



▼緻藍天（左邊綠色建築物）售樓紙獲批

6大樓價指數全升22周首見

施政報告無對樓市落葉，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100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，亦反映屯門瓈門二期幾近售罄後當周市況，及馬鞍山迎海、星灣第二次接樓當周市況。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%。

至於面積大的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，首季樓價「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，詳情下周一併公布。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元超值禮券。

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·天賦海濤昨售出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室捷訂貨，再以逾2800萬元成功售出。

檔案：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事宜

深圳向西的中國某先生、張子安先生、張玉書先生、張正祿先生及張伯华先生向本處報稱，張匡朝祖的司理張平先生、張可勤（或譯）又名張家彪先生及張昌存先生分別於1969年6月、1975年7月10日及2003年3月28日去世，其遺下的司理職位空缺，應由他們接任。任何人士如認為不合理或反對這項申請，應在本公告的日期起計三十天內向本處提出。本處地址是香港新界粉嶺華路3號北區政府合署401室北區民政事務處。

該社之物業詳情載於北區地政處權第75卷第123頁。

如欲查詢，請致電2675 1590或本處查詢事務組聯絡。

由上請人呈交之張匡朝祖有以下名單如下：

張可勤、張伯华、張劍雄、張建中、張浦（又名張浦）、張重慶、張昌存、張大猷、張大錦、張治華、張仲華、

張昌華、張志強、張旭華、張玉書、張明誠、張明遠、張東成、

張子安、張子光、張子明、張子康、張子翰、張昌維、

張國嘉、張策、張正祿、張正強。

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



嚴防影射假冒

購買正貨時請認明非洲海底椰標止咳露
經香港衛生署藥物註冊認可 註冊編號：HK49974
總代理：香港瑞昌藥業有限公司
香港上環德利街十五號一樓
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

緻藍天准預售料季內亮相

長實（00001）望穿秋水的日出康城3期緻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達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。

長實除上述獲批預售的緻藍天1648伙外，尚有嵐山1071伙及深水埗醫局街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）夥市建局的馬頭角道項目，新增申請預批，涉及168伙。

地政總署為增加透明度，今月開始新增一欄被拒絕或撤回申請預售樓花，其中九建（00034）夥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。

會地5盤出擊擬套逾百億

今年是新盤天下，發展商鬥「晒冷」。會德豐地產去年賣樓吸金百億元創出新高，延續去年威勢，今年部署5盤出擊，其中4個住宅盤提供1375伙，有信心現金額不會少於去年的100億元，尖沙咀The Austin第1期691伙將打頭陣。主席梁志堅重申，基於建築費超升，樓價難大跌，料於5%至10%上落。

本報記者 梁穎賢

會德豐地產主席梁志堅直言，集團去年主力出售Austin第2期及九龍灣OneBayEast西座全幢，成功套現94億元，連同部分車位及零星貨尾，全年吸金達100億元，與年初訂下的賣樓目標屬僅僅合格。今年會加大推盤力度，部署5盤上陣，其中4個屬住宅盤，另1個為九龍灣商務項目OneBayEast東座。

九倉4山頂項目重建

會地常務董事黃光耀稱，Austin第1期部署第二季打頭陣出擊，單位總數691伙，以2至4房主力，較1期略多，套現金額料更勝1期；至於西環高街92至98號，將發展作75伙的單幢精品豪宅，主打2至3房，構思第二季至第三季出場；集團過去兩年狂插旗的將軍澳，首個項目安排第四季候命，涉及約590伙，將主打兩房單位。另與南豐合作的山頂高歌信山，計劃分3期發展，第1期主打19座獨立屋，其餘兩期為48個分層單位，平均每伙約5000至6000方呎，部署第4期推售。

梁志堅稱，OneBayEast東座全幢正獲數名有興趣買家洽商中，全幢樓面約50萬方呎，與去年以45億元全幢售予宏利的西座相若，買賣雙方未有落實售價，冀比東座更勝一籌。

梁又謂，5盤未落實售價，兼要視乎審批售樓紙進度而定，直言估計賣樓金額不敢太樂觀，保守料可更勝去年。

除過去數年狂增土儲壯大集團外，會地系亦同時積極透過重建提升競爭力，屬於山頂大地主之一的九倉（00004），先後落實重建旗下4個山頂項目，除Chelsea Court仍然租相當中外，其餘3個（見附表）已先後拆卸，料3至4年後落成，屆時以現樓推出市場。若連同高歌信山在內，系內在山頂的總樓面提升至50萬

方呎。

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，供過多將會「隊秤個市」，若然平衡的話可望健康發展。即使樓市不景，發展商賣樓的最佳方法便是減價，但之前「買落啲地皮」太貴，「減唔到幾多」，發展商無理由做餋本生意，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



會地今年推售的5個項目

樓盤	單位伙數	預計開賣日期
尖沙咀Austin第1期	691	第二季
西環高街92-98號	75	第二至三季
山頂高歌信山第1期	19	第四季
將軍澳項目	590	第四季
九龍灣OneBayEast東座	--	有買家全幢洽談
單位總計	1375	

▲梁志堅（右）及黃光耀倡議政府輸入外勞，免因大量建屋抬高工人薪金從而扯高建築費

本報攝

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」。「就算我哋入標都要到出人哋（港鐵）接受慨價，出唔到咪盡界人話唔湊米氣！」

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界意見。他認為仲裁由各方同意下委任，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，市場估值最多達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



屯門2幅住宅地皮資料

屯門市地段第508號	地段編號	屯門市地段第509號
屯門第2區震寰路與良德街交界	地點	屯門第2區良德街
住宅（甲類）	用途	住宅（甲類）

<tbl_r cells="3" ix="1" max