

預算案公佈前 長實君柏趕開價

周六開售8伙 折實3557萬入場

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 政府公佈預算案在即，暫不知是否有樓市新措施，部分新盤卻已急不及待出擊。長實昨日加推馬頭角君柏28伙，折實平均呎價25,512元，折實入場費3,557萬元，本周六推售其中8伙。至於會德豐地產旗下的將軍澳日出康城MALIBU有望周內開價，3月推售。

長 實地產投資董事黃思聰昨表示，馬頭角君柏累售176伙，套現逾68億元，因應市場對豪宅需求昨加推28伙，包括首度推出第7座單邊樓王首批24伙和第6座連花園及2樓單位共4伙，面積由1,574方呎至1,668方呎。

加推單位挑戰項目新高

他稱，加推的28伙單位之價單平均呎價為38,364元，市值17.7億元，折實平均呎價25,512元，折實入場費3,557.6萬元。加推單位呎價比其他座數為高，主要反映質素，最貴為第7座22樓B室連天台戶，折實售價4,771.1萬元，呎價29,253元，若售出將挑戰項目新高售價及呎價。

長實高級營業經理楊桂玲指出，該盤昨日亦發出新銷售安排，本周六推售第7座其中8伙中高層戶，分佈於15、18、21及22樓A、B室連天台戶。

會德豐嘉華新界東對撼

其他發展商方面，會德豐地產常務董事黃光耀表示，將軍澳日出康城MALIBU希望周內公佈開價，首批提供多類型單位，最快周內開放示範單位，有機會3月上旬開售。他指，發展商一向會提供二按，協助買家入市。

至於嘉華國際正式把大埔白石角項目命名為嘉熙。嘉華國際市場策劃助理總經理(香港地產)溫偉明表示，嘉熙預計短期內獲批預售

樓花同意書，目標於3月開售。他指，嘉熙由9幢大廈組成，提供1,122伙，戶型由開放式至四房，而兩房或以下單位佔約七成。他指，定價將參考大埔、沙田及馬鞍山新盤。

對於日出康城將有新盤開售，他表示，兩個盤有兩批客源，即使客源重疊，相信也能百花齊放。

啟德1號(I)捷訂貨加價5.6%

另外，中國海外昨修改九龍啟德1號(I)價單，將第5座32樓E室捷訂單位的價單售價由1,433.1萬元上調至1,514萬元，最新呎價為26,892元，加幅5.6%，單位面積為563方呎。同時，新價單取消90日備用二按貸款付款的1%折扣。該單位於本周六發售。

豐泰山頂項目擬末季推

豐泰地產投資資產管理副總裁張倚梨表示，西半山敦皓尚餘3伙特色戶，其中頂層全層面積3,962方呎，另連1,500方呎平台，將於6月底截標，有機會挑戰西半山新高，已預約參觀人士包括政協及上市公司主席等。她指，集團於山頂的豪宅項目將於第四季推售，提供十多伙，單位面積2,000方呎以上，項目設有會所及多個車位。

豐泰地產投資資產管理區域董事吳財琴表示，集團去年完成多宗全幢物業的大額成交，全年香港住宅商廈總成交逾50億元。



■長實地產投資董事黃思聰(左)及高級營業經理楊桂玲介紹馬頭角君柏最新銷售安排。



■嘉華國際市場策劃助理總經理(香港地產)溫偉明指，大埔白石角嘉熙定價將參考大埔、沙田及馬鞍山新盤。

各發展商旗下新盤最新動向

發展商	項目	動向
長實地產	馬頭角君柏	加推28伙，價單平均呎價38,364元，市值17.7億元。周六推售其中8伙。
會德豐	日出康城 MALIBU	最快周內開價及開放示範單位，計劃3月上旬開售及提供二按。
嘉華國際	白石角嘉熙	目標3月開售，定價將參考大埔、沙田及馬鞍山新盤。
中國海外	九龍啟德1號(I)	第5座32樓E室捷訂單位加價5.6%，並取消二按折扣，將於本周六發售。
豐泰地產	山頂豪宅項目	計劃第四季推售。
保利置業(香港)	屯門新咖啡灣洋房	最快第三或第四季推售。
	啟德龍譽	今年內再推售，或提價10%。

資料來源：綜合市場消息

保利盼財爺鬆按揭成數



香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 財政司司長今日公佈財政預算案，保利置業(香港)市場銷售部主管高萬華昨日認為，政府應放寬按揭成數，如800萬元或以下的住宅物業可放寬按揭成數至樓價的80%，幫助市民上車及中產人士換樓。展望今年樓價，她表示，樓市走勢審慎樂觀，本港整體經濟基調良好，按息仍然偏低，求過供，料今年樓價升5%至10%。

擬組財團爭啟德地皮

談到集團於香港的買地大計，高萬華稱，集團對不少地皮都感興趣，公開投地及收購土地都會考慮。被問及市場預計港府快將推出啟德1F區1號地皮招標，高萬華表示，集團已於區內發展龍

譽，對區內及周邊一帶地皮均會特別留意。由於上述地皮規模大，料有機會以合組財團形式競投。資料顯示，啟德1F區1號地皮可建總樓面達144萬方呎，預料可建逾1,400伙。

談到今年推盤大計，她稱，屯門新咖啡灣的洋房項目，提供22幢洋房，面積介乎4,000方呎至5,000餘方呎的洋房及排屋，預計第二季入紙申請預售樓花，最快第三或第四季推售。

龍譽重售或提價10%

她又指，啟德龍譽去年初推出至今已累售約694伙，平均實呎2.2萬元，項目尚餘236伙，多屬高層或向海景單位，今年內會再推售，料將有10%提價空間。

反洗錢通告明日生效

梁永祥稱，該局今年重點工作主要有兩項，除上述針對境外買樓的銷售指引外，亦包括3月1日生效的有關反洗錢執業通告。該局會提供專業進修講座，教育消費者及持牌代理人。

問到最近屯門區有買家帶20萬港元現金睇樓，並隨即落訂，梁永祥指出，這種情況屬高風險，代理應作出申報。

地監局行政總裁韓婉萍表示，代理亦可嘗試了解現金來源，如提議買家寫支票等，若買家為外區生客，或來自風險較高國家，就有責任詳細了解其背景。若發現代理未有作出盡職審查，該局或會向涉事代理作出紀律處分，最高罰則為撤銷牌照。

作機會亦是好事。他估計，政府未有計劃為樓市減辣，料未來一年樓市繼續由一手樓主導，局方會加強巡查一手樓盤買賣，包括前往地產代理分店巡視等。

代理續增 無加牌費壓力

他續指，截至2月22日，地產代理持牌人數達38,527人，按月少25人，但對比去年12月仍然多255人。由於持牌人數穩定上升，暫時並無加牌費壓力。

早前地監局針對海外物業銷售推出新銷售指引。梁永祥說，指引將於4月生效，代理需在銷售海外物業時做好盡職審查，呼籲市民考慮投資境外樓花的風險，選擇持牌代理處理買賣，並諮詢當地法

律意見。

反洗錢通告明日生效

梁永祥稱，該局今年重點工作主要有兩項，除上述針對境外買樓的銷售指引外，亦包括3月1日生效的有關反洗錢執業通告。該局會提供專業進修講座，教育消費者及持牌代理人。

問到最近屯門區有買家帶20萬港元現金睇樓，並隨即落訂，梁永祥指出，這種情況屬高風險，代理應作出申報。

地監局行政總裁韓婉萍表示，代理亦可嘗試了解現金來源，如提議買家寫支票等，若買家為外區生客，或來自風險較高國家，就有責任詳細了解其背景。若發現代理未有作出盡職審查，該局或會向涉事代理作出紀律處分，最高罰則為撤銷牌照。

兩客競逐 和富反價40萬沽

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 大型屋苑錄得業主反價沽貨，世紀21易昇黃文龍表示，北角和富中心2座中層C室，實用面積838方呎，原叫價1,580萬元，並獲兩組買家競爭，結果一名用家追價40萬元，以1,620萬元承接單位，折合呎價14,705元。原業主於去年8月以383萬元一手購入，迄今轉手持貨未滿1年，需付樓價15%之額外印花稅(SSD)，涉及67.5萬元，扣除辣後賣方賬面微蝕5,000元。

嵐岸車位新高價243萬

另外，世紀21奇豐黎健峯表示，馬鞍山嵐岸G層雙號車位以243萬元沽出，創屋苑車位造價新高。原業主於2009年以43.8萬元購入上述車位，現賬面獲利199.2萬元離場，9年間升值近4.5倍。

映御細單位付SSD微蝕

新近入伙的元朗映御有業主付辣稅沽貨。消息指，涉及1座高層A室，



■和富中心838方呎單位11年升值逾千萬元。

資料圖片

何文田屋地招標 意向逾14億

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 傳統豪宅地段有業主趁樓價高位放售套現。何文田布力架街15及15A號屋宇地推出招標，4月27日截標。地盤總面積合共達23,553方呎，上蓋總面積10,429方呎，重建後別墅面積可達1.4萬方呎及達1.6萬方呎獨立花園，消息指意向價介乎14億元至15億元。

九龍塘地盤申擴地積

另一方面，九龍塘窩打老道147號業主新近向城規會提出申請擴大地盤

本月一手註冊升逾4成

香港文匯報訊 香港置業行政總裁李志成昨日表示，據土地註冊處資料顯示，本月至今(截至2月26日)錄得1,031宗一手私樓註冊，較1月同期的716宗增加44%；涉及註冊金額約150.3億元，較1月同期約122.9億元增加22.3%。比較之下，同期整體物業註冊量和金額錄得3.8%的升幅及5.9%的跌幅。同時，一手私人住宅佔整體住宅註冊比率約20.7%，重上逾20%水平，較1月全月15.4%增加5.3個百分點。

千萬個案升幅顯著

本月價值1,000萬元以上至2,000萬元物業升幅最為顯著，錄得408宗註冊，較1月同期大增1.13倍。價值1,000萬元或以下物業的增幅居次，錄得472宗註冊，較1月同期增27.2%。不過，2,000萬元以上物業交投則略顯遜色，暫錄151宗，微跌1.3%。

按本月至今註冊劃分，馬鞍山雲海暫錄236宗註冊最多；排名次席為啟德OASIS KAI TAK，暫錄105宗註冊；而啟德龍譽暫錄63宗註冊，排名第三。

明年落成單位 一房銷售最差

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，明年落成的一房單位，售出比例低至33.8%，其餘各種房型單位的售出比例約有四成或以上。

開放式成績最佳 逾半已售

該行指，從明年落成的私人住宅數據來看，一房單位銷售比例最低33.8%。相反，開放式單位銷售比例高見54%，兩者相差20.2個百分點，意味購買力流向面積更細的開放式單位。至於其他戶型單位銷售情況穩定，二房、三房及四房或以上單位銷售比例分別為43.4%、40.5%及46%。

對比去年及今年落成的私人住宅數據，開放式單位及一房單位銷售比例均在八成半或以上。而二房單位的銷售比例接近九成，三房單位的銷售比例在七成以上，四房或以上單位銷售比例五成以上。

另一方面，去年及今年落成的新盤中，二房單位佔全年落成比例最高，在三成以上。其次是一房單位，所佔比例在兩成以上。而三房單位及開放式單位佔比在二成上下及近一成。

至於明年情況，許多新盤未推出市場下，現有開放式單位佔全年落成比例暫為20.7%，一房32.3%，二房23.7%，三房17.1%。

港燈長實合拓鴨脣洲酒店

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 港燈昨日宣佈就建議中的鴨脣洲酒店發展項目，委任長江實業集團有限公司為項目經理，負責監督該酒店發展項目之興建及營運。至於港燈將繼續持有酒店用地及相關物業。

長實負擔5.5億作補地價

港燈接受政府就該酒店發展項目之補地價建議，補地價金額為6.6341億元。港燈和長實將分別提供1.1341億元及5.5億元。不過，港燈有選擇權，在三個月內要求長實承擔港燈就補地價應付之金額。另外港燈之前投入的

3,100萬元，也計入項目總投入金額。

港燈從酒店發展項目可獲取之回報包括酒店發展項目帶來資產升值全歸港燈，以及港燈與長實按各自佔總投入金額比例分配的酒店收益，當項目內部收益率(IRR)達到9%後，分配予長實的收益將會終止，港燈從而享有酒店全部收益。

港燈於2001年向城規會申請把其綜合大樓及停車場，改建為兩座60層高住宅，後因海怡居民反對而撤回申請，其後獲批興建不多於510間房的酒店。去年港燈則申請把房間數量增至1,200間。