

逸瓏掀戰幔 首批料沽80%

特色戶呎價2.9萬挑戰區內新高

各自攬客

群盤交戰，市場再起「瘋煙」，信置（00083）九龍塘逸瓏今拉開戰幔，開賣前夕再加推3伙特色戶，呎價高見2.9萬元挑戰九龍塘新高，市傳該盤已接獲約120個登記，料今日可供發售的58伙可售出80%；另嘉華牽頭（00173）的黃竹坑深灣9號更張揚會大量加推搶客；長實（00001）夥港鐵（00066）的大圍名城3期亦伺機起動。不過據傳新地（00016）貴絕將軍澳的天晉，因開價太進取，買家觀望。

信 置九龍塘逸瓏今日開賣前夕，首度加推3伙特色戶，包括6座地下A及B室2個連花園單位，面積1607及1616呎，呎價均為2.76萬元，定價4435.3及4460.2萬元，另1個6座9樓A連平台花園，面積2436呎，定價7156.9萬元，呎價近2.94萬元，圖挑戰九龍塘新高。

逸瓏先登記先揀樓

市場消息指出，信置採取先登記先揀樓次序開賣，據悉於售樓處外輪隊等今日揀樓的經紀，已派出約120個籌號，反應尚算理想，由於天晉開價進取，其空中花園呎價高達1.8萬元，貴過九龍塘，加上逸瓏貼市價開賣，不少買家轉軸，預料今日可供發售的58單位可沽出80%。

逸瓏上周六首推50伙，平均呎價1.78萬元，翌日再加推8伙，平均呎價約1.9萬元，較首批加價4%，該58伙今日兩點開賣。

深灣9號累售56%

另方面，嘉華牽頭的深灣9號氣勢如虹，嘉華國際（營業及策劃）董事陳玉成指出，深灣9號過去3周預留確認成交近230伙，佔總數411伙的56%，套現75億元，內地客約佔30%，銷情理想，該盤至今暫累積加價約6%至8%，陳揚言短期內將大量加推單位應市，包括2座1100及1400呎的特色戶，而昨日則率先加推1座3至6樓共6伙，平均呎價19648元，較前加價2%，加幅保持溫和。

名城3期正伺機起動

此外，長實批准預售的大圍名城3期也伺機起動，今日將公布名命並隨之啓動一連串軟銷程序，意味該盤



最快可於11月推售，料呎價介乎8000元至1萬元。

天晉為買家訂造廚廁

面對主要對手逸瓏今開賣，新地將軍澳天晉暫時按兵不動，新地代理執行董事雷霆重申，天晉開價貴絕將軍澳，乃該盤屬區內地標，反映其罕有及獨特，而且樓盤的廚廁全部採用名牌甚至可因應買家要求度身訂造，當中以泳池屋用料最貴，高達100萬元，而最平的2房單位造價也達30萬元，整個項目單是廚廁總投資額2.5億元。

理華售價或高於900萬

另外，永泰（00369）地產營業及市務總監陳秀賢稱，大坑理華示範單位裝修接近尾聲，兩周內開放，售價參考跑馬地或高於900萬元。該盤過去兩周接獲逾千查詢，90%本港客，10%屬內地客；另該盤有14個車位，意向售價150萬至200萬元。

▲信置總經理田兆源（左）及高級經理陳惠慈

▼雷霆（左）稱天晉廚廁用料總值2.5億元，旁為副總經理陳漢麟



尚城下周一加價5%

受惠樓市氣氛回暖，長實（00001）孖寶洪水橋尚城及日出康城領凱勢如破竹，尚城上周推出的20伙極速沽清，今推低層園景，呎價約5000元，下周一落實加價5%，又基於市況回暖，洋房加幅進一步由原先5%至10%調升至15%至20%，加價後呎價最高1萬元；另領凱售逾900伙套現約54億元。

長實地產投資董事郭子威稱，旗下洪水橋尚城上周開放現錄得2000組客參觀，反應踴躍，上周推出的20伙閃電沽清，平均呎價約5300元，目前尚餘約15至16個分層單位，今日會推出低層園景單位，呎價約5000元，預告該些單位下周一加價5%，加價後呎價至5200至5300元。

今日開放予傳媒參觀的現樓示範單位，位於5座25樓F室，面積逾1200方呎，設計概念結合瑰麗與典雅的生活品味元素，闊逾11呎、長逾20呎的客飯廳，間隔

分明，四正實用，空間舒適偌大。客廳設落地採光窗，連接26呎環保露台，引進天然光源，令客廳倍感光亮，示範單位客飯廳均以簡潔白色為主調，柔和素色的傢具陳設，銀灰色花紋牆身圖案，加上晶瑩剔透的華麗水晶吊燈及閃亮的摩登銀器飾品擺設，不失時尚高雅氣派，上述單位連全屋裝修出售，意向售價800萬以上。

另外，洋房緊隨分層單位推出，現階段尚餘少於20座，原先計劃加價5至10%，有見市況好轉及樓盤反應熱烈，進一步將加幅調升至15至20%，加價後呎價約7000至1萬元。

尚城報喜，領凱同樣風騷，長實地產投資董事黃思聰表示，領凱走勢凌厲，迄今售逾900伙，套現約54億，買家中約70%為區外投資者，為因應市場需求，發展商宣布暫時不封盤及不加價，冀更多買家圓置業願望，該盤昨日再沽2伙。



▲尚城以簡潔作主調的示範單位，將連全屋裝修一併出售

九龍東熱炒萬兆豐全層售2億

挾「起動九龍東」概念，區內物業身價全面攀升，無論用家或投資者均變得進取，施政報告迄今不足半個月，觀塘及九龍灣商廈已火速熱炒，市場剛錄得一宗觀塘甲級商廈萬兆豐中心全層樓面成交，造價達2.09億元，呎價7200元，原業主持貨不足1年，帳面勁賺7830萬元。

中原（工商舖）工商部助理營業董事蔡鳴楚表示，剛入伙的萬兆豐中心19樓全層，面積約2.9萬平方呎，以呎價約7200元易手，涉資約2.09億元。該廈最近陸續收樓，由於持貨業主對九龍東發展充滿信心，對物業非常惜售，故此盤源供應變得矜貴，現時該廈放售盤源數目寥寥可數，大部分業主選擇將物業先放租，靜候長線契機。

蔡鳴楚續稱，現時該廈放租單位每呎叫租最高約25元，預計上址呎租至少16至17元，回報約2.7厘。上址原業主於2010年11月以每平方呎約4500元購入，持貨不足一年，現轉手帳面大幅獲利約7830萬元，物業漲價

挾「起動九龍東」概念，區內物業身價全面攀升，無論用家或投資者均變得進取，施政報告迄今不足半個月，觀塘及九龍灣商廈已火速熱炒，市場剛錄得一宗觀塘甲級商廈萬兆豐中心全層樓面成交，造價達2.09億元，呎價7200元，原業主持貨不足1年，帳面勁賺7830萬元。

中原（工商舖）工商部助理營業董事蔡鳴楚表示，剛入伙的萬兆豐中心19樓全層，面積約2.9萬平方呎，以呎價約7200元易手，涉資約2.09億元。該廈最近陸續收樓，由於持貨業主對九龍東發展充滿信心，對物業非常惜售，故此盤源供應變得矜貴，現時該廈放售盤源數目寥寥可數，大部分業主選擇將物業先放租，靜候長線契機。

蔡鳴楚續稱，現時該廈放租單位每呎叫租最高約25元，預計上址呎租至少16至17元，回報約2.7厘。上址原業主於2010年11月以每平方呎約4500元購入，持貨不足一年，現轉手帳面大幅獲利約7830萬元，物業漲價



▲澳門濠珀亮相 澳門氹仔住宅昨日正式命名濠珀，信德集團物業銷售部總監梁焯經（圖）表示，濠珀由3座41層高物業組成，提供600多個單位，由開放式至3房間格，以至位於頂層的複式天際大宅，面積由556至4028方呎不等。

美聯：防限呎地扭曲樓市



▲陳坤興（左）建議政府推出限呎限量地時，可認真考慮地段周邊配套。旁為林子彬

為回應市民上車訴求，政府今年起積極推出多幅「限呎限量」土地。不過，美聯集團指出，政府應該彈性處理「限呎限量」地的供應，建議適量增加此類地皮內的3房單位比例，並在選擇「限呎限量」用地時，應全方位考察周邊區域的發展及交通配套等，避免造成資源錯配，扭曲土地本身的價值。

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，政府應根據市場需求及地皮周邊環境彈性處理「限呎限量」地供應，一方面可適量增加用地內的3房單位比例，以回應市場對此類單位的需求。他又建議在選擇「限呎限量」用地時，全方位考察周邊區域的發展成熟度以及交通配套等因素，避免造成「資源錯配」，扭曲土地本身的價值。

根據政府數字，截至去年底香港私人住宅總存量約110萬伙，其中實用面積為1076方呎以上的數量只有約82670個，僅佔單位總存量約7.5%。陳坤興認為，限呎

地或會令換樓客在數年後比以前更難改善生活，令資源出現錯配。

美聯測量師行董事林子彬分析稱，追溯2010年，在政府已拍賣或招標的地皮項目內，「限呎限量」地可建單位約960伙，只佔整體7000伙可建單位中的14%。踏入2011年，在已拍賣或計劃拍賣與招標及鐵路項目的地皮中，「限呎限量」地可建單位約12750伙，佔整體單位比例飆升至93%。

分布方面，新界及九龍區「限呎限量」較多，九龍區佔3550伙；新界區佔約9200伙；但港島區則沒有此類供應。

陳坤興表示，政府推出「限量」地可令市場更靈活處理可興建單位類型，以滿足用家實際需求。因為「限量」較「限呎」更具設計彈性，政府在「限呎限量」地選址上，可進一步認真考慮地段周邊配套設施是否具備兼容性。

內地客買港樓價量創新高

儘管內地收緊銀根，但無礙內地資金流入本港樓市，內地客佔本港住宅比重更加節節攀升。據中原地產數字統計，今年第3季內地客佔本港住宅的買賣宗數達12.5%，金額更達22.7%，兩項數字俱創歷史新高，當中內地客佔本港一手住宅比例已突破40%，反映內地客來港購買新盤已趨普及。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，今年第3季已知一手及二手私人住宅買賣合約的內地個人買家，佔整體宗數達12.5%，佔整體金額比例更達22.7%，按季分別增加0.9及4.0%，兩項數字均創出2007年有紀錄以來的新高。

值得一提，今年第3季內地客佔本港整體住宅買賣金額，首度超出了20%，反映內地收緊銀根，仍然無礙內地豪客涌入本港樓市。

回顧今年第3季，內地個人買家佔本港一手住宅宗數比例達42.1%，金額為51%，分別按季急升11.1%及14.2%，兩項數字均創有紀錄以來的新高，當中金額比例更首次超過50%，宗數比例亦首次超過40%，反映內地豪客流入本港豪宅新盤的情況愈來愈明顯，發展商亦普遍以內地客為重要客源。

二手私人民宅方面，已知內地個人買家比例佔宗數10.1%，金額則佔14.2%，兩項數字按季分別增加0.8及1.2%，雖然升幅不及一手住宅，但亦創紀錄以來新高，當中宗數比例更首次超逾10%，反映內地客來港購買二手樓愈趨普及。

內地客佔本港整體私樓比例統計

年／季度	宗數佔比例	金額佔比例
2009年第1季	6.0%	10.3%
2009年第2季	6.2%	9.4%
2009年第3季	6.3%	9.7%
2009年第4季	6.6%	10.9%
2010年第1季	6.1%	9.2%
2010年第2季	7.5%	12.8%
2010年第3季	6.8%	12.1%
2010年第4季	8.7%	14.6%
2011年第1季	8.0%	12.5%
2011年第2季	11.5%	18.7%
2011年第3季	12.5%	22.7%

谷柏道19號放售索5.6億

乘豪宅新盤旺勢，二手業主伺機沽貨。由商人持有的渣甸山谷柏道19號屋地標售，物業地盤面積約16360方呎，可建總樓面9816方呎，意向價5.6億元，意向呎價約5.7萬元，截標日期11月15日。

第一太平戴維斯投資部副資深董事鄭漢華表示，公司獨家代理公開要約形式出售渣甸山谷柏道19號獨立地段別墅，該地盤面積約16360方呎，最高可建樓面為9816方呎，現時意向價為5.6億元。

據悉，上址為1座2層高獨立別墅，提供6間睡房及2層古式陽台，大宅更擁天台花園連泳池、日式花園、警衛室、車房，並設有多間工人房，物業更飽覽銅鑼灣及維港景致。



▲渣甸山谷柏道19號屋地標售，圖為屋內一景

中電總部重建接近半數反對

中電（00002）向城規會申請，把何文田亞皆老街總部以保育與發展並存的方案重建，擬建3幢25層豪宅，在諮詢期內接獲250份意見，當中接近一半表示反對，37%表示支持，餘下意見中立，包括區內怡安閣業主立法法院要求延長1個月諮詢期。

擁有超過70年歷史的中華電力公司總部，早於2001年獲批建築圖則，准建1幢43層住宅，高度156米（主水平基準以上，下同），總樓面31萬方呎。

不過，近年公眾對屏風樓高度關注，城規會年前於區內納入80米高限，中電遂向城規會申請，把地皮建築物高限放寬至100米，擬建3幢25層住宅（包括5層平台），住宅總樓面30.97萬方呎，地盤覆蓋率約37%。

鑑於中電總部於2009年被評為一級歷史建築物，為此，中電提出在上址保留鐘樓，將用作康體文娛設施，把它設立成兩間4層博物館，一間以電力為主題，另一間為「香港社會發展回顧」項目的辦事處，設施將對外開放。



▲趙寶華（左）與新地代理租務部高級推廣經理陳潔儀，合作介紹新世紀廣場優化工程

新世紀廣場斥4億「升呢」

新地（00016）旗下旺角新世紀廣場將耗資4億元進行大型優化工程，新地代理租務部高級租務經理趙寶華表示，旺角是未來10年的規劃重點，多個重建項目如箭在弦，配合旺角面臨巨大變天，新世紀廣場將於今年第3季