無懼加辣靜市 浪澄灣照加價

下周六售62伙 均呎價1.97萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府「加辣」後，樓齡已達12年、由恒隆地產發展的奧運站浪澄灣反趁靜市加價加推。該盤昨公佈加推第2座183伙，又將曾於今年3、4月開價的第2座部分單位大幅加價12%，其中62伙第2座單位會於下周六發售，平均實呎價約1.9萬元，扣除最高23%折扣後，折實呎價1.52萬元，較今年3、4月推售9座單位高約4%，折實入場費682萬元起。

恒隆地產執行董事何孝昌坦言，政府「加辣」對恒隆的推盤部署無影響，辣招亦對首置客沒影響，相信市場消化後，樓市會平穩發展，由於市場仍有剛性需求，預計樓價會平穩。他指，下周六推售的浪澄灣新一批62伙平均折實呎價較今年3、4月推售9座單位高約4%，若與2座4月已公佈售價但未發售之單位比較，則加價約12%，今批62伙折實市值約6.3億元。該62伙全部位於第2座，包括兩房及三房戶，折實平均呎價15,200元，折實價約682萬至1,560萬元。

最大折扣23%遜往昔

今次發展商並無直接提供稅務優惠，但所推出於12月29日或之前簽臨約的聖誕折扣高達18%，已高於政府向第二套房買家提高稅率15%，同時又提供明年1月5日或之前簽臨約可獲3%折扣，若選用75天付款方法可獲2%折扣，最大折扣23%，少於今年3、4月推售第9座時的最大折扣優惠達25%。該盤亦提供90天付款(獲1.5%折扣)、180天付款(獲0.5%折扣)及240天付款，180天及240天付款提前成交分別獲成交價0.5%及1%現金回贈。

該盤於今天起接受認購登記，每人最多入兩票，每票只可買1伙。據了解，近日到場參觀示範單位人士以九龍區客為主，七成至八成為用家。

何孝昌又指，集團斥5億元全面翻新浪澄灣第1及2座，包括翻新每層電梯大堂，更換所有單位全部電器、地板、廚櫃及浴室潔具裝置。

斥5億翻新第1及2座

浪澄灣共有1,829伙，於2007年開始分批推售，早已是現樓，至今可謂賣足9年，經歷樓市數輪起跌。該盤於2013年重推時曾鬧出疑似排隊黨不愉快事件。

他表示，浪澄灣尚有442伙待售，九龍站君臨天下尚有1伙複式戶，藍塘道洋房豪宅尚有16間屋。他稱，上周以3.018億元售出的藍塘道25A號屋，買家為內地客，要付30%辣稅。

恒隆拒癲價搶何文田站

何孝昌又稱，集團於香港仍有投地，港鐵何文田站1期亦已獲邀入標，集團會研究，但不會癲價搶地。

屯門NAPA標售8單位

另一邊廂，會德豐地產於屯門NAPA昨天上載最新銷售安排，以招標形式推出8個分層單位（實用面積由438呎至816呎），包括4個地下花園單位、2個天台特色單位及2個3房單位，截標日期為下周二。

其他一手盤成交，市場消息，囍滙(第一期)沽出最後1伙，為第5座32樓A單位，折實售價6,671萬元，實用面積1,803方呎，平均呎價37,004元。囍滙(第二期)較早前亦悉數沽清。

■恒隆地產執行董事及首席財務總監何孝昌(中)、恒隆地產經理（物業銷售）呂渭源(左)及集團傳訊助理董事關則輝(右)。 記者 梁悅琴 攝

■發展商斥資為浪澄灣第1及2座提升廚房用具。 記者梁悅琴 攝

浪澄灣最新開售單位資料

首推單位	62伙
實用面積	562至863方呎
平均呎價	19,740元
最高折扣	23%
平均折實呎價	15,200元
折實價	682萬至1,560萬元
登記時間	即日至12月1日下午4時
抽籤時間	12月2日
揀樓時間	12月3日

製表：記者 梁悅琴

CCL受「辣」升幅放緩

■有專家認為，政府加辣後，小業主及發展商均暫停售樓，而市場需求卻未變，樓價上升的壓力在累積。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府樓稅「加辣」後，樓市未見即時回軟，最新中原城市領先指數(CCL)報144.08點，屬於57周次高，按周升0.08%，連升兩周共0.41%。惟縱觀近四周升幅顯著放緩，明顯遜於前四周。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，政府加辣後，小業主及發展商均暫停售樓，但市場需求卻未變，好淡爭持下，樓價上升的壓力在累積。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，八周前樓價反覆向上，近四周的升幅表現明顯遜於前四周，當中CCL跌0.01%、中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass升0.16%、CCL(中小型單位)升0.26%、CCL(大型單位)跌1.35%。相反，前四周指數明顯加速上升，CCL升4.71%、CCL Mass升4.70%、CCL(中小型單位)升4.51%、CCL(大型單位)升5.66%。

黃良昇：樓價升壓累積

黃氏指，這反映迫近歷史高位前，樓價好淡爭持，以致出現樓價高位反覆橫行的局面，認為這是樓市正常的表現，由用家支持的市場，價格迫近歷史高位而沒有外力干預下，都會出現好淡爭持。他分析，如果政府沒有加辣，相信樓價亦會見高位後反覆橫行，相反，政府加辣後，小業主及發展商均暫停售樓，而市場需求卻未變，樓價上升的壓力在累積。

至於其他幾項指數的最新數字，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報145.82點，創58周次高，按周跌0.1%，連升2周後回軟。CCL(中小型單位)報143.96點，創58周次高，按周跌0.09%，連升2周後回軟。CCL(大型單位)報144.68點，為55周第三高，按周升0.97%，連升兩周共1.2%。

中原預約睇樓連跌3周

樓價好淡爭持之際，前景未明，準買家入市審慎觀望，中原地產十大屋苑本周末(11月26日及27日)睇樓量則連跌3周，本周末跌穿500組，僅錄得497組預約，較上周再跌4.8%，更創近8個月新低，重返本年3月初水平。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，自政府推出新辣招後，二手屋苑睇樓氣氛持續低迷，而且業主減幅有限，窒礙買家睇樓意慾；加上美國加息預期持續升溫，大市氣氛更加觀望，預計二手交投將繼續靜局。

美聯物業統計15個二手指標屋苑於本周末兩天錄得約579組預約睇樓量，同樣下跌，按周微跌約0.7%，連跌3周，創自今年2月底後約9個月新低。利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,460組客戶於本周末預約睇樓，較上周末的1,495組下跌2.3%，創12周以來新低。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，目前準買家將焦點投放新盤上，二手住宅全線受壓，個別業主信心動搖，稍為擴大議幅。

市建首個工廈項目招標失敗

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近年多起工廈安全事故，以及政府打算增加工業地供應等因素，令投資者對工業物業興趣下降。美聯測量師行與市區重建中介服務早前合作公開招標大角咀榆樹街9號「新型工廠大廈」(80%不可分割業權)在昨日截標，但市建局發言人表示最終只得1份標書，而且因為不到價，業主最後決定不接受該份標書。反應冷淡外，亦意味今次招標已經告吹，市建局未有公佈會否重推或下一步行動。

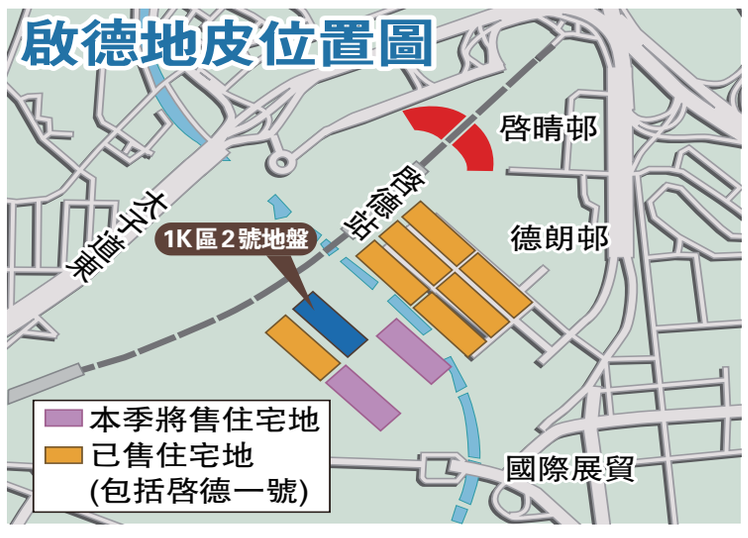
美聯測量師行董事林子彬坦言，今次招標結果的確較預期為差，相信因為項目涉及重建成本、補地價成本等的高昂投資，而且地皮規劃為住宅(戊類)，未來發展要到城規會申請，過程亦較為繁複，令不少自用廠家或投資者卻步。再者，目前政府土地供應眾多，相信發展商衡量不同因素後亦未有入標。

標書僅獲1份

據了解，今次為市建局2011年推出中介服務計劃以來，首次推出工廈物業，亦為該計劃首次選擇以招標方式出售物業(過往均以拍賣方式)。上述工廈位於埃華街與晏架街之間，樓齡51年，現狀為10層高工業大廈，另加1層地庫，共有11個業權，地盤面積5,010方呎，總實用面積37,901方呎，地契用途為工業，規劃用途為住宅(戊類)，若重建作非住宅用途，最大可建樓面面積約4.5萬平方呎。

市建局早前曾表示，項目接獲約10個發展商及投資者查詢，當中包括酒店投資者，部分更親自到項目現場視察。

啓德地招標 業界估值46億



■啓德1K區2號地盤佔地約104,411方呎，可建樓面約574,259方呎，當中住宅樓面不得超過563,818方呎。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）啟德第1K區2號地盤昨日正式招標，項目規模適中，並與早先創紀錄的啟德地一樣，包含少量商業地。不過，由於望向啟德體育園的西面方向被前方另一幅住宅地遮擋，另外兩個方向亦將會有住宅地推出，只得北面方向景觀較為開揚，預料會對地皮造價有影響。業界預料該地皮估值約45.9億元，每方呎樓面地價約8,000元。

三面被包圍礙出價

海航集團早前以每方呎樓面地價1.35萬元投得啟德第1K區3號地盤，打破東九龍住宅地呎價紀錄，昨日招標的第1K區2號地盤位於該地皮毗鄰，難免惹人憧憬。然而，理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，該地盤三面被其他住宅地所包圍，地理位置相對較差，加上政府剛加辣，預期成交價稍遜，預料地皮每方呎樓面地價僅約8,000元，較之前破頂的啟德地平四成。預期住宅項目落成後每方呎售價約為20,000元。

根據賣地章程，啟德1K區2號地盤，佔地約104,411方呎，可建樓面約574,259方呎，最高地積比約5.5倍，當中住宅樓面不得超過563,818方呎，而商業樓面則不得少於10,441方呎。地盤面向西北方約15米的位置將被劃作商業發展，該地段高度限制為不得高於香港主水平基準15米及不得建構多於兩層的建築物，與區內其他地段所受限制相若。

至於住宅部分，將分作高低座發展，當中不少於10%的住宅樓面將被預留作低座發展，建築物高度為3至6層，同時不得高於香港主水平基準25米；而高座發展所佔的項目上蓋面積不得多於17%，同時不得高於香港主水平基準130米。項目中央一段20米的地帶及圍繞項目範圍（除西北方外）的一段3米的地帶被劃作不可構設建築物地段。

許晉亨家族沽凱旋門賺780萬

香港文匯報訊 樓市交投大跌，部分睇淡後市的豪宅業主趁有錢賺出貨。利嘉閣地產王馗維透露，許晉亨家族新近沽出凱旋門朝日閣高層D室，持貨逾5年賬面獲利780萬元或34%。

單位實用面積970方呎，三房套間隔，連工人房，由許晉亨家族持有，現以公司股權轉讓形式以3,100萬元易手，折合呎價31,959元。據悉，原業主在2011年2月，以約2,320萬元買入上述單位，現轉手賬面獲利780萬元，升幅34%。

事實上，本地不少家族買賣頻頻，土地註冊處資料顯示，有「話梅大王」稱號的邱木城或家族有關人士，2009年以3,389萬元購入的荃灣油柑頭皇璧低層A室複式戶，本月初以3,800萬元售出，單位面積2,413方呎，呎價15,748元。邱木城等持貨7年賬面獲利411萬元或超過12%。至於中半山堅麗閣高層A室以1.15億元售出，買家為王仁心及馮葉儀皓，為建築商葉謀遵家族成員。按單位面積2,929方呎計，呎價3.9萬元。

■九龍站凱旋門三房單位最新成交呎價31,959元。 資料圖片

內地客低市價沽半山壹號

其他豪宅方面，美聯物業羅潔儀表示，該行近日促成半山壹號3房單位成交，內地業主因應市況及財務安排，決定沽貨離場，成交價約1,900萬元，略低市價。單位為2期第20號中高層，面積1,137方呎，屬3房1套連工人套間隔。由於項目位處名校網，吸引本地家庭客購入，成交價約1,900萬元，折合呎價16,711元。資料顯示，原業主2009年9月斥資約1,819萬元購入上述單位，轉手賬面僅賺81萬元。

除豪宅用家出貨，連綠表客也不甘後人，美聯物業周志強表示，該行剛促成粉嶺居屋景盛苑一個538實呎單位成交，綠表客獲減14萬元，以約316萬元承接。成交涉及B座高層12室，面積538方呎，按成交價計，折合呎價5,874元。買家為一名綠表人士，趁現時業主有議價空間，故拍板購入。原業主於1996年3月以約95.65萬元購入物業，是次轉售賬面獲利約220.35萬。

和富中心車位月租5500

此外，加辣令資金流入細碼非住宅物業，間接推高車位租金亦上升。世紀21日昇地產執行董事黃文龍表示，北角和富中心停車場UG層雙號車位以月租5,500元租出，創該屋苑車位月租價歷史新高。業主於2015年6月以257萬元購入，租金回報2.6厘。