

晨光30年 供港奶源 國際品質

經濟新聞提要

- 滙豐料美下周或推QE3..... B2
- 金價下季料闖歷史高位..... B3
- A股首現「渾水」唱空做空... B5
- 央行：匯率市場決定恰其時... B6

TEL: 2575 7181 FAX: 2572 5593 E-mail: tkpj@takungpao.com

居屋康山又破頂 2年升50%

天水圍天盛苑白表呎價 4100元高於私樓

馬榮成新高價購觀塘工廈



東九龍工商物業造價狂飆，但看好區內前景的買家仍勇於入市。著名漫畫家馬榮成（見圖）剛以7350萬元，向第一集團購入觀塘天星中心工廈頂層複式戶樓花，呎價高達7950元，貴絕全港工廈。據悉，馬榮成擬將單位作擴展業務之用。

東九龍變天，區內新工商物業獲買家追捧。中原（工商舖）營業董事梁志峰表示，觀塘工廈新盤天星中心33至35樓頂層複式單位，獲著名漫畫家馬榮成斥7350.57萬元購入。該層建築面積9246方呎，另連200方呎平台，以此計算成交呎價高達7950元，成為全港呎價最貴的工廈成交，而此呎價亦與區內屬「寫字樓」用途的新甲級商廈相若。

梁志峰透露，馬榮成旗下公司本身在鯉魚涌區設立辦事處，看好東九龍發展潛力，以及單位屬有空中花園及內置樓梯的特色戶，吸引馬購入單位作擴展業務之用。

據悉，天星中心規模與甲級商廈基本相同，但用途仍屬「工業」。該廈為第一集團首個發展項目，開售至今僅3個月，全數單位已經沽出，連同地下至2樓多個車位在內，發展商已套現多達8.85億元。

另有不少投資者有舖市尋找投資機會，中原（工商舖）高級營業董事陳偉材表示，投資者林子峰剛斥資4150萬元，購入旺角彌敦道737至741號地下4號舖，舖位面積600方呎，呎價6.9萬元，林不排除保留舖位自用。原業主於1991年以670萬元購入上址，20年間舖位升值逾5倍，帳面賺3480萬元。余姓新晉投資者以2038萬元購入北角電氣道160號地下D1號舖，面積500方呎，成交價2038萬元，原業主持貨14年帳面賺1338萬元。另外，港置商業區域營業董事黃瑋稱，余仁生中心11樓全層，面積1978方呎，以呎價8458元易手，成交金額1673萬元。

仲量聯行料細樓造價再升5%

政府官員多番警告樓市有泡沫風險，但仲量聯行認為，政府推出額外印花稅及收緊按揭貸款等措施，令目前大量用家需求被抑壓，若本港未有大规模裁員潮，短期內樓價大幅調整空間有限，預計年底前中小型住宅樓價將再升3至5%。

仲量聯行發表關於本港住宅市場的白皮書，指出本港住宅市場近兩年呈價升量跌的背馳現象，為過去15年以來首次。該行香港董事總經理曾煥平表示，去年初至今年中本港樓價上升13%，但期內平均每月的成交宗數卻由原來的1.1萬宗，減少至現時7000宗，部分原因是政府推出額外印花稅及收緊按揭等政策。

曾煥平稱，本港失業率低企，高收入家庭數目又大幅增加，再加上按揭利率低企等因素，若本港未有大规模裁員潮，短期內樓價大幅調整空間有限，他預計年底前中小型住宅樓價將再升3至5%。

曾煥平續謂，額外印花稅措施的確成功控制本港住宅市場的炒風，現時住宅買家幾乎盡是用家或長線投資者，但措施令住宅盤源減少；與此同時，當局收緊按揭的情況下，一般家庭沽出現時持有單位套現之後，再加上平日積蓄，亦未必能支付相當於樓價五至六成的買樓開支，同樣令用家買樓需求被抑壓。他認為，若政府再推出收緊按揭成數至低於五成等行政手段，屬非理性做法。至於市場憂慮樓價升穿1997年高位或有泡沫風險，但他認為，目前按揭利率、本港家庭收入等因素均與1997年樓市高峰期有很大分別，坦言不明白當局為何只將樓價與當年高位比較。



▲曾煥平(左)與仲量聯行大珠三角研究部主管陳錦平 本報攝

美聯推二手實用面積資料

全港二手屋苑明年起必須提供實用面積計價，美聯物業指出，買家對大型屋苑的實用率普遍已有概念，在新措施下，一些實用率較低的非市區單幢樓會受到衝擊。美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，因應地監局要求明年1月1日起，代理需於二手樓買賣及租賃時同時提供實用面積資料，該行將率先響應有關指引，預早透過宣傳單、網絡層面、培訓層面及分行層面提供實用面積資料。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，配合新措施，公司會增推15大屋苑實用面積積價走勢圖，包括鯉魚涌太古城、康怡花園、柴灣杏花邨、鴨脷洲海怡半島、藍田麗港城、牛頭角淘大花園、紅磡黃埔花園、將軍澳新都城、大角咀灣畔豪庭、荔枝角美孚新邨、東涌映灣園、荃灣中心、沙田第一城、馬鞍山新港城及天水圍嘉湖山莊。

全城居屋「癲」價無止境，居屋王鯉魚涌康山花園半年4度破頂，該屋苑的一伙兩房單位剛以453萬元成交，呎價8695元刷新全港居屋王紀錄；另屋苑一伙三房單位賣近600萬元，過去2年炒賣50%，升幅跑贏龍頭屋苑太古城。天水圍居屋天盛苑呎價歷史性破4000元，1伙兩房戶剛以呎價4101元易手，締屋苑及天水圍白表呎價新高，貴過同區私樓嘉湖山莊；更有經紀送訂金上東莞搶沙田康林苑。

本報記者 梁穎賢

居屋王康山花園威靈2012年，單是過去半年連環4度破頂，市場消息盛傳，8座中層A室521方呎，剛以453萬元易手，呎價8695元，再為屋苑寫下新高歷史，業主1997年高峰時9月355萬元買入，是次轉手帳面賺98萬元，超越97年約28%，樓價升勢絕對失控。

康山升幅跑贏太古城

康山花園舊紀錄只保持半個月，5座中層E室於8月中，以452萬元易手，面積521方呎，呎價8676元，今次紀錄微微較之調升19元。

此外，康山花園3座中層B室717方呎，剛以白表價598萬元易手，呎價8340元屬屋苑第3高，業主2010年以398萬元買入，持貨兩年炒賣50%，升幅跑贏太古城。

天水圍居屋今年也脫胎換骨，祥益地產分行主管黃紹榮表示，天盛苑B座高層7室面積573呎，剛以自由市場價235萬元易手，呎價4101元，屬屋苑歷史新高，貴過私樓嘉湖山莊，業主2007年以88萬元買入，是次易手動賺1.67倍。買家以私樓價買入居屋，黃稱因為「買家貪近西鐵，一落鐵橋便到西鐵站，私樓嘉湖與西鐵站距離較遠」。

自政府引入新居屋政策後，全城狂搶居屋等升值，一度貶為「悲情城市」的東涌也發圍，區內屋苑輪流創新高，區內單幢居屋天麗苑高層10室，面積284方呎，7月底獲外區投資者於自由



▲居屋王康山花園威靈2012年，單是過去半年連環4度破頂

市場以115萬元購入，呎價4049元創屋苑新高兼區內最貴白表呎價，天盛苑最新呎價又改寫東涌居屋歷史，甚至貴過同區私樓嘉湖山莊。

代理送訂至東莞搶盤

天盛苑呎價實在癲，嘉湖山莊最新成交呎價也低於上址，中原地產嘉湖助理區域營業經理王樹明表示，嘉湖山莊景湖居3座高層G室709方呎，剛以285萬元易手，呎價4020元，私樓呎價不如居屋。

全城搶居屋，天水圍買家對象外，連鄰近沙田帝堡城的冷門居屋康林苑也有人吼，呎價搶至4762元創屋苑新高之餘，經紀更不惜送訂金上東莞搶貨，相當誇張。

陽光物業分行經理楊醒民稱，康林苑C座極高層10室514方呎，新近以244.8萬元連地價易手，呎價4762元締屋苑史上最高。

楊指出，業主長期在東莞工作，一周只留港最多兩天，買家恐買入機會微，要求代理送訂金上東莞搶盤。業主見買家誠意拳拳，最後拍板成交。

居屋樓價高，私樓價更高，樓齡超過30年的薄扶林置富花園，向來屬用家市場，也奇迹地創新高。美聯物業香港仔分行助理區域經理丘松原表示，置富花園17座頂層1005方呎罕有樓王，

昨日高價成交二手盤

單位	面積 (方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)	類型	備註
鯉魚涌康山花園8座中層A室	521	453.0	8,695	居屋	呎價屋苑新高，再刷新全港居屋王紀錄
康山花園3座中層B室	717	598.0	8,340	居屋	兩年炒賣50%，升幅跑贏太古城
天水圍天盛苑B座高層7室	573	235.0	4,101	居屋	屋苑歷史新高，貴絕天水圍居屋兼超越同區嘉湖山莊
沙田康林苑C座極高層10室	514	244.8	4,762	居屋	呎價締屋苑新高，經紀更送訂上東莞搶盤
薄扶林置富花園17座頂層	1,005	1,260.0	12,537	私樓	呎價破盡屋苑歷史新高
西環泓都3座高層H室	401	530.0	13,217	私樓	呎價創屋苑歷來新高
大窩口繡庭山2座高層D室	822	609.0	7,409	私樓	3房呎價新高
長沙灣界悅居5座高層D室	498	418.0	8,394	私樓	1房呎價新高

獲換樓客斥1260萬元買入，呎價12537元破盡屋苑歷史新高，原業主於81年115萬元買入，物業升值近10倍。

美孚坐地起價仍成交

香港置業太古廣場分行營業經理邱天浩表示，西環新盤連環高開，催化該區樓價飆升，泓都3座高層H室401方呎，剛以530萬元易手，呎價13217元創屋苑歷來新高。業主於2005年1月以約241.3萬元購入，帳面獲利約288.7萬元，大幅升值近1.2倍。

全城缺盤，再有買家追價入市，香港置業美孚營業經理周慧玲表示，1對區內分支家的年輕夫婦，於屋苑聯樓3周仍物色不到心水單位，最近參觀過美孚新邨5期11座中層D室兩房戶後，有見單位連新穎裝修，即使被業主臨時坐地起價8萬元，也不惜追價連租約以478萬元成交，面積742呎，呎價約6442元。

單位月租1.5萬元，回報率約3.77%。業主於2009年9月中旬以348萬元買入，3年賺130萬元或升值37%。

信置藉勢天池屋呎價 2.8萬

焦點新盤門高價推特色戶，信置(00083)也推白石角天賦海灣天池屋湊熱鬧，呎價「噏」2.8萬元，響馬鞍山迎海及屯門瀾門一較高下。

信置營業部總經理田兆源表示，旗下天賦2期瀾月4個天池屋已全數沽出，1期天賦海灣則尚餘5伙待售，其中2及3座樓王最值錢，2座10A面積2986方呎連3093呎天台及平台，意向呎價2.8萬元，售價約8368萬元；另3座10A室天池屋面積3012方呎連3124

呎天台及平台，意向呎價同為2.8萬元，售價約8433萬元。

田續說，瀾月內沽出11伙，呎價介乎8343至8947元，包括上周於廣州路演後，即獲1名廣州客購入1伙1293方呎單位，作價1131.5萬元；而天賦6座10A室3027方呎的大宅，獲內地客以7143.1萬元買入，呎價近2.36萬元，有關買家有意再添食。同系九龍塘逸隴3座9A室天際大宅，面積3012方呎連715呎平台，新近獲本地客以

8644.5萬元買入，呎價2.87萬元。

長實譽皇殿 1300萬進場

另外，長實(00001)北京譽天下及同系譽皇殿，至今已熱賣近600套，全新譽皇殿2期料於第四季登場，預計連城戶型入場費約1300萬元入場（人民幣，下同），目標每平方米4萬元，較前加價約10%。

早前發展商便斥資5000萬元於上月起在全國展開一系列大型推廣活動，

朗屏北限呎地接 16 意向書

樓市火熱，地產商瘋狂搶地，昨天截收意向書的元朗朗屏站（北）限呎地，接獲16份意向書，為今年來最多財團「報名」的鐵路發展項目。鑑於規模適中，項目投資門檻不高，除大型地產商外，百利保(00617)及永泰地產(00369)等中小型發展商亦加入競逐。

儘管多幅限呎地接踵而至，但並未削減地產商競投意欲。擔任招標代理人的港鐵(00066)公布，朗屏站（北）限呎地共獲16份意向書，將會盡快在短期內展開招標程序。

該16份意向書來自長實(00001)、新地(00016)、恒地(00012)、恒隆(00101)、新世界發展(00017)、信置(00083)、嘉里建設(00683)、中國海外(00688)、南豐、會德豐地產、百利保及永泰地產等。

南豐董事總經理蔡宏興表示，該地皮位於鐵路沿線，交通便利，雖然成功投得項目的發展商，需要負責興建不少社區設施，但相關因素會反映在出價之中，集團會待項目日後正式招標時，才決定是否入標。至於下周截標的市建局旺角波鞋街重建項目，南豐亦感到興趣，預料很大機會入標參與。

百利保地產部總經理衛振聲表示，集團已投得元朗朗屏村地皮，在元朗有發展經驗，有見朗屏北發展項目規模適中，擁西鐵交通優勢，所以計劃稍後以獨資方式競投。他又認為，該項目限呎無損其吸引力，因為區內對中小型單位有需求。

新地副董事總經理雷霆表示，項目交通便利，其限呎因素亦影響不大，所以集團計劃以獨資方式競投。

高緯環球大中華區評值及諮詢部董事張翹楚表示，項目位置鄰近西鐵站，反應熱烈屬預期之內，惟因盤位處東頭工業區及靠近新居屋選址，所以預計地價將略低於前元朗朗地皮，估值約16.77億元，每呎地價約3200元。

美聯測量師行董事林子彬表示，隨着交通網絡改善，新界西北區物業受到買家歡迎，料朗屏（北）每呎地價約3600元，估值約19億元。

朗屏站（北）地盤面積約10.66萬方呎，地積比率5倍，其中住宅樓面約52.39萬方呎，可建4幢27層住宅，提供最少832伙，當中75%單位（624伙）實用面積必須少於538方呎，另須提供安老院及長者日間護理中心等。



▲會地代表



▲新世界代表



▲恒地代表



▲嘉里代表