

# 繳藍天准預售料季內亮相

長實（00001）望穿秋水的日出康城3期繳藍天預售樓花同意書，於馬年終報喜，獲當局批准預售，預料最快可於季內緊接同系大埔嵐山出擊，連同已批預售及準備推售的新盤及貨尾，未來兩個月最少4473伙大軍壓境，長實系佔其中3121伙。新盤定價或一浪低於一浪。

過去3年發展商到處播種，樓市今年開始進入新盤發售高峰期，多個新盤伺機待發。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，地政總署公布最新資料顯示，首月有一份住宅項目獲批預售樓花同意書，項目為將軍澳日出康城第三期A，涉及單位達1648伙。連去年已獲批預售樓花但尚未發售的

項目一併計算，即可隨時推出市場發售的單位高近3500伙。若然連同準備出售的新盤及貨尾，未來兩個月可供發售的新盤伙數最少4473伙。

長實上述獲批預售的繳藍天1648伙外，尚有嵐山1071伙及深水埗警局街402伙，共佔3121伙，首季新盤將是長實天下。

據地政總署資料顯示，上月只有中海（00688）彩市建局的馬頭角道項目，新增申請預售，涉及168伙。

地政總署為增加透明度，今月開始新增一欄為被拒絕或撤回申請預售樓花，其中九建（00034）彩市建局的旺角麥花臣重建項目，以及

麗新（00488）大坑道兩項目被拒絕或撤回，據悉兩個項目皆由發展商主動撤回，其中九建撤回原因乃該盤已取得入伙紙，料滿意紙稍後審批，計劃保留季內至下季尾現樓出售。

因應有兩項目撤回申請，導致最新累積待批預售樓花同意書的單位數目跌至5915伙，按月減少約23%，並創26個月新低；然而，連同上述已獲批的項目一併計算，即獲批未售及待批單位合共仍達9377伙之多，劉嘉輝估計會有接近6000個待批單位可望於年內陸續獲批。加上近年政府積極推地，發展商吸納不少土地儲備，相信亦會陸續投入申請預售樓花的行列。

# 6大樓價指數全升22周首見

施政報告無對樓市落藥，樓市暫時鬆口氣，反映樓價走勢中原6大樓價指數全線報升，為22周首見。中原城市領先指數（CCL）報118.31點按周0.64%，創13周最勁升幅，但並非代理樓價新一輪調整的威脅已解除。此外，香港差餉物業估價署資料顯示，去年全年整體住宅樓價累升7.7%，豪宅全年跌近2%表現最差。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，1月15日施政報告沒有打擊樓市措施，6大指數全部上升，為22周首見。CCL及中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）升0.64%及0.73%，同創13周最大升幅。CCL及CCL Mass最新報118.31點及117.32點，均為4周新高，卻連續4周處於首個支持位118.51點及117.60點以下，樓價新一輪調整威脅未除。4區指數全部上升，其中新界西升0.46%，報100.43點，重返10點以上。

昨日公布的指數，大概反映政府公布施政報告當周市況，亦反映屯門瓏門二期幾近售罄後當周市況，及馬鞍山迎海、星灣第二次揀樓當周市況。1月30日美國聯儲局宣布再度減少買債，對本港樓價的影響，仍有待2月下旬公布的CCL開始反映。

差估署：去年住宅樓價累升7.7%

另據差餉物業估價署資料顯示，去年全年整體住宅樓價累升7.7%，其中以面積最小的A類住宅（實用面積431方呎以下）升幅最大，達8.7%，升幅跑贏大市。B、C類住宅（實用面積431至752方呎、753至1075方呎）升幅分別為7.5%和4.2%。

至於大面積的D類住宅（實用面積1076至1721方呎）全年樓價漲1.1%，升幅最細；E類住宅（實用面積1722方呎以上）樓價則跌近2%。可見辣招打擊下，以投資者及內地客主導的豪宅市場首當其衝，相反中小型住宅因有剛性需求支持，樓價仍撐得住。

差估署數據嚴重滯後兩個月，未能反映當前市況，惟根據代理統計，首月樓價「馬失前蹄」。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據美聯「樓價走勢圖」顯示，樓價承接去年尾的跌勢，今年首月以實用面積計算的平均呎價報約8833元，按月跌約0.7%。自去年8月後樓價走勢至今已連跌5個月，累積跌幅約2.9%。若與去年2月份高位9191元相比，更下跌約3.9%。



▲爾巒778方呎示範單位昨率先向傳媒曝光，今日正式向公眾預約開放

## 爾巒下周初開價

新地（00016）爾巒開賣將進入最後直路。新地副董事總經理雷霆稱，元朗爾巒隨時開售，鐵定下周初公布價單，隨即收票，首批單位不少於156伙，包括早兩日已開放的示範單位，即是800多方呎及778方呎的3房單位。

新地代理助理總經理陳漢麟表示，提供特別置業優惠予新地會會員，詳情下一併公布。同時中銀為爾巒買家提供Hibor「置合息」樓按，首18名買家可獲3800元超市禮券。

另邊廂，華懋大埔富，盈門昨日截止登記，今早正式開賣。華懋今日發售大埔富，盈門首批58伙，有指接獲超過70個登記，輕微超額認購。信置（00083）等發展的同區海鑽，天賦海灣昨售出2座低層A室，實用1900方呎，成交價3164.98萬元，據悉買家為內地客，豪付逾740萬元稅項。另消息稱，新地夥信德（00242）的紅磡昇御門昨錄成交，為2座高層A室撻訂貨，再以逾2800萬元成功售出。

編號：HAD N TT 19/15/29/81

**北區民政事務處公告**

**申請委任祖堂司理事宜**

深圳向西南的張國榮先生、張子安先生、張玉書先生、張正傑先生及張伯先生向本處報稱，張國榮先生與張正傑先生、張國（或稱）又名張國榮先生及張國榮先生分別於1969年6月、1975年7月30日及2000年3月28日去世，其遺下的司理職位空缺，需由他們擔任。任何人士如認為不合理而反對這項申請，必須在本公告的日期起計三十五天內向本處提出。本處地址是香港新界粉嶺璧峰路3號北區政府合署4樓401室北區民政事務處。

該組之物業詳情載於北區地政處樓冊第75卷123頁。

如有查詢，請致電2675 1590與本處祖堂事務組聯絡。

由申請人呈報之張國榮先生份人名單如下：張可高，張可期，張劍明，張劍雄，張建中，張濤（又名張濤），張重慶，張國榮，張大文，張大綱，張維松，張伯華，張仲華，張國華，張志雄，張旭華，張玉書，張明誠，張明達，張東成，張子安，張子安，張子明，張子康，張維雄，張國榮，張國榮，張榮榮，張正傑，張正劍。

北區民政事務專員

2014年2月6日

**申請酒牌啓事**

**北京老家**

現特通告：王志偉其地址為九龍紅磡崇安街17號陽光廣場2座6樓613室現向酒牌局申領位於九龍尖沙咀堪富利士道11號堪富利士大廈3樓北京老家的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啓事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2014年2月8日

神速。

服用，功效

請依方單說明

藥甜效強，老幼咸宜

（注意）非洲海底椰標止咳露特效配劑

功能：除痰火、清燥熱、潤喉順氣。

適應：寒咳、燥熱咳、傷風咳、老人咳、小兒諸般咳、白痰濃痰、喉嚨乾燥痛癢等症

嚴防影射假冒

購買正貨時請認明非洲海底椰標止咳露經香港衛生署物業註冊認可 註冊編號：HK49974

總代理：香港瑞昌藥業有限公司

香港上環禧街十五號一樓

電話：2544 4859 傳真：2544 4248

東南亞：聯福藥業（私人）有限公司

總發行 LUEN FOOK MEDICINE CO., (PTE) LTD. SINGAPORE

# 屯門兩限量地各接8標書

輕鐵天榮站流標無減發展商「食欲」，昨日截標的兩幅屯門限量地各收8標書，兩地共收16份標書，包括大型地產商如長實（00001）及信置（00083）、中型及細型地產商如嘉華國際（00173）及遠展（00035）等，可見地皮類型大衆化。另市建局推出土瓜灣項目，下周一招收意向書。

地政總署公布，屯門震寰路與良德街交界，及良德街2幅限量地，各收到8份標書，成績理想。

嘉華直言同時競投兩地

據悉，屯門震寰路及良德街交界地皮入標財團包括長實（00001）、嘉華國際（00173）、百利保（00617）及富豪國際（00078）合資財團、英皇國際（00163）、信置（00083）及南豐等。

入標屯門良德街地皮的財團包括長實、嘉華國際、百利保及富豪國際合資財團、信置、南豐、遠東發展及香港興業（00480）等。

地皮太貴售價難減

展望今年樓價走勢，梁志堅明言要視乎整體經濟以及供求而定，若然供應與需求失衡，供應過多將會「隊冧個市」，若然平衡的話可望健康發展。即使樓市不景，發展商賣樓的最好方法便是減價，但之前「買落响地皮」太貴，「減唔到幾多」，發展商無理由做蝕本生意，加上建築費趨升，樓價始終難大落，預計樓價5%至10%上落。

會地系九倉山頂洋房組合	
樓盤	重建伙數
加列山道63號Chelsea Court	10
種植道11-13號Mountain Court	7
種植道1號	20
山頂道77號	8
單位總計	45

## 堅叔嘆建築費30餘年來最高

施政報告落實未來10年建47萬伙公私營房屋，以滿足市民住屋需求。但有發展商擔心建築工人不足，政府與發展商互相搶人拉升薪酬，變相推高建築費，會地已向政府建議輸入外勞，紓緩人手緊張以避免建築費飆升。

身兼地產建設商會執委會主席的會地主席梁志堅指出，建築費已貴到高過地價的恐怖程度，「廿幾三十年未見過」。集團兩年前買入的第一幅將軍澳地皮每呎建築費約2700至2800元，但現時已升至4000多元，兩年急升33%，「地價每呎都係4000幾蚊」。

改玩法的輕鐵天榮站又告流標，會地無入標。梁志堅解釋無入標因為建築費太貴，集團顧問得出每呎建築費達4000元，「根本無肉食」。「就算我哋入標都要出到人哋（港鐵）接受嘅價，出唔到咪盡畀人話唔湊米氣！」

此外，施政報告提出以仲裁方式解決補地價爭拗，「堅叔」不諱言，他早年已向政府提出，「不過無人蘇我」，但估不到政府今年肯推行。不過，要待詳細內容公布才可昇意見。他認為仲裁員由各方同意下委任，各人亦有專業操守，應不會出現偏幫一方情況。

規模較大的508號地皮，可建樓面約21萬方呎，市場估值介乎約6億至7.4億元，設限量條款，需建至少370伙。至於面積較細的509號地皮。可建樓面16萬方呎，市場估值最多逾5.8億元，需建至少290伙。

市建炮仗街項目招意向

天榮站項目墮馬，作為土地供應者角色的市建局即走馬上任，土瓜灣馬頭角區新山道／炮仗街商住重建項目，將於下周一招收意向書，本月17日截止。該項目位於新山道及炮仗街交界，佔地約12594方呎，可建總樓面約113390方呎，提供約144個住宅單位，其中不少於半數單位為平均實用面積約500方呎或以下中小型戶。

►尹紫薇稱市場對中小型單位有需求



# 黃埔鄰凶宅單位跌穿400萬

港股失蹄加速藍籌屋苑骨牌式杯價。紅磡黃埔花園1伙毗鄰凶宅的單位，跌穿400萬元，以396.8萬元易手，為屋苑逾1年失守「四字頭」。

黃埔花園2期9座低層D室，建築469方呎，實用389方呎，受同層一單位發生命案波及淪為凶宅，身價大跌。業主叫價420萬元已不算進取，但仍要減23萬元才有人肯接，成交價396.8萬元，創屋苑超過1年新低，建呎8461元，實呎1.02萬元。

嘉湖建呎失守4000元

上車天堂天水圍嘉湖山莊，入場費越跌越平。美聯分行經理黎榮強表示，樂湖居6座極低層F室，建築576方呎，實用449方呎，約兩周前放盤，叫價企硬240萬元，前日有實客還價，寧要錢不要貨，即劈4.7%或11.2萬元至228.8萬元易手，成交價創屋苑逾1年新低，建呎低見3,972元，失守4000元，買家為上車用家。

利嘉閣分行經理鮑允中稱，九龍灣得寶花園有業主對後市中心灰意冷，寧付額外印花稅（SSD）止賺走人。單位為D座低層3室，建築395方呎，實用285方呎，剛售280萬元，低市價約

10萬元。賣方2012年4月以233萬元買入，扣除使費後料賺約25萬元。

美聯物業東涌站分行首席高級營業經理李錦榮表示，東涌東堤灣畔6座高層A室，建築約1062方呎，實用約772方呎，套3房望機場海景，外籍業主打算沽貨回國，放盤已有一段時間，最後見買家有誠意，願意減價至約600萬元易手，創同類型1年新低，建呎約5650元，實呎約7772元。原業主於1999年9月以約406.02萬元一手購入，是次轉售帳面獲利約193.98萬元，物業升值約48%。

喜雅兩房回報3.3厘

中原地產西九龍區副區域營業董事歐陽振邦稱，剛收樓不久的喜雅，租務開單，單位為2座高層A室，建築面積634方呎，實用面積510方呎，兩房間隔，月租1.55萬元，實用呎租30.4元。上址新租客為外區客，鍾情屋苑為全新物業才決定承租。業主於2012年7月以571.5萬元入市單位，現可享3.3厘租金回報，回報率合理。喜雅現時約有22個放租盤，大部分為兩房及3房戶，兩房戶入場租金僅1.5萬元起，3房戶則由2.3萬元起。