

銷監局跟進調查華懋

雲門「消失的價單」疑違規

正值銷監局及地產建設商會力撐發展商賣樓無違規無「踩界」之際，華懋卻「唔生性」疑似出事。旗下九龍塘雲門日前一張加推3伙懷疑唔夠數的「消失的價單」，突然再重新上載網頁，加推單位不足總數的餘數，有理由懷疑違規，銷監局稱會進行調查。



根據新例，凡所有樓盤少於30或不足100伙，首批價單數目最少要30伙，每次加推最少要出30伙或未推的全數單位。雲門單位數目只得47伙，理應首批推30伙確有跟足新例，而第1批加推單位將要未推的17伙盡推，但雲門第一批加推單位只發出3伙單位的價單，懷疑未符合一手住宅物業銷售條例第30條就價單須涵蓋物業數目的規定，有理由懷疑屬違規。

料華懋少賣樓誤中地雷

華懋可能得知「出事」，前晚漏夜撤回加推價單及銷售安排，並通知代理加推的3伙封盤。但「消失的價單」卻又突然重現，華懋隨時因此惹上「一身蟻」。

被消委會炮轟無牙老虎的銷監局，對華懋的疑似違規案，即時回應表示會跟進。如發現有懷疑違例情況，會進行調查。

業界認為，發展商在新例下賣樓已極度小心謹慎步步為營，生怕違規「踩地雷」，但華懋少賣實，可能未摸熟新例，否則絕對不會如此大膽以身犯險，認為其大意只屬個別事件，不代表所有發展商會干犯，但雲門事件會否成新例下首個成功檢控先例，則還看銷監局的搜證程序及律政司的判斷。

殺訂門檻降或炒家重現

然而華懋出事並非首次。市場消息盛傳，華懋早前促銷青山公路南岸時，無視開價前不得私自向任何人透露樓盤售價的法例，有指高層手執懷疑是該盤的價單，向代理事先張揚樓盤售價，對話被代理錄音更傳到銷監局，未知該局有否就相關事件立案調查。

消委會出招，銷監局及地產建設商會輪流出招。

何文田山畔日內開價

軟銷多時的永泰（00369）夥南豐紅磡何文田山畔，開售有期，部署最快周末至下周初開價，首批涉及50伙，主打1房戶，示範單位有機會下周開放。

永泰地產發展執行董事兼營業及市務總監陳玉成稱，何文田山畔的電子版樓書已上載到其官方網頁，印刷版樓書或於稍後派發，隨着樓書面世，樓盤銷售亦進入直路，最快周末至下周初開價，首批約涉50伙，主打327至381方呎的1房戶，或考慮加入其他戶型出售，下周發售機會不大，示範單位或於下周開放。

他又指出，今年樓市向好，由其第四季更價量兼備，預計一二手全年共有7萬宗成交，而截至昨日，一及二手成交平均價高達645萬元，較去年580萬元高20%，可見豪宅過去一年升勢不俗。

至於會德豐地產的將軍澳THE PARKSIDE及及恒地（00012）長沙灣曉悅繼續收票，前者約累收2200票，超額近11倍，後者累收逾1300票，超額33倍，兩盤共凍資3.3億元。



▲陳玉成稱何文田山畔銷售已進入大直路

另外，早前曾無開現樓予買家參觀而鬧出風波的長實（00001）大埔嵐山I，今日帶傳媒睇現樓，率先予傳媒睇樓團驗明真身，發展商講明只會參觀若干單位。



▲九龍灣其士工程服務中心以14.13億元全幢賣出

挾東九龍發展前景，區內商用物業身價大升，有投資者看準具活化優勢的全幢工廈，不惜高價購入。其士國際（00025）旗下已獲批「活化」的九龍灣其士工程服務中心，剛以14.13億元全幢賣出，折合呎價7961元，與同區已完成翻新的活化工廈KOHO相若。

早於1987年落成的其士工程服務中心，位於常悅道21號，為1幢15層高（包括2層地庫）的工廈，總建築樓面約17.75萬方呎，項目早於2011年獲批全幢改裝活化，新用途包括辦公室、學校、宗教機構、商務浴室或按摩院等。

其士國際昨日發通告指出，已訂立協議把該項目以14.13億元全幢賣出，物業將按「現狀」交付予買方，買家為City Unicorn Investments Limited，為一家於英屬處女群島註冊的有限公司。其士預計，集團今次出售事項收益料約12.53億元。

事實上，新世界（00017）早前就宣布購入觀塘甲級商廈KOHO，項目預計今年底完成活化入伙，市傳交易作價約18億元，即平均呎價逾8000元，當時已令市場嘆然。如今，仍未翻新活化的其士工程服務中心，以呎價約7961元出售，直逼KOHO呎價水平，反映投資者對區內商用物業前景非常看好。

此外，駱克道474至476號合宜大廈以聯合逾80%業權形式公開招標，意向價約2.3億元，項目將於11月28日截標。中原（工商舖）商舖部營業董事郭錦超表示，合宜大廈樓齡逾50年，業權份數逾80%，物業樓高12層，地下為商舖，1至3樓為寫字樓，4至12樓作住宅用途，是次標售物業為2樓至12樓。項目地盤面積約1753.75方呎，涉及總樓面約1.84萬方呎，物業以現狀、部分交吉及部分連租約方式出售。



▲消委會炮轟銷監局縱容發展商賣樓「踩界」之際，華懋雲門恰巧遇上疑似違規事件

普樂道8號准拆樓

去年獲城規會通過重建計劃的山頂普樂道8號前法國領事大宅，已於今年9月份獲屋宇署拆卸，預示三年多後將來會建成兩座新舊交融的超級洋房矗立於該街道之上，估計市值可逾10億元。

該座大宅已獲評為二級歷史建築物，正處於本港最貴重地段之內，菱電發展於2011年斥約5.8億元購入後，已欲拆卸重建為超級大屋，不過，經過與政府有關當局及古蹟辦等交涉後，終決定採取較為「溫和的」手段，便是只保留具歷史價值的部分外牆及大宅大門口在內的部分外立面作保育，其餘會拆卸，重建為2座分別是3及4層高的獨立屋，另各附2個單位，總樓面逾1.23萬方呎。有關發展建議於去年獲城規會通過。

該大宅始建於19世紀末，距今135年，屬山頂最早出現的建築物之一，是本港罕見具英國民宅復興建築風格，上世紀80年代初才由法國政府購入作領事大宅。

此外，屋宇署9月批出21份入伙紙，涉及單位量達2527伙，較8月份增逾5.5倍。其中僅荃灣環宇海灣，便佔1717伙。另較具規模或貴重的尖沙咀The Austin第一期、屯門小欖青龍路及跑馬地藍塘道23至29號，也獲發入伙紙，各涉及576伙、75伙及18伙。而今年首9個月入伙單位達12184伙，超過去年全年近48%。

剛開始籌備明年推售紅磡灣樓盤的長實（00001），隔岸的北角油街大型項目（下圖）亦正在細調其規模，以便最快明年底可推售住宅樓花。至於今年頭3季首次入則獲批個案較去年同期大升約30%，至139份，反映發展商加快開始所持土地的發展。

屋宇署公布，9月份批出10項住宅及商住、6項商業及2項工業發展的建築圖則。涉及住宅用途的10份圖則中，以長實油街項目及嘉里（00683）何文田常樂街豪宅項目，兩盤合共涉逾千伙。

其中長實油街項目去年會獲批圖則，今次再稍作細調內容，將興建住宅連酒店大廈共6幢，再加1幢純酒店發展，預計興建400個住宅單位及800間酒店房。長實日前才為對岸的紅磡維港，星岸樓盤進行軟銷啓步禮，並預告將在明年首季推售有約321個單位的豪宅盤。而同屬前臨維港的油街項目，現將進入打樁階段，相信最快可於明年底或後年初登場。

嘉里於去年初以逾百億元投得的何文田常樂街地皮，獲批建9幢住宅，涉及逾110萬平方呎樓面，也將提供逾千伙中大型單位。另恒地（00012）及新世界（00017）合作收購的西營盤德輔道西商住地盤，也獲批則，將建中小型單位為主，發展商已計劃明年以遠期樓花方式發售。

至於商業項目方面，由和黃（00013）持有的金鐘和記大廈，雖然之前已兩度批圖，但業主再略修改設計，現獲批1幢11層高另有3層地庫的商廈，涉及約50萬方呎樓面。

根據該署資料，今年頭3季首次批則個案有139份，去年同期只107份。另今年首3季首次獲批動工紙的單位量達7835伙，較去年同期的7230伙多逾8%，都反映發展商正逐步加快其項目的興建速度，雖然暫時發展商回覆該署動工單位只得4100多伙，較去年少約3000多伙，差別只是工程較複雜、有約3400伙單位的深水埗南昌站上蓋項目，發展商暫未回覆所致。該署資料顯示，9月份獲准動工的住宅項目，涉及建築樓面約27.9萬方呎，提供173個單位。



新界東六細價屋苑漲價逾20%

細價樓升勢超乎現實，新界東樓價更跑贏大市，今年來多達6個屋苑漲價約20%或以上，其中上水御皇庭升28%最勁，而樓價狂飆也造就新界東「萬元戶」由7個倍升至14個，當中沙田中心實呎攀至1.3萬元「魚翅價」，比火炭豪宅骏景園呎價1.09萬元貴足20%。

全城缺盤令樓價升勢轉急，上車盤供應重鎮新界區，今年樓價急速冒起，升勢超乎現實。反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）顯示，被列入名單的25個新界東成份屋苑，有14個的平均實用呎價於11月份錄1萬元或以上，比去年底的7個屋苑倍升，成功晉身「萬元戶」的屋苑包括上水御皇庭、大埔太湖花園、大埔中心、火炭駿景園、馬鞍山雅典居、馬鞍山海典灣以及馬鞍山中心。

綜觀各新界東屋苑，以位於北區周邊的私樓升勢最強，最快跑贏市中心。當中上水御皇庭挾追落後效應，今年樓價狂飆28%，成為升幅榜首。據資料，樓齡8年的御皇庭，去年底實用呎價僅7850元，當時於區內呎價排名尾四，僅高於上水皇府山、粉嶺花都廣場和粉嶺中心，但如今已升至每呎10046元，不但晉身「萬元戶」之列，更貴過新界東區11個屋苑。

至於升幅居次的上水皇府山，樓齡同樣8年，在上車客蜂搶之下，最新實呎已升至9267元水平，比較去年底的7464元急升24.2%，反觀同區樓齡已21年的上水中心，期內樓價只升7.5%，最新實呎剝9789元。

今年截至11月份，新界東有6個屋苑樓價累升約



▲上水皇府山樓價追落後，最新實呎已升穿9000元

20%或以上，除了御皇庭和皇府山外，粉嶺牽晴間及花都廣場分別上升20.1%及19.1%，而熱門上車屋苑沙田第一城亦不輸蝕，樓價較去年底上升23.3%；馬鞍山海柏花園期內則升19.5%。

值得留意，上車客搶盤，帶挈細價樓不斷乾升，但豪宅卻未見受惠，榜標馬場觀景的火炭駿景園，最新實呎僅10904元，跑輸沙田區3個熱門上車屋苑，

新界東十大樓價升幅屋苑

屋苑	升幅	2014年11月CCL實用呎價	2013年12月CCL實用呎價
上水御皇庭	28.0%	10,046元	7,850元
上水皇府山	24.2%	9,267元	7,464元
沙田第一城	23.3%	12,490元	10,128元
粉嶺牽晴間	20.1%	9,552元	7,954元
馬鞍山海柏花園	19.5%	12,290元	10,282元
粉嶺花都廣場	19.1%	8,927元	7,497元
沙田中心	18.2%	13,173元	11,144元
馬鞍山雅典居	17.5%	10,288元	8,752元
馬鞍山中心	16.3%	11,210元	9,640元
大埔中心	14.4%	10,699元	9,350元

包括沙田第一城、沙田中心及河畔花園，其中，沙田中心最新平均實呎達13173元，比駿景園高出20%。

雖然豪宅不值錢，惟非每個細價樓有升力，馬鞍山牽晴華庭今年來只升價3.3%，最新實呎只有8661元，無論升幅及呎價均排名最後。反觀，擁交通優勢的馬鞍山海柏花園，樓價累升19.5%，為區內升幅最強屋苑，最新實呎報12290元亦屬區內之冠。

520方呎，建築698方呎，業主9月放盤盤1580萬元，受區內新盤圍攻，劈上劈共26萬元至昨晚以553.8萬元賣出，實呎約1萬元，建呎7934元。相較同類10月成交價500萬元仍高市價10%，業主2002年227萬元買入，帳賺326.8萬元或1.4倍。

盤荒無改善，姐妹花齊心出動搶盤。利嘉閣高級經理鮑允中指，九龍灣樂雅苑C座低層02室，實用431方呎，建築523方呎，被兩姐妹睇中，家姐早上睇樓，細妹收工接力還價落訂，業主原叫價360萬元，經還價終以336萬元易手，實呎7796元。

利嘉閣屯門大興分行高級分區經理葉瑋玲稱，屯門大興花園2期B座中層D室，實用586方呎，屬屋苑9類呎數中唯一套房設計，交吉放盤少於10個，買家探盤一段時間，見有盤二話不說無樓睇殺照，以435萬元拍板，實呎7423元。業主2009年6月179.5萬元買入，帳賺255.5萬元或1.4倍。

名城實呎三個月升20% 天宇海兩周搶貴一球

樓市狂潮帶挈水鬼升城隍，兩個新界東奇盤大圍名城及馬鞍山天宇海翻生，前者實呎1.36萬元創二手分層新高，3個月反彈20%，後者兩周搶貴1球。

過去10單9飢的名城呎價低沉，終靠1單新高成交打破宿命抬起頭來。市場消息稱，名城1期1座中層南翼D室，實用742方呎，建築982方呎，剛售1015萬元，實呎首度爆上13679元破盡屋苑二手分層歷史，建呎10336元，業主2010年876萬元買入，帳賺139萬元，升值雖僅16%仍跑輸大市，但總好過要見紅。單