

盛世獲尚乘包辦一二按

天賦深圳攬客 壹環原價再推14伙



▲南豐表示會研究參與荃灣西站五區兩幅地皮

荃西五區兩地料值逾101億

為配合政府長遠土地供應，港鐵(00066)為荃灣西站(五區)兩幅「限呎地」邀意向，安排在下周三(23日)截止，鑑於兩幅地皮容許發展商二揀一，提高了靈活性，除新地(00016)率先表明有意參與外，南豐昨天亦揚言會研究。測量師估計，兩幅地皮市值共逾101億元，樓面呎價3300元。

南豐發展董事總經理蔡宏興表示，荃灣西站五區兩幅「限呎地」灣畔及城畔，公司將會進行研究。又被問及紅磡灣酒店地明天起招標，公司是否感興趣時，他表示，該地皮位於市區，景觀優美，屬良好地段，現階段亦在研究中。他又強調，公司對任何政府觀地都感興趣。

中原測量師行執行董事張競達表示，荃灣西站五區兩幅地皮可以分開獨家競投，為發展商提供靈活性，由於城畔地皮發展規模較細，預計發展商入標城畔地皮的意欲將較灣畔為高。

張競達續指出，今次兩幅地皮雖與南昌站相似，具限呎條件，但由於其限呎比例較南昌站低，相信將增加項目吸引力，惟近日市況不明朗，發展商出價或轉審慎。張競達指，兩地皮估值逾101億元，平均每方呎樓面地價3300元。

中原地產荃灣營業董事梁寶玲表示，荃灣西站(五區)地皮屬「真正」臨海港鐵上蓋項目，荃灣近年大型新供應需追溯至2009年入伙之御凱，未來區內大型供應只剩同是荃灣西站的七區項目，接着便是今次招意向之五區項目。

梁寶玲稱，隨着荃灣西站近年多個大型住宅、商業及酒店項目落成，區內配套完善，造價已拋離傳統荃灣市中心物業，如萬景峯海景戶成交呎價逾9000元。近年發展商於區內多建面積較大之單位，而市場對中小單位需求甚殷切，相信是次推出招意向之荃灣西站五區地皮，縱使具備「限呎」之發展條件，仍無阻發展商積極投意向。

荃灣西站五區兩地可建3326伙，其中灣畔可建9幢住宅，提供約2384伙，佔1235伙為實用面積少於538方呎的限呎戶，而城畔則可建5幢住宅，提供約942伙，佔588伙為限呎單位。

各出奇謀

新盤血拚浪接浪，發展商起勢出招加緊搶客，新界東兩盤更互不相讓。長實(00001)大圍盛世獲尚乘拍心口包辦一及二按，最高樓價70%；信置(00083)白石角天賦海灣出動深圳客擴勢力；港島新盤戰升級，華置(00127)市價推灣仔壹環反應理想，「添食」原價平均1.89萬加推14伙；面對眾盤環迴夾擊，市場消息稱嘉里(00683)跑馬地紀雲峰降意向呎價逾30%搶客。

臨

近年尾，銀行「收爐」埋數，審批按揭普遍較「手緊」，長實大圍盛世為照顧買家的按揭安排，特意部署尚乘為該盤包辦一條龍按揭。

二按全期息口P

長實地產投資董事郭子威表示，承諾會為盛世提供按揭的8間銀行及金融機構之一的尚乘財富，將拍心口為盛世買家包辦一及二按，二按最高樓價兩成，全期息口為P(最優惠利率5.25厘)，一按則視乎盛世樓價而定，初步約50%至60%，息口為P減2.7厘，實息2.55厘，一及二按合共最高可達70%至80%。

郭子威稱，盛世首批推售的獅子山景單位，將會包括南翼C室1100方呎的戶型。

另一方面，盛世勁敵的天賦海灣頻頻有動作，昨日安排40人的深圳團參觀天賦示範單位，企圖擴展勢力先一步搶銷內地客，並於周六日於深圳福田區舉行路演。

市場消息指出，該盤昨日再售出多伙，園景單位銷情漸入佳境，連錄成交，包括5座6C、6D、7D及8D室，呎價9100元起；另21座1B連平台戶，面積1186方呎昨以呎價1.16萬元售出。

同時，該盤6座10A室的天池屋，獲洽購已至尾聲，呎價超過2.2萬元。

壹環獲50張入票

港島新盤戰事升級，灣仔壹環及紀雲峰正面交鋒。華置宣布，壹環前日發布首批56伙標準單位價單後，反應熱烈，遂「添食」原價加推14伙，分別32及33樓



▲尚乘為盛世包辦一及二按。左起：尚乘財富策劃董事兼行政總裁曾慶麟、郭子威及營業經理曹皎明



▲天賦海灣安排40名深圳客參觀示範單位

，面積由416方呎至1193方呎，訂價786.7萬至2357.2萬元，呎價由17248至20096元，平均呎價18984元，即折實17465元。

利嘉閣業務經理鍾柏豪稱，壹環部署推售多時，區內買家及業主均靜觀其開價，以致該區二手淡靜，成交相對上月同期下跌，料要待該盤完成銷售，焦點始能返回二手。

另外，消息稱，壹環初步收票反應一般，約接獲50張入票，多屬用家，由於市建局規定每個名限購兩伙，故未見大手客影蹤。

紀雲峰傳降價30%

此外，理華及壹環先後成港島區焦點，一直低調預留多月均未破開局的嘉里發展的跑馬地紀雲峰，終按捺不住出招降意向價留客。消息指出，紀雲峰9月時已低

調推出市場，意向呎價一直企硬2.5萬至3萬元，唯價格過高之吸引力，買家流入同期開售的雲暉大廈。

直至最近發展商再低調開放示範單位予貴賓參觀，並再接受預留，惟受眾盤多方夾擊，加上市況有變，預留未能得逞，發展商唯有面對現實，調低意向價加強叫壓力，並流傳若干單位參考價，其中17A室意向呎價1.69萬元，較原先意向低逾30%，並較雲暉大廈低。

天晉昨日加推49伙

另一方面，新地(00016)將軍澳天晉昨日加推49伙，包括33伙8座E室807方呎的3房單位，呎價7620元起，平均呎價8166元；15伙3座B室1133方呎的水晶戶，呎價9600元起，平均呎價9940元；以及1伙7座5C室，891方呎，呎價1.16萬元，訂價1038萬元。

一二手樓註冊量呈背馳

多個新盤擁擠搶客，令疲弱的二手市況雪上加霜，11月上半月，一手住宅註冊量達444宗，按月急升90%，反觀二手住宅註冊量則按月下跌19%至1737宗，一手及二手市況呈現背馳。鑑於一手當旺，美聯物業預期，本月一手住宅註冊量將攀至1000宗水平，佔整體住宅註冊比率有力挑戰2008年3月份高位。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，11月首15日，一手私樓註冊量比率達20.4%，創半年新高。鑑於多個新盤成交個案陸續於土地註冊處註冊登記，預期本月一手註冊量比率可望超越年內5月的20.8%高位，並有力挑戰08年3月23.4%水平。

回顧上半月，一二手註冊宗數走勢呈背馳格局，11月份首15日已錄得444宗一手私樓註冊登記，較上月同期急

升90%，個案主要來自將軍澳日出康城領凱及黃竹坑深灣9號。

反觀，二手住宅表現遜色，上半月只錄1737宗二手登記，按月下跌約19%。上半月二手註冊量最多的首4個屋苑，註冊量全線下跌，沙田第一城按月急挫約57%，天水圍嘉湖山莊及鯉魚涌太古城則分別下跌15%及10%，而大嶼山愉景灣亦按月少約6%。

劉嘉輝說，多個新盤接連推出，一手市場頓成樓市焦點，料本月一手私樓註冊量可攀升至1000宗水平，然而二手業主叫價態度仍然硬淨，導致二手表現相對遜色，估計本月二手宗數最終未及上月。值得注意的是，上半月整體物業註冊量僅2661宗，按月減少約8%，反映新盤表現跑贏大市。

50屋苑半月買賣創新低

受新盤搶客及銀行收緊按揭拖累，二手表現持續疲弱，大型屋苑交投不斷放緩，上半月成交量更創下歷史新低。據利嘉閣地產數字，上半月50屋苑只錄256宗買賣，按月減少6%，並創下2004年下半年該行有紀錄以來的半月新低。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，港島、九龍及新界三區成交全線下挫，港島區屋苑交投跌幅最顯著，區內9個屋苑上半月僅錄32宗買賣，較10月同期減少20%；九龍區屋苑半月成交量亦減少5%至102宗；新界區則按月微跌2%至122宗。

綜觀50個屋苑，上半月佔半數成交量報跌，有5個屋

苑更「零成交」，反映觀望濃厚二手市場。值得注意，多達9個屋苑半月成交數字跌幅最少達50%或以上(零成交屋苑除外)，當中包括鯉魚涌康怡花園、鯉魚涌南豐新邨、西灣河鯉景灣、北角城市花園、將軍澳廣場、大圍金鐘花園、馬鞍山新港城、粉嶺牽晴間及荃灣愉景新城。

受二手承接薄弱影響，上半月折讓成交比例大增，個別屋苑造價更大幅滑落，其中九龍灣德福花園、將軍澳維景灣畔、長沙灣宇晴軒及元朗錦綉花園的呎價，更較上月同期下跌4.8%至6%不等，跑輸大市。周滿傑指出，受到銀行收緊按揭及發展商搶客影響，本月中半月二手交投料更加淡靜，樓價短期走勢持續疲軟。

灣仔QUEEN'S意向呎租50元

南豐今年向市建局回購灣仔QUEEN'S CUBE餘下業權後，單位頓變「二手貨」，為免繳付額外印花稅，發展商變陣「轉售為租」，把單位包裝成服務式住宅出租，意向呎租40元至50元，最快本月可入住，單位面積401方呎起，每月租金入場費約1.6萬元。

雲暉大廈賣8伙後已封盤

南豐發展董事總經理蔡宏興表示，旗下灣仔QUEEN'S CUBE將打造成連傢俱及裝修的出租物業，只

租不賣，樓盤已完成內部裝修，並引入傢俱，本月展開招租工作，意向呎租40至50元，最快本月可以入住。

據資料，南豐今年以7.08億元向市建局回購QUEEN'S CUBE的87伙住宅及舖位，平均呎價約1.7萬元。地產界人士指出，鑑於回購動作為額外印花稅措施生效後進行，倘若再度轉售，必須繳交額外印花稅，所以發展商惟有改變對策轉售為租，待2年「冷河期」過後再考慮把樓盤重售。QUEEN'S CUBE為南豐和市建局合作發展，早於去年推出發售，唯因定價過高只沽9伙，平均呎價為1.66萬元水平。

被問到本港樓市，蔡宏興說，儘管外圍經濟不明朗，但亞洲區仍處穩步發展，本港樓市需求持續強勁，集團近期推出的樓盤銷售亦理想。提到推盤部署，集團旗下跑馬地雲暉大廈已賣8伙，現已封盤，計劃待明年首季獲批入伙紙後重推；集團夥拍信置(00083)的西九龍海庭道豪宅Coronation及大埔白石角2期，則視乎售樓紙進度推出。

20億打造沙田萬怡酒店

另外，挾本港旅遊業蓬勃勢頭，南豐正式進軍本港酒店業，旗下首家酒店香港沙田萬怡酒店昨天舉行平頂儀式，預計明年底開始營運。蔡宏興表示，該酒店籌備近10年，合共539個房間，總投資額約20億元(連地價)，由萬豪國際管理。除了沙田酒店外，集團在廣州亦發展另一間酒店，現處興建階段。對於有報道指南豐擬出售將軍澳廣場的商場，他回應說，該報道有偏差，現階段無活躍意向出售。



▲蔡宏興表示，集團旗下香港沙田萬怡酒店最快年底開幕

移師 觀瀾湖·海口
2011年11月24-27

OMEGA MISSION HILLS WORLD CUP
歐米茄觀瀾湖高爾夫世界盃

為了榮耀

隨著觀瀾湖，海口國際高爾夫度假區的完美呈獻，第56屆高爾夫世界盃11月移師海南國際旅遊島，來自28個國家和地區的高爾夫戰隊肩負至高榮耀，角逐750萬美金亞洲至高獎金的高球賽事。

MISSION HILLS HAIKOU 觀瀾湖·海口

協理贊助商：OMEGA 高爾夫球桿：Bridgestone 球包：ThinkPad TOTO 球車：ecco

地址：中國海南省海口市觀瀾湖大區1號 郵編：571156 電話：(86) 8909000 3888 傳真：(86) 8906006 0688 網址：www.missionhillschina.com