



▲吳崇武稱御·豪門餘貨或保留至明年推售

樓市越壓越火爆，發展商全線於國慶前後「踩油」買樓瘋狂吸金，華懋九龍城御·豪門累售 126 伙套近 12 億元，乘勝追擊再原價加推 42 伙；新地（00016）氣勢如虹的雙魚河天鑾昨推的 29 座簽約作實，該盤累積套現約 48 億元，連同長實（00001）馬鞍山天宇海套現 76 億元，過去一周 3 盤吸資 136 億元。

三新盤一周吸資136億

御·豪門累套 12 億

華懋售樓部經理吳崇武表示，九龍城御·豪門截至昨日已售約 126 伙，佔已推伙數的 70%，平均呎價約 8500 元，套現近 12 億元，逾 30% 買家為內地客，其中最大手斥資 4000 萬元買入 4 間，反應不俗，昨日再原價加推 42 伙，分布 41 至 44 樓，平均呎價約 10403 元，最貴 1.3 萬元，尚餘未推的 44 伙有意保留至明年發售。

吳崇武指，御·豪門銷情理想帶挈豪門特色戶有交投，豪門 49、50 樓複式 C 室，建築面積 1690 方呎，連兩個車位作價 3417 萬元，呎價 2.02 萬元締東九龍新高，尚餘複式有信心再締紀錄，至於御·豪門的複式單位意向呎價則維持 2.5 萬元，暫不因而作調整。

吳崇武續說，咖啡灣南岸將緊隨御·豪門之後發售，項目剛取入伙紙，最快聖誕期內推售，項目提供 30 個 1200 至 1300 方呎大單位，意向呎價 1 萬元；另深水埗福榮街明年 3、4 月推約 100 伙，面積 400 至複式的 1700 方呎。

天鑾一周套現 48 億

此外，雙魚河天鑾星期二晚漏夜發價單的 29 座洋房，昨晚簽約作實，粗略估計套現約 8 億元，連同 1 期已套的 40 億元，該盤短短 1 周套 48 億元。該盤昨晚再加推 1 伙，為萊茵河大道 7 號屋，面積 5079 呎，呎價 1.68 萬元，訂價 8532.8 萬元。

連同長實馬鞍山天宇海 1143 伙 4 日清袋套現 76 億元，過去國慶黃金周 3 大樓盤共吸走 136 億元，屬近年最旺。

另邊廂，嘉華國際（00173）營業及市場策劃董事陳玉成表示，沙田嘉御山於國慶長假錄 30 組買家洽商，其中花園複式單位以 3600 萬元成交，面積 3426 方呎，呎價 1.05 萬元，買家為中港商人。該盤天際屋特色戶即時加價 5%，呎價 1.3 萬元，尚有 3 伙待售。



▲灝景灣個別單位價格已重返 97 年的水平

灝景灣中低層 97 價易手

新盤熱賣帶動樓價長升長有，造就不少 97 蟹貨逃過一劫，97 年高峰期開賣後遇上大跌市以致屍骸遍野被虐稱為「浩劫灣」的青衣灝景灣，終吐氣揚眉突破 97 年造價，該屋苑 1 期 2 座中低層 815 方呎單位剛以 440 萬元或呎價 5399 元易手，較 97 年中樓盤開賣時一手價高出 1%。

利嘉閣地產皇牌屋苑灝景灣分行助理區域經理李傑華表示，甫踏入 10 月，二手大市交投轉趨活躍，個別單位造價更衝破 97 頂峰，灝景灣 1 期 2 座中低層 F 室，建築面積 815 方呎，原業主 97 年中樓盤開售時以 436.5 萬元一手購入，持貨 13 年後至今再以 440 萬元轉售，每呎售價折合 5399 元，帳面升價 3.5 萬元，賺幅雖不多，但單位造價卻已突破 97，可說意義重大。

李傑華補充說，連同上址在內，灝景灣 10 月至今暫錄 4 宗二手買賣，平均成交呎價最新報 5830 元，對上 9 月份，市場累錄 9 宗買賣個案，平均成交呎價 6018 元。現時，灝景灣有約 250 個買賣放盤，單位平均叫價約每方呎 6200 元。

至於已衝破 97 高峰的美孚新邨，個別單位則擦身而過，利嘉閣地產皇牌屋苑美孚廣場分行經理蕭培雄表示，踏入 10 月，美孚新邨二手成交氣氛持續改善，連一般造價較低、沒有電梯到達的頂層單位亦獲得承接，新近 4 期百老匯街 83 號頂層單位，建築面積 896 方呎，361.5 萬元連租約易手，呎價 4035 元。賣方 97 年 5 月以 365 萬元購入上址，今番單位易手，帳面僅蝕 3.5 萬元離場，可謂輸少當贏。

蕭培雄補充說，美孚新邨 10 月至今暫錄 21 宗買賣個案，平均成交呎價約 5000 元水平。美孚新邨現有約 830 個放盤待沽，單位平均開價約每方呎 5200 元。

聲明啟事

經本會董事局決定，由 2010 年 9 月 27 日開始：

劉道誠（貴陽人）
何林民（北京人）
郭海軍（遂寧人）
鍾太平（簡陽人）
雷燕玲（大豐人）

上述人士不再擔任本會所有職務，所持一切證件印件全部作廢，特此聲明！

十一和諧發展基金會

「奕豬」「限呎」無阻市區地段吸引力 重建福全街 15 發展商報名

積極參與 市建局響應 政府銳意增加中小型地皮供應，

加快上馬的大角咀福全街／杉樹街「奕豬」項目昨日截收意向，成績顯然未受市建局夥南豐的灣仔 QUEEN'S CUBE 滯銷影響，15 發展商仍積極爭報名，包括長實（00001）、新地（00016）及會德豐地產等市建局「忠心粉絲」。

市建局昨日推出第 2 個「限呎」重建發展項目的大角咀福全街／杉樹街，昨午截止提交發展意向書，市建局發言人表示，共接獲 15 份意向書，反應踴躍，市建局董事會轄下的一個遴選小組將會挑選合資格的機構，然後邀請該些發展商投標，預計招標工作將在短期內展開。

南豐未有參與競投

初步已知，市建局的捧場客如長實（00001）、恒地（00012）、新地（00016）、新世界發展（00017）、會德豐（00020）、信置（00083）、嘉華國際（00173）、嘉里建設（00683）、金朝陽（00711）、永泰等 10 家發展商均已遞交意向書。至於最惹關注但未得悉有否就上址報名的南豐，未知能否擺脫 QUEEN'S CUBE 滯銷陰影，繼續競投市建局的重建項目。

新世界發展執行董事梁志堅表示，該公司已就上址遞交意向書，惟是參與市建局重建項目時將會採取審慎策略，事緣根據市建局以往賣樓例，訂價策略較為進取。

會德豐地產執行董事黃光耀表示，市建局過去戮力發展大角咀區，經過多年經營，社區發展日趨成熟，該區有多個已落成及發售中的重建項目，銷情亦有目共睹，雖然上址規模有限兼要「限呎」，但屬市區地皮，遂無損集團意欲，至於稍後會否落實入標競投，仍要視乎招標條款而定。

項目佔地 6028 方呎

嘉華國際營業及市場策劃董事陳玉成證實，集團已就市建局大角咀福全街項目遞交意向書，並謂樓市目前相當健康，對下周拍賣的義德道 3 及 5 號地皮感興趣。

福全街／杉樹街項目佔地約 6028 方呎，地盤呈梯形，被福全街、杉樹街、埃華街及橡樹街所包圍，住宅樓面約 4.52 萬方呎，將提供約 72 伙，另設商業樓面約 9000 方呎，市建局規限 60% 單位實用面積需低於 500 方呎，藉以提供更多上車需求。市場估值該項目地價約 2.5 億元，每呎樓面地價 4000 元。

上址招收意向反應踴躍，似乎未受 QUEEN'S CUBE 滯銷動搖，但要列入標成績始能見真章。市建局原先已有 8 招規限旗下項目賣樓，但開賣 QUEEN'S CUBE 時卻再加招式加強管制，有發展商憂慮未來市建局項目會臨時再自創新招，令賣樓綁手綁腳，故稍後會否落標要視乎招標條款而定。

區內物業需求殷切

美聯測量師行董事林子彬表示，福全街／杉樹街項目反應熱烈，反映市區地段在罕有供應下，備受發展商重視及青睞，加上大角咀區屬於近期政府舊區重建項目的熱門地區，而上述項目發展規模亦適合大中小型發展商參與，故是次接獲的意向書數目合乎市場預期，惟招標結果仍要視乎發展條件而定。

林子彬稱，是次市建局邀意向的大角咀福全街／杉樹街項目，在施政報告公布前夕獲得熱烈反應，反映發展商青睞市區地段之餘，亦重視市區中小型單位物業的發展，而大角咀區內發展日漸成熟，早前推售的重建項目形品，星島銷情亦見理想，足見區內物業需求殷切，加上該重建項目受惠於未來配合鄰近鐵路沿線的發展優勢，日後區內的交通便捷，故料項目落成後將不乏承接力。

35 豪宅成交呎價再升 2.4%

儘管上月買賣疏落，豪宅地王卻接連誕生造就「麵粉貴過麵包」，二手豪宅造價水漲船高，綜合利嘉閣地產分行數據，9 月份全港 35 項指標豪宅的加權平均成交呎價為 19195 元，較 8 月份的 18737 元上升 2.4% 外，較同期中小型住宅樓價漲幅 1%，高出 1.4 個百分點，帶動今年首 9 個月樓價累漲 21.6%。

利嘉閣地產董事陳大偉表示，新界區豪宅樓價漲幅最為強勁，該區 5 項豪宅物業造價上月平均上升 5.9%，至於九龍及港島區豪宅物業，則在上月平均上升 3.1% 及 1.0% 緊隨其後。

就單一物業計算，跑馬地禮頓山的樓價升勢最為凌厲，物業目前平均成交造價最新報 22559 元，較 8 月份



YOH0 MIDTOWN 今年大賣，料成寶業街開售時的參考對象



▲福全街重建項目現時外觀

◀金朝陽代表到場提交意向書

大角咀項目福全街／杉樹街小檔案

| | |
|------------|---|
| 位置 | 大角咀福全街及杉樹街旁 |
| 地盤面積 | 約 6028 方呎 |
| 總樓面 | 約 5.42 萬方呎 |
| 住宅數目 | 料約 72 伙（限制 60% 實用面積須少於 500 平方呎，佔約 43 伙） |
| 有份入意向書的發展商 | 長實、恒地、新地、新世界發展、信置、會德豐地產、嘉華國際、嘉里建設、永泰及金朝陽等 |

大角咀福全街／杉樹街項目位置



35 豪宅成交呎價再升 2.4%

急升 8.3%；九龍站擎天半島則以 6.9% 升幅排名第 2，平均成交呎價最新報 13233 元。西貢區湖居的樓價則在期間上漲 6.4%，成交呎價由 8 月份的 10406 元上升至 9 月份的 11072 元。

成交量方面，全港 35 項指標豪宅上月僅錄 181 宗二手買賣，成交量較 8 月份的 231 宗減少 22%，連跌兩月，並創近 4 個月新低，港島區表現尤其失色，18 項指標豪宅上月僅錄 59 宗買賣個案，按月銳減 32% 外，向來熱賣的薄扶林貝沙灣，9 月份屋苑買賣成交量更較 8 月份大減 36%，至於半山嘉富麗苑更陷入零成交困局。

九龍區豪宅二手交投則按月下跌 17% 至 95 宗，成

交易跌幅在 2 區中居次，九龍塘畢架山一號及畢架山峰，上月成交量分別銳減 71% 及 50%，跑輸大市。至於新界區，5 項豪宅物業上月累積 27 宗買賣，按月跌幅僅 7%，火炭晉名峰、大埔康樂園及鹿茵山莊的成交量上月急漲最少 1 倍，可見物業造價低水正受市場追捧。

陳大偉指出，在美匯弱勢及持續低息的環境下，豪客爭相購買實物資產保值趨勢不變，加上港股近期表現轉佳，資金料會捲土重來回歸樓市，為豪宅市場交投帶來更大的更多支持。

按市勢推算，十月份豪宅二手交投將會較九月份回升 20% 至 30%，至於樓價則會以每月 2% 至 3% 速度繼續上升。此外，新界區豪宅物業造價仍然低水，加上區內道路及鐵路網愈趨完善，往返內地更感便捷，料可獲得更多國內資金所追捧，故預期短期內新界區豪宅樓價升幅更可看高一線。

寶業街項目獲售樓紙

今年積極推盤吸金有術的新地（00016），年底前部署兩中型盤接力，除掃管笏星堤外，元朗寶業街項目剛取得售樓紙，經紀預計或下月推，預料售價將參考同系元朗 YOH0 MIDTOWN，分層呎價料約 6000 元，洋房不排除參考同系天鑾；另信置（00083）夥嘉華國際（00173）及南豐等夢幻組合投得的白石角 A 至 C3 個地盤，正式申請預售，涉及 1235 個單位。

地政總署第三季批出元朗寶業街及馬鞍山天宇海等兩個住宅單位預售樓花同意書，共涉及 1480 個住宅單位，其中天宇海 1143 伙已閃電式沽清，至於新地的寶業街則有機安排年底前推，該盤建有 3 座住宅，提供 337 伙，包括 8 座約 2000 餘方呎的洋房。據經紀表示，該盤毗鄰同系的采葉庭，但采葉庭樓齡相當，售價有所落後難作直接比較，估計分層單位將參考系內今年紅盤 YOH0 MIDTOWN，呎價料約 6000 元；至於 8 座洋房，不排除會視同系雙魚河天鑾作指標，料呎價或

8000 元起。

白石角第 1 期申請預售

此外，信置夥嘉華及南豐等合組的夢幻組合，早年橫掃實地場購入多幅地皮，其中大埔白石角第 1 期 A 至 C 地盤，正式向地政署申請預售，3 個地盤涉及 1235 個單位，當中以 C 地盤規模最大有 557 伙。

市場人士認為，現時新界新盤造價也相當吃香，沙田嘉御山分層呎價達 1.3 萬元，洋房呎價如雙魚河天鑾更高至 2.22 萬元，相信該盤保守每呎賣 1.2 萬元，也勁賺 1 倍，3 幅地平均每呎樓面地價約 5600 元，扣除發水料每呎建築費約 6000 元，每呎賣 1.2 萬元也賺到笑，假如市況繼續熾熱，料明年開賣每呎有機高達 1.5 萬元以上。

地政總署表示，上月有 18 個住宅有待核准預售，涉及 8059 個單位。