

豪宅項目淡市放售換來冷淡反應

山頂道 95 號傳會地競投

無寶不落

(Stewart Terrace) 伺機在市場標售，受地盤景觀因素影響，該項目招標反應冷淡，只有少數發展商參與，市傳持有鄰地的會德豐地產已經入標，新地 (00016) 及恒地 (00012) 等大型地產商均未有參與，反映地產商取態審慎。

本報記者 林惠芳

早 前集合 95% 業權出售的山頂豪宅「十間」，屬於低密度豪宅，地盤面積約 61,449 方呎，現時建有 20 伙，總樓面面積約 52,330 方呎。負責今次招標的顧問行香港專業物業服務發言人指出，十間昨日正式截標，接獲若干標書，現正審閱當中，現階段沒有進一步的評論。

傳少數發展商入標

恒地執行董事黃浩明表示，集團未有就山頂道十間入標；新地代理執行董事雷霆亦謂，公司沒有入標競投該項目。另私募基金豐泰地產以及近期積極吸納豪宅地皮的華懋，均沒有入標競投。

事實上，發展商從不藥石亂投，該項目今次招標反應冷淡，市傳只有少數發展商入標，包括毗鄰的山頂道 77 號業主會德豐地產，該集團對十間志在必得，原因是倘若成功把項目與山頂道 77 號合併發展，地盤面積將擴至 13.8 萬方呎，從而發揮協同效益。

地產界人士指出，雖然山頂豪宅地皮供應緊絀，惟十間的位置凹入於叢林中，外望景觀以樹木和山景為主，地理位置不算最優越，市場估值約 20 億元。他估計，發展商購入物業後多會拆卸重建，雖然現時山頂住宅地積比率為 0.5 倍，但倘若項目之地契列明可以根據現有建築物總樓面的地積比率重建，就以較高者為準，所以總樓面可達 52,330 方呎，即每呎樓面價值約 3.82 萬元。

事實上，會德豐地產對山頂物業一

乘山頂豪宅短缺優勢，山頂道 81 至 95 號豪宅項目「十間」



遇炒風上月零勾地

另方面，政府為遏抑樓市炒風，上月突然「落重藥」出擊，在連串新措施下，樓市氣氛即時冷卻，發展商勾地意欲亦變得保守。據地政總署公布，上月錄得零宗勾地申請被拒個案，反映上月沒有發展商申請勾地，亦為今年 8 月份以後首次出現零勾地。

青衣物流地皮售 11.5 億

繼葵涌貨櫃碼頭後，政府第 2 幅推出招標發售的青衣物流地皮，成功以 11.5 億元售出，折合每平方呎樓面地價約 1099 元。

地政總署昨公布，位於新界青衣航運路，屬青衣市地段第 180 號的物流用地，剛以 11.5 億元，批予 Goodear Development Limited，年期為 50 年。

據了解，該幅土地地盤面積約為 25.8 萬方呎，指定作物流發展用途，可建總樓面面積不超過 104.6 萬方呎，按得標價 11.5 億元計算，每平方呎樓面地價約 1099 元。

地政總署指出，該地皮合共接獲 3 份標書，除了今次

成功奪得地皮的 Goodear Development Limited 外，另外 2 份標書分別來自 GMG Developments 及 Mapletree Caao Limited。

政府早於 2008 年首度推出物流用地招標，地皮為葵涌貨櫃碼頭南路用地，地盤面積約 25.1 萬方呎，可建總樓面不逾 69.43 萬方呎，當年由新創建 (00659) 以 6.5 億元投得，樓面呎價約 934 元。

另外，地政總署資料顯示，協成行位於黃竹坑道 19 及 21 號的商業地皮，地盤面積約 14,295 方呎，補地價為 1.0018 億元。

松林呎價 7745 元低同區 10%

政府出重招後首個開賣的九龍城松林，23 伙盡數推出，平均呎價 7745 元，低同區新盤約 10%，周六先到先得開賣，零星投資者擬購入 2 伙作長線投資，

涉資約 1000 萬元，同時該盤不乏內地及外籍客查詢。

松林屬政府出重招後首個全新樓盤，國際集團行政總裁鄺祖盛表示，不擔

心松林銷情受新招影響，單從上二手房成交回升約 60%，個別優質戶獲承接，反映買家及用家需求龐大，不乏購買力，況且松林以「開心價」開賣，造價貼近同區二手，對銷情有信心，估計松林 23 伙售罄可套現約 1.2 億元。

中原地產東南中九龍區高級營業董事王鎮維表示，松林總數 23 伙一次過盡推，其中 21 個標準分層單位面積 668 及 682 方呎，呎價 6750 元至 8129 元，平均呎價 7534 元，售價 450.9 萬元至 554 萬元，另 5 樓及頂層連天台單位面積分別 630 方呎連 719 呎平台，以及 682 方呎連 448 呎天台，呎價分別 9000 元及 1.1 萬元，售 567 萬及 750.2 萬元，23 伙平均呎價 7745 元，項目周六以先登記先揀樓的先到先得方法開賣，即日接受登記。

王表示，松林設於九龍城的展銷廳昨日開放，初步反應不俗，首 4 小時錄 100 組客參觀，不乏內地及海外人士，同時獲超過 300 組客人查詢，若干買家

有意連購 2 伙單位，涉資逾 1000 萬元。初步估計，松林買家以用家為主，佔約 70%，長線投資收租客佔約 30%，預計松林呎租約 25 元，回報率近 4 壓。

另方面，中原地產港澳總裁黃偉雄表示，預期明年下半年，租金及樓價均可重返 97 年水平，本港通脹升溫，明年租金升勢明顯擴大，升 20% 優於樓價升 10 至 15% 的升幅，並追回 2009 年及今年的落後，預料未來一年政府將不時出招抑制樓價，拖慢樓價升勢。

經濟向好及大量資金源源湧入本港，預測明年全年樓宇買賣合約會有 14 萬宗，總值 7000 億元，超級豪宅受內地資金追捧，總值與今年的 7000 億元相若。而宗數則受重招影響，明年註冊量將由今年的 16.2 萬宗下跌 14%，至 14 萬宗，主要受二手下跌拖累，相反一手在發展商或提供優惠外，成交可望保持，料明年全年有 1.3 宗一手住宅成交，總值 1300 億元，與今年相若。而二手則會跌至 9 萬宗，總值 3500 億元。



► 黃偉雄（右）預計明年住宅租金升 20% 跑贏樓價升幅，旁為研究部聯席董事黃良昇

上期開獎結果及派彩

3 7 28 29 38 48 + 40
頭獎：無人中
二獎：無人中
三獎：\$40,620 (76 注中)
四獎：\$9,600 (固定)
五獎：\$640 (固定)
六獎：\$320 (固定)
七獎：\$40 (固定)



上期開獎日期 14/12/2010 今晚開獎時間 9 時 下次開獎日期 18/12/2010

資料庫		今年開獎次數	18	21	20	3	20	2	4	25
		最近 20 期開獎次數	9	1	2	3	2	4	3	5
		抽出號碼相隔期數	23	1	3	3	2	2	1	6
19	6	24	3	8	21	5	9	10	11	12
4	5	3	7	8	4	1	5	11	13	14
5	6	17	19	18	20	21	22	23	24	25
6	7	1	4	6	1	2	11	13	15	16
5	5	25	17	19	20	21	22	23	24	26
0	0	28	23	29	30	31	32	33	35	37
0	0	29	23	30	31	32	33	34	36	38
0	0	30	23	31	32	33	34	35	37	39
0	0	31	23	30	32	33	34	35	36	38
1	1	21	19	18	20	21	22	23	24	25
1	1	22	19	18	20	21	22	23	24	27
1	1	23	19	18	20	21	22	23	24	26
1	1	24	19	18	20	21	22	23	25	27
1	1	25	19	18	20	21	22	23	26	28
1	1	26	19	18	20	21	22	23	27	29
1	1	27	19	18	20	21	22	23	28	30
1	1	28	19	18	20	21	22	23	29	31
1	1	29	19	18	20	21	22	23	30	32
1	1	30	19	18	20	21	22	23	31	33
1	1	31	19	18	20	21	22	23	32	34
1	1	32	19	18	20	21	22	23	33	35
1	1	33	19	18	20	21	22	23	34	36
1	1	34	19	18	20	21	22	23	35	37
1	1	35	19	18	20	21	22	23	36	38
1	1	36	19	18	20	21	22	23	37	39
1	1	37	19	18	20	21	22	23	38	40
1	1	38	19	18	20	21	22	23	39	41
1	1	39	19	18	20	21	22	23	40	42
1	1	40	19	18	20	21	22	23	41	43
1	1	41	19	18	20	21	22	23	42	44

最近十期號碼開獎走勢圖



中原利嘉閣佣金皆締新高

今年樓市掀狂潮，全城樓價升爆燈，造就代理佣金收入大豐收，中原利嘉閣港澳兩地代理業攀高峰，佣金收入分別 31 億及 1