁及相關人士旗下觀塘敬業街69至71號科華中心，佔地約1萬方呎，再次向城規會遞交申請，建議由工廈改裝成1幢25層高酒店，與去年已獲批准的方案比較，新方案的樓面微增1.42%至119,963方呎，而提供的房間由舊方案246間，微增11間至257間，房間面積約205方呎至334方呎。

長洲花屏山莊西面一幅佔地約23,186方呎的土地，有公司向城規會申請由現時「住宅(丙類)5」改為「住宅(丙類)8」，地積比率約0.8倍，可建樓面約17,519方呎，擬建6幢3層高住宅，提供12個單位，全部望海景，平均單位面積約1,460方呎，項目料2019年落成。據了解，申請公司的董事包括黃友忠(ROBERT)，與置地控股行政總裁黃友忠中英文名相同。

另外，民政事務總署向城規會申請，於香港仔魚類批發市場旁，在擬議漁民文化中心興建一所食肆，為南區區議會社區重點項目計劃的其中一部分。該計劃建議豎立一座兩層高的高架構築物，將在地面有蓋的公眾休憩用地上作為文化庭院和會連接着現有結構，擬議食肆的建築樓面約6,717方呎，為擬議漁民文化中心發展總樓面(21,528方呎)的31.2%。

麗新收購兩發麵廠地舖

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）本地老字號兩發麵廠位於深水埗的地舖，經歷官司多時後終告易主。據土地註冊處資料顯示，基隆街54至56號地下A號舖於本月易主，作價4,500萬元，登記買家為美裕投資有限公司，乃麗新集團旗下公司。該舖位面積約1,050方呎，呎價約42,857元。翻查資料，麗新早前向土地註冊處申請將該廈一梯三伙合併成一伙，以符合強拍門檻，遭兩發麵廠入稟反對，及至上月雙方達成和解。

盧華家族九龍城舊樓申強拍

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 資深投資者盧華的相關人士，旗下九龍城啟德道49至51號舊樓併購項目，剛向土地審裁處申請強制拍賣。申請文件顯示，盧華家族已收購該地盤中約90%業權。預計地盤將會與盧華家族等去年以7,200萬元買入的啟德道53號和55號合併，初步估計地盤面積約3,220方呎，現在劃為「住宅（甲類）2」地帶，未來可建樓面約2.9萬方呎。

文件指出，啟德道49至51號分別為兩幢樓高僅5層的商住舊樓，地下為地舖，涉及一共10業權，盧華家族已收購當中90%業權。其中49號已收購有80%業權，只餘下1樓單位未及收購，51號則已全幢100%收購完成。兩幢物業於1956年落成，現時樓齡已經59年。據了解，盧華家族近年積極發展物業，近月就曾推出西營盤AVA 128和佐敦AVA 62。

中泰集團
A. 提供資金借貸款，借貸時間三年以上，同時代開信用證。
B. 古藏100年以上翡翠綠色手鐲、翡翠佛像、翡翠玉石塊。
C. 協助提供英國、美國、澳洲、加拿大，勞務簽證，時間三年，手續合法，勞工部批准，有勞務合同書，請來電聯繫。
電話：00662-6739280，00662-6739281，00662-6739282
傳真：00662-6739328 手機：006681-3453164

比華利中港酒店
集團管理・自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278
尖沙咀・中港酒店 日租450元起
灣仔・比華利酒店 日租750元起
訂房專線：9509 5818
中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398
比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277
網址：www.bchkhotel.hk

樓市快訊

愉景新城賣平一球

■愉景新城以呎價9,541元成交，較5月份對上同類型單位造價低13%。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市區藍籌屋苑造價受壓，陸續出現低市價成交個案。

美聯保耀倬表示，荃灣愉景新城4座低層F室成交，實用面積約653方呎，原業移民心急沽貨，由叫價695萬元減至約623萬元成交，折合呎價約為9,541元，造價較5月份屋苑對上同類型單位之720萬元造價低近100萬元或13%。

黃埔花園低市價1成賣

■紅磡黃埔花園劈價92萬以768萬元成交，比市價平逾一成。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）利嘉閣陳維進表示，紅磡黃埔花園繼續插水式下瀉，其中5期2座中層C室新近易主，單位實用面積約680方呎，原業主原於9月份放盤860萬元後，劈價92萬至768萬元成交，比市價平逾一成，折合呎價約11,294元。據了解，原業主持貨4年後賺價逾35%。

中原何偉峰表示，鑽石山龍蟠苑B座中層10室成交，單位實用面積426方呎，剛於自由市場以460萬元沽出，折合呎價10,798元。單位原先開價515萬元放售，因業主決意換貨才願意低市價一成沽出物業。

中原黃靜顏表示，上水御景峰高層H室錄得減價易手，單位實用面積663方呎，物業原先開價680萬元，議價後減價一成或70萬元，以610萬元獲承接，折合呎價9,201元。原業主5年來錄得賬面回報約21.5%。

沙田世界花園新近錄得大幅劈價個案，利嘉閣歐陽肇青透露，涉及單位為5座低層A室，實用面積約1,255方呎，由於原業主快將移民，故願意減價加速單位承接，原開價1,400萬元放盤，約於一個月內累減175萬元或近13%，以1,225萬元沽出單位，低市價約8%，折合呎價約9,761元。原業主於1996年以780萬元入主上述單位，及至沽貨賬面升值約57%。

台灣御東方來港推售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中原地產與台灣發展商遠雄企業合作將台灣豪宅御東方首度來港推售，香港客戶可享12%折扣優惠，折實後售價由約2,100萬港元起，買家獲贈三日兩夜來回台北機票及酒店優惠。

今次推售御東方中高層5伙樓王，建築面積約2,959方呎至2,977方呎，今明兩日將於中原集團總部舉行展銷會，售價由約2,300餘萬港元起，於兩天展銷期內，香港客戶可享12%折扣優惠，折實後售價由約2,100萬港元起，折實呎價約7,100港元起。

該5個單位皆享專屬獨立電梯大堂，單位內部呈四房雙套房設計，坐北向南，盡覽基隆河景及台灣地標101景觀，為項目中一線樓王單位。中原地產台灣董事總經理周永輝表示，相信以香港豪宅呎價五分之一價錢，便可進駐台北市一線地段近3,000呎豪宅，將吸引對生活質素具要求的香港客戶追捧。

內房訊息

日企夥上實奪滬北外灘地王

香港文匯報訊（記者 胡瑋燦 上海報道）上海土地市場日前賣地，虹口區提籃橋街道商辦地塊由日本森大廈和上海實業以總價32.6億元(人民幣，下同)聯合競得，溢價率0.93%，成交樓板價2.57萬元/平方米，刷新北外灘總價地王紀錄。

日本三大房地產企業之一的森大廈曾在上海打造陸家嘴匯豐銀行大廈、環球金融中心，該地塊的成交是它時隔多年後再度回歸上海。

森大廈15年內不能散售

虹口區提籃橋街道地塊，西連外灘金融聚集帶，南望陸家嘴國際金融貿易區，與外灘、陸家嘴共同鑄成上海核心CBD金三角。地塊出讓面積2.3萬平方米，用途為商辦地，容積率5.5。

與上海實業聯合拿地的森大廈在打造陸家嘴環球金融中心後，曾因金融海嘯不得不於2010年零散出售部分物業。但此次拿下北外灘地王，按照地塊的預合同要求，商業物業自持不能少於15年。這也意味着，未來即便再度出現資金困難，森大廈也不能輕易將項目散售。上海鏈家市場研究部總監陸騎麟表示，虹口濱江金融城將是上海極具價值的核心中央商務區組成部分，北外灘地王的前景還是較為樂觀的。