



香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓稅「加辣」雖遏抑交投，但市區指標屋苑卻再創癲價成交，今次輪到牛頭角淘大花園，一個實用255方呎單位，造價升穿「4球」，創屋苑「迷你戶」歷史新高，呎價亦高達1.6萬元成為歷來次貴。昔日因「沙士重災區」而名聞遐邇（見另稿），13年後卻造就樓王誕生，可謂此一時彼一時。

據土地註冊處資料顯示，今次牛頭角淘大花園癲價成交位於N座高層6室，實用面積僅255方呎，連124方呎平台，作價408萬元成交，折合呎價達1.6萬元。原業主於2008年以約156萬元購入，物業於8年間大幅升值1.6倍，賬面賺252萬元。

呎價1.6萬 8年升1.6倍

翻查市場記錄，以往200餘方呎的細碼單位造價未曾升穿「4球」，去年2月L座高層6室，實用面積242方呎，較今次成交單位為細，作價399萬元成交，呎價衝上16,488元，刷新屋苑呎價歷史新高。今次的成交呎價雖然較屋苑紀錄低約3%，不過成交價卻令其登上

屋苑細碼單位歷來最貴。

#### 采頤登九龍居屋王

同時，九龍居屋再刷新高價成交，消息指，新蒲崗居屋采頤花園剛錄破頂成交，涉及5座中層E室兩房戶，實用面積431方呎，剛以628萬元（自由市場價）易手，折合呎價高達14,571元，打破大角咀海富苑於去年錄得呎價14,531元的紀錄，登上九龍居屋王。而采頤花園對上次呎價紀錄為11,945元，今次成交較此再高出21%。至於原業主於2000年以104萬元購入單位。

其他屋苑亦錄破頂成交，世紀21物業魏仕良表示，將軍澳慧安園2座高層B室成交，面

積578方呎，屬3房間隔，作價618萬元成交，折合呎價10,692元，創該屋苑造價歷史新高。上址早於10月初放盤，原業主叫價進取開價680萬元，直至加辣後業主看淡後市遂擴大議幅，最終累減9%。原業主於2011年以398萬購入物業，持貨逾5年單位升值約55%。

#### 元朗車位賣出125萬

加辣後不少資金轉投車位市場，造價亦被節節抬高，中原黃暉樹表示，元朗雅翠豪園新近錄得單號車位以125萬元新高價成交，買家為自用客。原業主於2012年以大約60萬元買入車位，持貨4年多賬面獲利約65萬元或1倍。

## 沙士時期低見55萬成交

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）不少港人對牛頭角淘大花園的最深印象，相信是13年前作為肆虐香港的沙士疫症爆發點之一，登上國際新聞。當年疫症令人心惶惶，當局一度封鎖屋苑E座全幢，性命關頭，屋苑當時放盤乏人問津，叫價插水，成交價低見55萬元。如今屋苑現天價成交，相信當日的性命憂慮已拋諸腦後。

2003年2月底爆發沙士，淘大花園成為肺炎黑點，居民爭相走避。當年7

月屋苑L座低層4室，實用面積322方呎，以55萬元易手，創下屋苑自1991年以來成交價最低個案，折合呎價1,708元，今日屋苑目前最高呎價16,488元紀錄較其高出8.6倍。

此前，當年3月一度錄得低見50萬元成交，E座低層6室成交，實用面積390方呎，屬兩房間隔，不過業主後來撻訂，並收回單位。而E座正是後來政府宣佈將居民隔離10天的受影響座數。

#### N座高層6室



# 趙國雄料港銷3千伙難達標



■長實地產投資董事郭子威（右）表示，維港·星岸本周五及周六兩日將於深圳舉行推介會，料有逾1,500組客參加。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實原計劃今年在香港銷售約3,000伙單位，長實執行董事趙國雄昨日卻表示，部分大型新盤未能獲批預售，意味目標恐難達成，惟指期內出售的舖位較以往多。

長實近一年積極清貨尾，旗下於紅磡維港·星岸於本周五將以先到先得形式發售14伙。長實地產投資董事郭子威昨日表示，該

14伙全屬高層單位，定價由2,544萬元至7,602萬元，呎價由33,702元起。當中，第1座31樓A室天台戶定價7,602萬元，呎價53,994元，料創區內成交价及呎價新高紀錄。另外，郭子威指，近期人民幣匯率走勢有利物業銷情，該盤本周五及周六將於深圳舉行推介會，料有逾1,500組客參加，該盤下周一將加價3%。

#### 世宙呎價2.8萬沽鋪

另一方面，長實旗下元朗世宙持續錄得舖位成交。市場消息指，同座31號地舖亦以7,790萬元成交，呎價2.8萬元。

趙國雄指，集團無意亦不會出售長江中心。至於中環中心交易事宜，他則不作評論，僅強調有消息時會向公眾公佈。

他又透露，長實原本計劃今年在香港銷售約3,000伙單位，部分大型新盤未能獲批預售，惟由於集團需保持一定營業額，所以期內出售的舖位較以往多。趙國雄稱，現時仍未統計在香港的銷售數字，惟集團

今年在中國內地的售樓收入料超過500億元人民幣，創集團新高紀錄。

至於明年樓市，他預期將會平穩發展，樓價料有5至10%的波幅。

#### Austine Place再加價

其他新盤方面，恒隆於大角咀浪澄灣加價加推62伙，消息指，截至昨晚累收2,621票，超額41倍。興勝創建於尖沙咀The Austine Place昨將25樓A及B單位，每伙售價調升1.7%至2,950萬元，呎價33,908元。該兩個單位四度加價，累積加幅17%。

#### 武夷4.8億沽天后維港·園

另外，武夷集團昨日公佈，天后永興街3號「維港·園」全新整幢商住物業以4.8億元透過轉售公司股份形式出售，買方為Blossom Field Ventures Limited。按項目總建築面積逾2.88萬方呎計，平均呎價16,631元。物業地下及1樓為商舖；3樓至28樓為住宅，提供58伙單位。

## 拆息6年新高 H按變相加息

拆息上升供款增加個案		
拆息水平	H + 1.35% 之下實際按息	650萬單位，六成按揭，30年供款
H=0.21%	1.56厘	每月供款13,572元
H=0.39%	1.74厘	每月供款13,933元
		月增361元

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國快將議息前夕，與供樓相關、H按息口指標的港元一個月銀行同業拆息（HIBOR）昨早升至0.39714厘，升穿今年1月高位0.39043厘。經絡按揭轉介研究部及金管局數字反映，昨日的一個月期拆息，是繼2010年6月的0.52厘後，創六年新高。

經絡按揭轉介市場總監劉圓圓表示，現時拆息升至0.39厘，比年初的0.21厘低位，增幅達86%，但實際影響輕微，加上

銀行調低H加部分，更能抵消拆息上升的供樓負擔。

根據經絡按揭轉介研究部及金管局數據顯示，昨日的銀行拆息升至為0.39，是繼2011年12月的0.4厘後新高，今年的銀行同業拆息率(月率)波幅甚大，年初曾嘗試0.24厘的低位，2月走勢反覆，上升至0.34厘，之後就呈現下跌的趨勢，5月跌至0.21厘，今次拆息比起5月的低位，增幅約86%。

#### 銀行爭生意抵影響

她指出，今年按揭業務縮減，銀行仍積極爭取按揭生意，近日銀行稍稍下調按息，可抵消同業拆息上升帶來的負擔。以一個650萬元單位為例，假設單位承造六成按揭，供款年期為30年，今年五月的拆息最低為0.21厘，使用H+1.35%的按揭計劃，實際利率為1.56厘，每月供款額為13,572元。若以今日拆息0.39厘計算，實際利率為1.74厘，每月供款約13,933元，每月供樓負擔稍微增加361元。

## 灣仔道舊樓遭申強拍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）土地審裁處昨日收到今年第10宗強制拍賣申請，涉及灣仔道238至240號，財團現時持有逾八成業權，只餘下240號的地舖未收購。申請文件顯示，物業現時為兩幢樓高8層的商住樓宇，地下為商店，樓上7層為住宅。舊樓建於1963年，樓齡超過50年，地盤面積1,899方呎，測量師為地盤估值1.94億元。

#### 大埔道舊樓底價沽出

此外，資深投資者盧華家族成員作為大業主持有的大埔道51-61號物業昨日進行強制拍賣，最終以底價2.67億元拍出。翻查資料，過去曾有報道指盧華等已收購約9成業權，餘下未收購的舖位市值高昂，不排

除正式公開強拍時會爆「爭奪戰」。但由於負責拍賣的仲量聯行昨日未有邀請傳媒出席拍賣會，公眾無從得知現場情況。

仲量聯行發言人解釋，由於物業涉及銀碼細，決定不邀請傳媒，又強調之前已曾於多份中英文報章刊登通告。他續說，昨日拍賣會氣氛平和，物業最終在無對手情況下以底價成交。據了解，大埔道51-61號地盤面積約4,588方呎，現為一幢於1957年落成的7層高舊樓，地下為商舖，規劃用途為「住宅(甲類)」，日後可建樓面約4.1萬方呎。

本報向業內人士查詢，雖然強拍條例並無列明需要知會傳媒，但由於舊樓強拍涉及收購各方的利益，故行內約定俗成的做法是會通知傳媒，讓公眾知悉。

## 黃志祥石澳大宅擬重建

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）石澳道及大浪灣道一帶，向為超級富豪聚居地，各大宅業主多為城中地位顯赫的大家族及商人。其中，一間由信置主席黃志祥所持有的大浪灣道16號，向城規會申請略為放寬地盤上蓋面積限制，由現時「住宅(丙類4)」所規限的22.5%放寬至36%，以重建1幢2層高大宅，地積比率維持0.9倍，可建樓面約19,049方呎。

#### 保護環境設計 樓面增4倍

申請人表示，放寬上蓋面積是希望引入創

意設計，包括降低屋宇內大部分主天台高度，減少視覺影響，同時可增加外廊、屋宇簷篷及室內天井的設計彈性，並不會增加建築物高度或地積比率。申請人又強調附近亦有同類申請，今次未涉及砍伐樹木等。

黃志祥私人持有的大浪灣道16號，一直有意重建，2013年5月曾獲批准重建圖則，可建1幢3層高洋房，總樓面逾1.31萬方呎。據了解，黃氏早於20多年前以2,610萬元購入大宅，物業佔地約達2,149萬方呎，現時大屋面積只約4,000方呎，如重建後樓面可增加3倍至4倍。

## 單月一手樓註冊首破300億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）10月樓市火熱，令11月的土地註冊處數據標青。美聯房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，不包括一手公營房屋之下，11月首28日一手私樓註冊額達297.9億元，超越10月總數約242.7億，更打破2014年7

月約293.3億元紀錄高位，創自1996年有紀錄以來最高，首度衝破300億元。

回顧11月數據，一手註冊金額最多項目為山頂MOUNT NICHOLSON，其次為香港仔南區·左岸、將軍澳藍塘傲、何文田皓畋及馬頭角君柏，合共涉約145億元。

宗數方面，11月首28日一手私樓註冊量錄2,099宗，較10月全月2,255宗相差約6.9%，走勢相對平穩。不過，新辣招後一手交投放慢下來，預期12月一手私樓註冊量將失守千宗水平，並預期宗數甚至不及3月639宗，料創十個月新低。

# 世邦：核心甲廈租金見頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）中資財團近年密密在港「插旗」，推高本港核心區寫字樓需求。世邦魏理仕昨日預計，目前外圍環境仍未明朗，以及市場放租盤不足，令企業租用新樓面意欲減少，料核心商業區甲級商廈租金已見頂，短期料有5%內下調壓力。不過，中資企業陸續來港設點，長遠來說將支持整體甲廈需求。

世邦魏理仕昨日發表研究報告，指出在為期3年的研究期間（2013年3月至2016年3月），全港甲級寫字樓的總佔用空間增加410萬方呎，內地企業佔其中的120萬方呎，租金同期平均增長一成。

#### 中資料增210萬呎需求

世邦魏理仕香港、華南及台灣研究部主管陳錦平預計，將有更多內地銀行、證券及基金等行業來港設點，從而增加180萬



■世邦魏理仕陳錦平(左)預計，將有更多內地銀行、證券及基金等行業來港設點。

記者蘇洪鏘 攝

方呎的樓面需求；而現時在港的中資公司則預計有30萬方呎的擴充需求。

核心商業區對甲廈需求強勁，研究期內，中環、金鐘及上環空置率由4.7%下降至1.4%，而租金則上升16%。研究又指，期內歐美公司在整個市場上的租用面積減少19.9萬方呎。截至今年3月底，內地企

業租用全港約一成的甲廈，涉及樓面達720萬方呎。

陳錦平又指，陸續有機構從核心區遷至租金較平的非核心區，務求控制成本，因為中環一帶的平均租金分別比港島東和東九龍分別高出約2.2倍和3.3倍，預計未來啟德區潛力較大。

#### 外資收縮 中資擴張

按行業分析，目前銀行和金融公司佔全港所有甲廈面積的26%，為各行業中需求最高，不過外資和中資金融機構的需求反映出明顯分歧。歐美金融公司在研究期間於香港租用面積減少40.5萬方呎，與此同時，內地金融公司卻擴張69萬方呎。研究又發現，保險業於甲廈總面積增加72.2萬平方呎，按百分比計算，保險業上升19%，為眾行業中最大的增幅。