

# 港濤軒呎價 2.6 萬北角新高



樓價攀升，多個屋苑造價破頂，港島東區近期表現勇猛，北角港濤軒49C複式戶，剛以6000萬沽出，呎價2.6萬刷新北角紀錄；另繼柴灣杏花邨呎價迫近九七高峰後，小西灣藍灣半島頂層特色戶以2338萬元售出，售價締屋苑歷史新高。

市場消息，中巴發展、太古地產負責銷售的北角港濤軒再錄新高價成交，49C複式戶面積2265方呎連599呎天台，剛以6000萬元售出，呎價26490元締北角紀錄。

港濤軒複式戶 6000 萬沽出

此外，中原地產藍灣半島分行高級分區經理黎百祥表示，藍灣半島9座頂層特色戶獲承接，單位面積2175平方呎，連約917平方呎天台及平台，單位擁4房連套房間隔，享全海景，售價2338萬元，為該屋苑新高價成交，折合平均呎價為10749元。

## 藍灣半島頂層呎價 10749 元

黎百祥指，買家為外地投資者，鍾情藍灣半島居住環境，更看好特色單位升值潛力優厚，故拍板入市。原業主則以六年以1580

萬元入市，持貨4年，是次沽出單位帳面獲利758萬元，單位升值48%。

中原地產北角城市分行分區營業經理林龍南表示，龍濤苑1座高層B面積662平方呎，兩房間隔，作價448萬元，呎價6767元，超越九七年水平。原業主九七年以430萬元購入，持貨約13年轉手獲利18萬元，單位升值4.2%。

## 太古城單位 8 年升值 1.6 倍

中原地產首席分區營業經理趙鴻運表示

，港島東區太古城新近成交包括海景花園碧濶閣高層B室，單位面積1137平方呎，3房連套房間隔，享全海景，成交價為1168萬元，呎價10273元，造價理想。買家為投資移民客，有意將單位自住。原業主以450萬元購入單位，持貨8年帳面獲利718萬元，單位升值1.6倍。

太古城近期交投加快，本月至今錄約48宗成交，因海景花園本月成交不多，故平均每呎價位拉低至8100元水平，但屋苑整體樓價則向上。

# 高鐵路蓋建甲廈押後審議

## 待重新優化項目設計

### 欠線條美

港鐵(00066)就廣深港高鐵西九龍總站上蓋用地，申請興建3幢甲級寫字樓，惟礙於建築物的高度平伏

、欠缺線條美，外型設計亦欠缺理想，城規會昨日決定把有關申請押後審議，以待港鐵重新優化項目的發展設計。

### 港

鐵就高鐵路總站上蓋發展分別提交了兩個申請，當中高鐵路總站上蓋發展、交通交匯處及鐵路通風塔等，均與規劃意向相符，故有關申請昨日獲城規會通過。不過，港鐵擬於總站上蓋興建3幢寫字樓、低層則作零售用途的申請則需押後審理，直至新設計方案完成為止。

城規會委員表示，港鐵擬議的3座甲級商廈採樓梯式設計，惟高度卻被壓至86至98米，樓宇高度差距不明顯，設計欠缺線條美。有委員建議，該地盤設有90至115米的高度限制，所以物業的高度設計可以略為嘗試放寬，讓樓宇之間有明顯的高度變化，但強調

並非一定要興建地標式高度。雖然地盤綠化地帶達30%，惟委員認為申請人提交的綠化布局設計過於平面，不夠突出，希望港鐵能夠提交更多資料，以證明項目的綠化地帶。

### 兩項目獲城規會通過申請

宏安(01222)的油塘四山街13號工廈及四山街15號華生貨倉地盤，早前向城規會申請重建為2幢33層住宅大廈，昨獲批通過有關申請，項目可以提供332伙。至於大鴻輝持有的旺角太子道西179號酒店項目，因項目能與周邊環境融合，城規會亦通過申請。

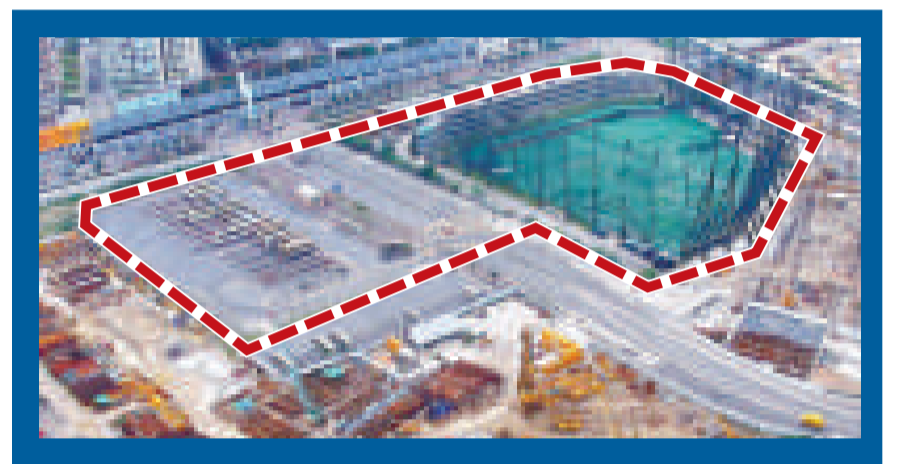
不過，新地(00016)或有關人士的沙田

香粉寮發展項目，鑑於地盤屬綜合發展區用地，申請人卻未能提交足夠的技術性評估，所以申請未獲通過。

另外，規劃署剛完成的全港綜合發展區用地檢討報告，昨日交由城規會討論，所有具潛力改劃用途的意見均獲支持。當中新界區具潛力改劃用途的土地有2幅，包括佔地逾23公頃的白石咀綜合發展區，地盤毗鄰恒地(00012)的落禾沙項目，獲建議發展為單車公園；另佔地逾25.4公頃的粉嶺皇后山用地，政府則建議留作教育學府之用。

### 市區4幅用地更改用途

市區亦有4幅具潛力用地改劃用途，其中包括油塘工業區綜合發展用地，因地盤業權分散，故建議分拆為數幅地塊。除了油塘工業區用地外，西九龍站、尖沙咀前水警總部及荃灣汀九一幅綜合發展區用地亦獲支持改劃用途，惟有關地皮已經完成發展，所以改劃用途純粹反映其現有狀況。



廣深港香港站高鐵位置圖



# 縉城峰平均呎價 11863 今售



朱葉培(右)及吳美珊表示，縉城峰第1座訂價克制

多個新盤爭相趕於復活節前開賣，嘉里建設(683)與市建局的西營盤縉城峰，今日首推第1座28伙，單位面積由496至1186方呎，入場費626萬元，平均呎價11863元，較第2座首推單位貴7.8%，發展商強調，第1座景觀觀面較2座佳，所以全幢售價會較2座高2至3%。另市場盛傳，該盤2座頂層泳池屋，昨以9500萬元沽出，呎價31656元貴盡港島西。

嘉里物業代理事務總經理吳美珊說，縉城

峰第1座敲定今日發售，首推4層共28伙，單位面積由496至1186方呎，分佈於11、12、15及16樓，訂價由626萬至1438萬元，呎價介乎11195至12734元，平均呎價11863元。據價單顯示，最平單位為11樓F室，面積496方呎，訂價626萬元，呎價12621元；最貴單位為16樓A室，面積1186方呎，訂價1438萬元，呎價12125元。

吳美珊說，今次推出的1座28伙，較2座

首度開售時的呎價11002元貴了7.8%，原因是該批單位當時以「吸引價」登場。

嘉里發展執行董事朱葉培強調，縉城峰第1座景觀較2座更佳，擁更佳的中環區及開揚山景，當中A室更可飽覽中環至西九龍一帶海景，故認為今批單位訂價十分克制。他又謂，第1座整體售價只會較2座略貴2至3%，故相信物業入伙後，樓價會有5至8%上升空間，原因是大坑數個新盤呎價已超出2萬元水平。

他續指出，縉城峰第2座244伙，迄今累售80%，套現逾20億元，當中20%買家為內地客，估計縉城峰全個項目488伙悉售，銷售總值約60億元，金額並不包括車位及商場。項目會採取惜售策略，特色單位以洽購方式出售，預計今年6月入伙前售出約90%單位。

提到估價事宜，吳美珊說，縉城峰第2座已經出售80%，第1座售價僅輕微提升，相信不會有估價問題，亦毋須再與銀行洽商估價事宜。

市場消息，該盤僅得2伙的頂層泳池屋，其中2座50A單位，盛傳剛以9500萬元售出，單位面積3001方呎，連2225呎平台及天台，呎價31656元貴絕港島西。

另外，系內荃灣縉庭山尚餘不足100伙待售，樓盤售出單位中，佔逾60%買家選擇即供方案。提到集團與新地(00012)合作的香港仔南灣，他估計短期內獲批預售樓花同意書，希望復活節前可以開賣。

## 名城買家折扣達 7%

長實(00001)大圍名城銷軟攻勢停不了，首200名買家可享即供5%折扣優惠，若連同港鐵沿線買家可額外獲2%折扣優惠一併使用，樓價折扣高達7%，鼓勵用家入市。

長實地產投資董事郭子威表示，大圍名城落實即供折扣優惠，1期首200名買家可享即供樓價5%折扣優惠，倘連同之前公布港鐵沿線買家再額外2%折扣優惠，樓價折扣最高達7%。

郭子威表示，名城提供高即供折扣，旨在鼓勵買家盡快上會及完成交易，促成交易的地產代理亦可提早取得佣金，正所謂一舉兩得，首批200個優惠後，即供優惠將回復至正常的2%，至於建期付款方式則未定。

另外，名城今日開放示範單位，安排10間銀行設立專櫃。

此外，恒地(00012)營業部總經理林達民表示，旗下沙田名家匯至今售出30伙，呎價由1.3萬至特色戶的1.9萬元，平均呎價約1.15萬元，套現超過6億元，其中C單位最搶手，佔售出伙數一半，計劃最快今日調加C



郭子威及楊聰永齊為名城出招

單位售價，加幅約5%，該類單位呎價9900元起，平均呎價約1.05萬元，料調加後呎價10395元。

林達民表示，唐人新村翠峰及大埔比華利山別墅3期，部署上半年開賣，前者已取得滿意紙可安排四月開賣，意向呎價6000元。

有報章為天匯買家「起底」，林達民強調天匯所有交易千真萬確，雖然香港屬自由社會，但無理由騷擾買家。

## 周末預約睇樓增 7.2%

利嘉閣地產研究部指出，美國維持低息政策，市場對後市信心上升，加上多個新盤銷售反應理想，由一手市場推動的換樓鏈正蔓延至二手市場，為二手成交增添活力。根據利嘉閣地產研究部數據所得，全港50個指標屋苑共有2,960組客戶預約在本周末睇樓，較上周末增加7.2%，數字連升五周，升勢一浪接一浪。

客源方面，由於市場觀望氣氛盡退，用家用行動為後市投下信心一票，積極尋找心水單位自住或換樓，推動換樓鏈，並帶動二手屋睇樓活動，周末用家(上車客+換樓客)的預約睇樓比例因此提升0.9個百分點至69.1%，可見用家主導大市的形勢持續。

按地區分析，港島區9個指標屋苑預約睇樓客量增幅最大，達10.2%，龍頭屋苑太古城的預約睇樓客量增加6%至165組，而南豐新

區預約睇樓客量增長更達25%，為港島區之冠。新界區指標屋苑的預約睇樓量則錄得6.9%的升幅，升幅僅次於港島區，其中新港城及映灣園表現最佳，預約睇樓量按周上升8%，表現優於大市，龍頭屋苑沙田第一城及嘉湖山莊表現亦不過不失，睇樓客量分別增加5%及6%。

九龍區屋苑整體睇樓量僅增加6.0%，麗港城本周表現再接再厲，本周未預約睇樓客量較上月增長13%，龍頭屋苑美孚新邨及德福花園的預約睇樓客量卻未見增長。

### 新界東樓價指數升 2%

市傳大圍車廠將高價開賣，刺激新界東樓價指數升2%，反映樓價走勢的中原城市指數顯示，新界東大型屋苑領先指數最新報73.71點，按周升2.08%。

## 嘉湖山莊成交月升 40%

元朗YOHO MIDTOWN 熱銷，帶動新界西北多個屋苑造好，上車樂園天水湖嘉湖山莊交投暢旺，本月至今錄105宗成交，按月急升40%，換貨比例更佔6至7%。

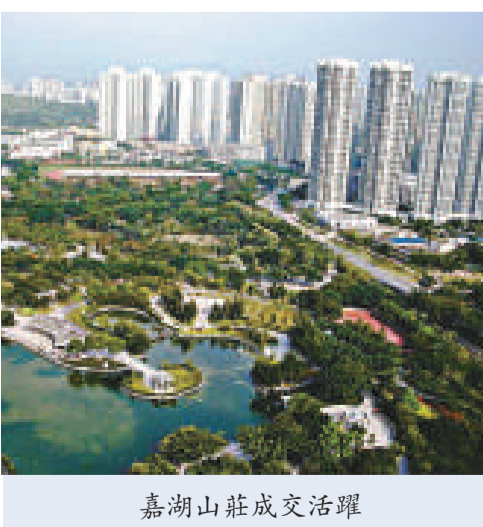
美聯物業分行高級區域經理黃國良表示，樓市持續向好，YOHO MIDTOWN 效應下，促該區約呎價3000元以下「低水」單位暢銷，加上各屋苑逐步逼近97年價，該區呎價只重返97年的60%，刺激同區及外區買家大量吸納該區單位，預料成交量短期有30%上升空間。

嘉湖山莊本月交投暢旺，至今已錄得約105宗成交，較上月同期升幅約40%，當中換

貨成交量佔比例約6至7%，屋苑平均呎價為約2600元。

新近嘉湖居2座高層E室單位，面積約581平方呎，望山景，屬2房1廳設計，買家為同區租客，單位景觀開揚，故斥資約165.5萬元「上車」自住，呎價約2848元，屬市場合理價成交，據悉原業主於08年7月以約124.5萬元購入單位，是次成交帳面獲利約41萬元，物業升值約33%。

另嘉湖居8座中層A室優質單位成交，面積約825平方呎，屬3房連套房間隔，買家為同區換樓客，斥資約246萬元購入，平均呎價約3000元，屬市場合理價成交。



嘉湖山莊成交活躍

可見短炒情況並不嚴重，市場仍然以用家作主導。

香港置業資料研究部最新報告指出，在註冊比率方面，本年至今換貨註冊佔整體二手市場為1.56%，換貨註冊比率已連續兩年佔不足

2%，更創03年後新低，與此同時，此比率相比97年炒風熾熱高峰期的7.51%還有很大距離，相差5.95個百分點，可見現時炒風未盛。

若以屋苑劃分，錄得最多換貨註冊屋苑為天水圍栢翠豪庭，暫錄99宗，其次為大圍壹號雲頂及烏溪沙銀湖，天峰，分別錄17宗及12宗換貨註冊。

## 二手註冊量超越上季

香港置業行政總裁李志成表示，近日樓市暢旺，據土地註冊處資料顯示，本年至今二手註冊量已錄26,602宗，超越上季數字，反映市場購買力強勁，換貨註冊量仍然偏低，期內暫錄415宗，僅佔整體二手市場的1.56%，由此