

▼上車客積極入市，造就新界區二手樓價不斷破頂。圖為元朗區一帶住宅



新界西樓價再創歷史新高

受上車客積極入市刺激，二手樓價持續乾升，反映樓價走勢的CCL八大指數，有7項再錄升幅，其中上車盤集中地新界西的樓價指數再創歷史新高，按周爆升1.4%，只有港島區屋苑按周微跌，該行認為，CCL走勢意味升市已進入第2次循環。

樓價高處未算高，繼新界、九龍及港島區樓價相繼創出歷史新高後，受買家爭購屯門及元朗等上車盤刺激，新界西的樓價指數，近日再上高位，意味升市進入第2次循環，升勢模式由用家主導。

港島區樓價微跌0.02%

據中原地產數字，新界西樓價指數最新報108.42點，按周升1.4%，再創歷史新高。而沙田區迷你盤頻頻破頂，也造就新界東樓價指數直迫歷史高位，最新報127.71點，按周上升0.07%。至於九龍區方面，受惠於換樓客出動，區內樓價指數按周升1.52%至126.25點。然而，港島區樓

價高位回氣，指數按周微跌0.02%至136.05點。

反映各類型住宅樓價走勢的中原CCL Mass、CCL及CCL（中小型單位），繼半個月前齊破頂後，今次又再升穿歷史高位。其中，CCL Mass按周升0.84%至126.64點；CCL按周升0.71%錄126.2點；CCL（中小型單位）則按周升0.79%報124.78點；而CCL（大型單位）升幅最少，最新報130.56點，按周只升0.24%。

然而，樓價高處不勝憂，加上大型新盤貼市價出擊，令二手預約睇樓量持續回落。據利嘉閣地產研究部估算，全港50屋苑共錄1690組客戶預約本周末睇樓，按周減少6.4%，數字已連跌2周，睇樓邀約仍以換樓主導，佔整體客源比重約33.8%。

按地區劃分，港島、九龍及新界區預約睇樓量全線下滑，當中九龍區表現最差，區內21個屋苑暫錄585組客預約睇樓，按周下挫10.7%，而將軍澳新盤天晉ⅢA今日開賣，區內二手屋苑預約睇樓量全跌，減幅介乎14至40%。

10年來尖區難得靚地吸引大孖沙及內房 中間道商業地收18標書

被外界視為10年難得一見的尖沙咀中間道商業地皮，一如所料，吸引眾多發展商爭相入標競逐。該幅估值高達數十億元的地皮，政府收到多達18份標書，足可跟去年成功售出的中環美利大廈相輝映，其中信置（00083）更夥同3家發展商，以增強競爭實力。

大公報記者 林志光

早已發展成熟的尖沙咀，自北京道1號地皮售出後，已超過10年未有新商業地推出，且將來再推出的商業官地，或要遠至西九龍文娛區內。該幅地皮將來建中高層單位應享有維港景，因此，成為一眾發展商及酒店經營者的心頭好，甚至內房企業世茂房地產（00813）也躍躍欲試；而早前夥拍華置（00127）入標競投觀塘市中心第二期的信置，今次更多添資本策略（00497）及莊士中國（00298）兩員中小型發展商，合組財團，跟超級大孖沙長實（00001）、新地（00016）及新世界（00017）等對撼。地皮最終收到18份標書，為去年至今，政府售出商業／酒店地中，跟美利大廈同樣是最多標書的一幅。

標書之多堪比美利大廈地

其中剛於本月中以約價購入荃灣商住地的億京發展，今次再積極出擊。其項目策劃經理黎裕宗表示，尖沙咀區已10多年未有政府土地出售，且地皮位置極佳，才進取出價欲摘下此地。由於該區是傳統遊客區，現時酒店供應仍未足夠，故公司計劃以興建附有數層商場的酒店物業為主，或有少量樓面作寫字樓之用，不過，暫未有詳細設計。他指，因已有荃灣地，如今次成功投得此地，公司會暫停投地。

英皇國際（00163）高級物業主任李卓敏表示，此地位置理想，公司有意在此發展銀座式商廈或酒店，佔去部分樓面的公眾停車場，已反映在入標價內。

大昌集團（00088）執行董事李永修指出，尖沙咀商業地是非常罕有，而且此地地點優越。因現時寫字樓租金及售價均持續上升，該區未來供應不多，所以，如投得地皮，將會發展寫字樓，另附近商舖，既可收租，又方便拆售。會德豐地產也欲買此地來建寫字樓，作拆售之用。

發展商看好旅業擬建酒店

帝盛酒店（02266）項目總監余浩宏表示，地皮所建大廈享有海景，又毗鄰港鐵站出口，雖近期個人遊熱潮減退，但相信不會對旅遊業有太大影響，公司計劃興建1幢四星級酒店，提供600多間酒店房。

該幅佔地約2.8萬平方呎的商業地，可發展商場、寫字樓或酒店之用，總可建樓面只約34萬平方呎，未算是大型商業項目。而且，賣地條款中，更規定發展商要為政府興建一個公眾停車場，最少要提供341個私家車位及39個電單車位，另有4個傷殘車位，有關公眾停車場所涉樓面，更要計入總樓面之內，換言之，發展商可作商業用途的樓面會被減少，因此，令業界在該地的估值上，出現較大的分歧。

商業及酒店地招標反應

批地日期	地皮	入標數目	買家
9/4/2014	長沙灣道650號商業地	12	第一集團
15/1/2014	官塘道／偉業街地商業地	12	豐樹產業
6/11/2013	九龍灣宏照道／臨利街商業地	17	太古地產
6/11/2013	中環美利大廈酒店地	18	海港企業
27/3/2013	北角書局街酒店地	11	新地
13/3/2013	東涌達東路商業地	9	太地財團

中間道商業地皮資料

地點	尖沙咀中間道
地段	內地段11237號
用途	商業
地盤面積（方呎）	28309
地積比率（倍）	12
可建樓面（方呎）	339712
估值（億元）	20.4至34
樓面地價（元／方呎）	6000至10000

入標者：新地，恒地，長實，新世界，會德豐地產，帝盛酒店，大昌集團，英皇國際，世茂房地產，億京發展，鷹君集團，百利保夥富豪，德祥地產財團，和信置夥華置及資策及莊士中國財團等共18家



▲帝盛余浩宏讚地皮位置極佳

新地古洞地申增密度12倍

新地（00012）藉政府增加房屋供應之機，近數月不斷為所持新界農地「大增值」，且越搞越大。如最新的上水古洞南1幅逾40萬平方呎土地，要求增加興建的單位數目，竟較現規劃狂飆近12倍。

該幅位於粉嶺公路旁、附近有新地發展的大型洋房屋苑天璽，對面便是政府銳意打造的古洞北新市鎮。古洞南在規劃上仍屬低密度發展區，保持原有的鄉郊特色。不過，隨著政府開發古洞北，並進行古洞南土地用途研究，當中包括是否收回粉嶺高爾夫球場土地，作房屋發展等，新地或有關人士抓着契機，將該幅持有多年、早已獲准興建90幢3層高洋房的農地，向城規會申請大幅增加發展密度及高度，以便改為興建一個提供逾千中小型單位的大屋苑。

該幅地皮面積約40.43萬平方呎，當中只約3.23萬平方呎是政府地，其餘由新地或有關人士持有。此地

現時的住宅地積比只0.4倍，樓高限制為3層，屬低密度發展用地。不過，發展商認為，政府既已提出為土地增密及增高，是其中一種增加供應的途徑，在考量此地跟周邊未來發展，及基礎設施承载力等因素後，土地應可得到更有效利用。

發展商建議將此地住宅地積比大幅提高至2.1倍，即增幅達4.25倍，可建樓面約84.9萬平方呎，所建住宅物業高度由3層增高至14層，計劃提供1147伙以2至3房為主的中小型單位，數目飆升11.74倍，實是新地近期要求增密的土地中，最厲害的一幅。

新地過去半年，先後曾為大圍香粉寮、屯門星堤二期，及近元朗朗頭共3幅土地，向城規會提出大量增建單位的申請，其中香粉寮由816伙增至1325伙、星堤二期由241伙增至1044伙，元朗地則由65伙增至465伙。

產業署豪宅拍賣價搶高32%

二手住宅叫價高企，投資者轉投拍賣場尋寶，產業署推出拍賣的10項港島豪宅，成功賣出9項，造價介乎2490萬元至4360萬元，較開價搶高12%至32%，買家包括已故知名教育家陳樹渠長子陳耀璋及富豪集團主席彭漢釗等，但以往積極承投產業署豪宅的印度富商，均敗興而回。

美聯測量師行昨日第6度舉行產業署豪宅拍賣會，推出的10項豪宅位於薄扶林碧瑤灣及大坑愉富大廈等，吸引約100名客戶到場，現場所見以本地客為主，全場競投氣氛熱烈。

其中，薄扶林碧林大廈低層B室連車位，獲多名準買家舉手承價，在承價多達

28口終以3100萬元成交，比開價搶高620萬元或25%，折合實呎18192元。買家為已故知名教育家陳樹渠長子、寶聲集團董事長陳耀璋，但於投得物業後坦言，原本預算為3000萬元以下，他競投激烈搶買了，造價比銀行估價多出約400萬元，不過，單位享有西半山美景，附設大露台，市場罕有，計劃購入作私人畫廊用途。

此外，全場拍賣最高成交價的大坑愉富大廈A座高層2室連車位，在19口價後以4360萬元沽出，比開價高出12.4%，折合實呎約27771元。買家為富豪集團主席彭漢釗，他指出，今次買入物業予兒子自住用途。

早於4年前已出席產業署拍賣並成功購入單位的一名本地買家，昨日再下一城入貨，以3160萬元投得碧瑤灣41座高層連車位，比開價高19%，折合實呎15200元。他指出，今次入市作投資用途，不擔心樓價下跌。至於多年來積極透過產業署豪宅拍賣入市的一批印度富商，昨日出價轉審慎，競投數項物業均敗北而回。



▲陳耀璋稱，昨投得的薄扶林碧林大廈單位造價，較心目中預算為高



嵐山超細房收票超額28倍

現時超細單位大行其道，即使長實（00001）將大埔嵐山一期開放式單位加價超過13%，獨立發售，仍吸引大批心急上車的用家追捧，今日發售的21個開放式單位，認購數目約達600票，超額28.6倍。

長實之前以「買大搭細」方式，凡認購某類3房單位，便有權同時購入相連的開放式單位作促銷，雖然超過六成此類單位有買家捧場，但仍有個別放棄此權利，故長實將賣剩的21伙開放式單位，將售價上調至市場合理價，獨立發售。

該批單位加價後，售價由208.2萬至253萬元不等，如其中實用面積177平方呎的3座8樓H室，原售價156.9萬元，現為208.2萬元，加幅達32.7%。另9座26樓A室，實用面積195平方呎，原售價222.4萬元，現加價近13.8%至253萬元。

然而，因發展商仍提供高達15%的置業折扣優惠，折實價約由177萬元起至215.5萬元，仍屬不少上車客能力範圍之內，所以，即使發展商今次限定每人只可入一票，仍有不少買家透過家人幫忙，多入數張票，希望增加中籤比率，最終令入票量達至約600票。

此外，恒地（00012）主席李兆基私人持有的西環麥核士街浚峯，其入票數逐日改善，據了解，截至昨日，收約146票，超額3倍。發展商於周一公布浚峯首批50伙的售價，由659.6萬至1615.5萬元，呎價18656至26167元。扣除優惠後，呎價由16231至23027元不等，平均折實呎價18449元。發展商安排其中36伙在明日抽籤揀樓，今日截票。



▲長沙灣曉盈發售現場

曉盈或短期加推單位

儘管大盤環伺，部分單幢盤仍可望突圍，其中昨晚首度發售的長沙灣曉盈，據了解，38伙可售單位，全晚售出約60%，發展商恒地（00012）或考慮短期內加推單位。

該批揀樓的38伙，分布5至32樓，面積295至513方呎，售價由5樓C室的438.9萬至32樓D室的842.3萬元，呎價12910至18180元，平均呎價15358元。發展商提供高達10.7%的折扣優惠。適逢將軍澳天晉ⅢA也接受認購登記，且其他大盤籌備下月推售，令其反應較慢熱，迄今只錄近260個登記，超額約5.8倍。據悉昨售出約23伙，以1房單位為主。

恒地營業（一）部總經理林達民認為，該盤認購登記好，今日或有機會加推單位，於下周再賣。同時也準備推出同區另一單幢新盤曉悅。至於馬鞍山迎海第三期，正待批預售。除恒地外，昨日信置（00083）及長實（00001）以先到先得方式，各發售觀塘靚月，樺峯30伙及嵐山一期26伙單位，據悉，各只售出數伙。另新世界（00017）西環EIGHT SOUTH LANE昨沽出一伙。

台新北市8盤在港搶客

至於最終收票約5000票的尖沙咀君臨天下，超額認購逾103倍，且昨日市場更傳出揀樓號碼頭50名內的準公司買家，有個別在市場放籌，叫價15至35萬元不等。該盤水票嚴重，也惹來一手銷監局關注，提醒公眾登記數字未能反映樓盤銷情，且如有理由相信發展商誇大入票數目，會立案跟進。台灣樓盤昨也在港開售。台灣遠雄建設，現在港發售新北市8個項目，涉及35個單位，平均建築呎價約5000元。該公司指，考慮售罄後加推單位，並加價約5%至10%。

屯門撻訂貨業主多賺28萬

新界細價樓愈搶愈癲，連舊樓也有價有市。樓齡已屆32年的屯門單幢樓嘉華大廈，有業主被撻訂後，單位重推即日已獲新買家以更高價承接，原業主連「殺訂」多賺28萬元。利嘉閣地產分行經理梁灝仁指出，嘉華大廈低層C室，實用面積250方呎，建築面積326方呎，採1房間隔，原本於7月初以182萬元獲買家承接，買家已支付10%大訂，惟最終因個人理由撻訂，原業主殺訂18.2萬元後，因取消交易文件需時，延至昨天才重推單位，開價190萬元，即獲數名買家爭購，最終臨場反價2萬元獲上車客承接，折合實呎7711元，若連同殺訂金額計，今次被撻訂業主多賺28.2萬元，而單位為2年前以148萬元購入，帳面升值44萬元。