

地王效應 九龍業主亢奮反價等過年

美孚「凸海」1900萬破紀錄沽

筆架山龍翔道地皮以逾兩萬元呎價賣出，令樓市氣氛火上加油，連「老牌屋苑」荔枝角美孚新邨也趁好消息「挾高」，一個「凸海」樓王昨日以近1900萬元賣出，實呎13635元，無論造價或呎價均創入伙47年來新高。代理直言，賣地效應勢令細價樓破頂潮蔓延至豪宅物業，部分業主已先行封盤，待新春外遊回港後便善價而沽。

大公報記者 林惠芳

九龍再誕新地王，令區內傳統豪宅地段再次成為焦點，區內昨天已錄零星封盤反價個案，連美孚新邨優質單位也趁好消息造出巔峰價。

九龍塘畢架山花園封盤

中原地產分行經理梁植霖透露，美孚新邨三期百老匯街62號高層B室，實用面積1370方呎，建築面積1827方呎，原則屬四房套房間隔，為屋苑「凸海」戶，自去年十月份起以1980萬元交吉放盤，在地王效應下，加快買家入市決心，單位昨日獲买家以1868萬元拍板承接，比去年11月份同類單位紀錄再高63萬元或3.5%，折合實用呎價13635元，無論成交價或呎價均刷新屋苑紀錄。

據了解，原業主於1991年以380萬元購入物業，持貨24年，帳面獲利1488萬元離場，單位升值3.9倍。美孚新邨「凸海」成交一宗貴過一宗，現時全屋苑只有不足五伙放賣，低層入場費1700萬元。

大型老牌屋苑趁九龍地王好消息炒高，九龍塘區二手業主更加亢奮。地產代理透露，區內業主知道嘉里（00683）以逾兩萬元呎投得地皮後，有部分即時封盤，比例約10%內，其中畢架山花園四座中層單位，實用面積845方呎，開價1100萬元，現已封盤。

加多利山豪宅買賣轉活

然而，因傳統節日臨近，所以未有反價潮出現。美聯物業高級營業經理余振樑說，地皮高價批出後，多數業主均未有即時反價，希望新春外遊回港後再作部署，預期短期內觀望氣氛較濃厚。不過，他又謂筆架山龍翔道地皮開標前，區內二手交投已經開始活躍，本月首12日區內共25宗買賣，比上月同期增25%。而一月份整月，九龍塘區共有約78宗買賣，按月大升約50%。

一向以家用主導的加多利山一帶豪宅，近日也交投轉活。中原地產分區經理麥少基謂，加多利山的豪宅一向少有放盤，近日卻陸續出現二手買賣，交投略為轉活，最新促成何文田布力架街34號成交，單位位處中層，實用面積1130方呎，建築面積1400方呎，以2128萬元賣出，實呎18832元。

▼地王效應，美孚新邨「凸海」樓王昨日獲买家以「雙破頂」價承接



居屋大埔廣場價月漲6.6%



▲大埔廣場兩房單位賣480萬元，創新高

細價樓價不停，無論私樓及居屋俱錄破頂個案，其中，大埔居屋大埔廣場有兩房單位以480萬元易手，創屋苑成交價新高；另大圍金麟花園呎價一浪高於一浪，最新呎價達13088元破盡紀錄。

地產代理透露，大埔廣場五座高層H室，實用面積474方呎，建築面積559方呎，以約480萬元連地價易手，比四座中層單位上月造出的紀錄再漲6.6%，創屋苑成交價新高，單位折合實用呎價約10127元。據了解，原業主於2007年以148.8萬元購入，帳面勁賺331.2萬元，今次將會售後收回單位約2至3個月。

此外，市場消息指出，大圍金麟花園6座中低層D室，實用面積340方呎，建築面積463方呎，剛以約445萬元沽出，折合實用呎價13088元，創屋苑歷史新高。

紅磡黃埔新邨也趁旺反價，美聯物業區域聯席董事殷勤麟表示，市場錄得多宗反價個案，其中黃埔新邨I座中層7室，實用面積380方呎，建築面積520方呎，原業主本月初叫價約505萬，鑑於樓價高企，屢現高價成交，故兩度反價至518萬售，折合實用呎價約13632元。

據了解，原業主於2007年7月斥資約169.3萬元購入上址，帳面獲利約348.7萬元。

三按或以上的私宅數量，過去4年共只約3100多宗，遠低於有人揣測的1.2萬伙四按私宅之數；承造二按整體市場過去四年也只接近1.8萬伙。

而且該行亦指出，每年承造按揭的數字累加，並不等如未償還按揭合約總數。即不排除有部分二按或三按等多次按揭，只是單位業主透過物業加按，借錢作過渡性貸款之用，現已清還。

有業內人士認為，有關數字反映，三按以上的樓按借貸應未至於失控狀態，且借貸者也不會在同一時間內都出現財政問題，單位同時被財仔收回、導致該投資者所言細價樓爆煲、引發樓市大跌的後果。至於整體由財仔承造樓按的數量及比例均有上升，應是反映自政府多番推出調控措施，及金管局收緊按揭審批資格及增加壓力測試力度後，令部分實力稍遜的業主，被迫轉投財仔。

據了解，原業主於2007年7月斥資約169.3萬元購入上址，帳面獲利約348.7萬元。

中原研究部統計： 「三按樓」財仔佔90%涉975宗

早前有物業投資者大膽揣測全港經財務公司（俗稱財仔）承造四按的單位多達1.2萬伙私人住宅，而據中原地產研究部統計過去四年承造三按或以上的私宅，只有3100多間，其中由財務公司承造的只有2700多宗。

該行統計由2011年至2014年，財仔為私宅（不包括樓花單位）承造一按、二按、及三按或以上的樓按資料數字，四年間宗數及所佔市場比例均有上升趨勢，不過，財仔主要承造二按及三按等按揭貸

款。其中二按比例由2011年佔市場整體的69.9%，上升至去年的82.1%，宗數則2949宗升至4506宗。三按或以上則由2011年的327宗，升至去年的975宗，所佔整體比例則由76.9%升至91.5%。另財仔所承造的一按，由2011年的3047宗，上升至去年的3883宗；佔比例由2011年的3.0%，上升到2014年的6.2%。

不過，即使財仔承造的二按，及三按或以上，佔市場比例達八至九成以上，然整體市場實際承造

恒地兩頭馬車半年八盤出擊

恒地（00012）兩頭馬車（營業一部及二部）攻城，繼營業（二）部日前公布半年推盤大計擬推千伙後，輪到營業（一）部接力出招。年內將推六新盤涉逾1130伙，目標銷售額160億元，總計集團半年共推八盤逾2100伙。去年兩個部門合共銷售近224億元破盡紀錄。

去年套224億創新高

恒地營業（一）部總經理林達民稱，該部門今年負責銷售旗下恒基物業代理的新盤共六個（包括獨資、合資及代理銷售），涉及1135伙，其中土瓜灣馬頭圍200號及界限街曉珀，御安排上半年第一季推售，頭炮項目有待決定；其餘四盤包括馬鞍山迎海四及五期、羅便臣道等部署下半年陸續出擊，具體開賣時間取決售樓紙審批速度以及建築進度而定，由於難掌握各項目的實際開賣日期，預算全年銷售目標金額因而較保守，預料約160億元，較該部門2014年全年售約2640伙套現逾218億元有差距，但不排除會達到去年目標。

林達民指出，去年賣樓收入達218億元，突破去年初預測160億元的目標，主要來自馬鞍山迎海系列，以及元朗尚悅等，其中迎海系列貢獻超過120億

元，佔整體銷售額的55%。若連同營業（二）部去年的銷售額，林預料2014年集團套現超過223至224億元，刷新歷史，更勝2007年高峰220億元。

12樓盤大年初一應市

營業（二）部日前公布今年推出兩個全新住宅，共約700至800伙，連貨尾共推1000伙，即兩部門今年將有逾2100伙應市；另集團秉承傳統，新春照舊年終無休。林達民指，12個精選樓盤（見附表）將安排於年初一至年初四應市。

對於九龍龍翔道豪宅地皮創出每呎樓面逾兩萬元，形容成交價超貴，日後每方呎售價要三萬多元才可「打和」。不過上述地價純反映個別優質及具條件的地皮，只屬個別事件，不代表全部豪宅地價會跟風上升。然而個人今年較睇好豪宅市道，因細價樓去年升得快，相反過去兩年表現平平的豪宅會落後，表現較中小型勝一籌。

展望今年樓市走勢，林引述數據指今年有逾三萬伙私宅供應，供應明顯大增，但樓價未必有壓力，始終經濟仍向好及建築成本高企，樓價難回落，預料全年樓市平穩發展，整體樓價於7.5%上落。

恒地營業（一）部12個新春賀歲盤

馬鞍山迎海、星灣御及迎海、元朗尚悅、粉嶺逸峯、深水埗曉悅、深水埗曉盈、深水埗曉尚、旺角曉珀、西營盤曉譽、紅磡城中匯、西半山天匯以及上環尚賢居



▲林達民（中）、高級副總經理余孫謀（左）、齊齊向傳媒拜早年，同場公布半年賣樓大計

恒地半年推盤大計

推售時間	項目	住宅單位數目(伙)	主打間隔
上半年	土瓜灣馬頭圍道200號	約120	開放式及一房
上半年	九龍界限街68號曉珀·御	約41	套三房
下半年	西灣河成安街33號	約234	開放式及一房
下半年	馬鞍山迎海第4期	約474	兩房連儲物間
下半年	馬鞍山迎海第5期	約176	四房雙套
下半年	半山羅便臣道23至25號	約90	四房三套
下半年	大角咀利得街項目*	約300至400	主打開放式至兩房
下半年	土瓜灣馬頭角道項目*	約300至800	開放式至兩房

*由營業（二）部負責銷售

紅山加推25伙細戶提價2%



▲紅山半島銷情理想，發展商加推應市

華懋及信置（00083）等合作的大潭紅山半島，加推25伙應市，平均呎價22368元，個別細單位加價2%，銷售安排今日公布；另信置旗下九龍城The Avery引入新嘉利是優惠，個別單位送38.8萬元現金回贈。

紅山半島銷情理想，發展商加推25伙應市，面積950至2466方呎，售價1916.9萬至7185.7萬元，呎價18849至29139元，平均呎價22368元，發展商稱個別細單位加價2%，大單位售價維持不變，該25伙折實總值約六億餘元。發展商保留270日成交期減2%付款方法以及送單位優惠，最高折扣額維持6.25%不變。

此外，信置（00083）九龍城The Avery引入新春大利是優惠。下月底或之前買入26樓A或B室，可獲38.8萬元現金回贈優惠。價單顯示，該兩伙售價由804萬至813.9萬元，呎價25756至26361元。

長實（00017）營業經理楊桂玲指出，集團研究為準買家提供二按，同時引入創新按揭優惠迎合用家需要，為協助用家入市，考慮一人限购一伙，但未有計劃限制公司客入票。

另新世界（00017）元朗漆林自開放洋房示範單位及推售以來，共售出六座，反應理想，發展商加推最後兩座D型洋房。其中D1洋房實用面積1935方呎連雙車位，售價2070.5萬元；D2洋房實用1902方呎連雙車位，售價2035.2萬元。該盤開賣至今累售213伙，佔可售單位逾95%，套現逾13億元，所有低密度分層單位已沽清。

另永泰（00369）西半山懿峰推出6A2及B兩伙招標出售。

美聯物業首席分析師劉嘉輝綜合土地註冊處資料顯示，二月份首11日一手私樓註冊量錄約710宗，相信本月一手註冊宗數勢再次突破千宗水平，連續九個月超越千宗，有機追平04年6月至05年2月連續九個月逾千宗的紀錄。



▲黎漢群表示，資助房屋不應被攝

RICS建議補價居屋只售白表者

最近居屋或租者置其屋再被炒上，屢見新高價，有專業團體認為政府有必要在未來兩、三年供應嚴重不足的非常時期，採非常手段以降低資助房屋炒風，讓資助房屋回歸合資格人士手中，建議政府應限制補價居屋只可售予白表人士；而新售居屋則設優先揀樓次序。

最近新居屋認購反應爆燈，其中白表認購逾8萬份申請，幾乎每一百人爭一伙，綠表也約八人爭一伙；而且近月市場屢見居屋或租置公屋單位破頂成交，實用面積呎價逾萬元。RICS測量師學會香港分會住宅專業委員會主席黎漢群表示，上述表象正反映供求失衡極之嚴重，政府更應考慮如何令真正有迫切需要的人士，能最快得到現時有限資助房屋資源。

她指出，該會建議面對未來兩、三年內資助房屋供應未能及時應市之際，政府可考慮短期措施，補價出售的居屋單位，應只限售予白表人士，而非現時所有人士均可認購補價出售居屋，以杜絕此類單位被投資者掃入，炒起樓價的機會，亦略紓緩需求壓力。不過，她稱，有關建議需考慮到法律等技術層面是否可行。

此外，有鑑目前大眾對居屋的需求極之強勁，她稱，該會建議，在有限的供應下，政府應盡量在推出一些中期措施，將資源分配予最有需要人士。如建議政府可考慮設下優先認購權，家庭人數較多，或與長者一同申請居屋的人士，或資產較少者，可優先揀樓，她相信在行政操作上不會太難，只要有透明公正的評選制度，也不會予人詬病。

OLIV高層意向價5200萬放售

趁飲食業對銅鑼灣銀座式商廈需求持續，新近入伙的雲東街OLIV高層單位，委託代理推出招租及放售，物業面積約1891方呎，意向價約5200萬元，比市場折讓約30%，意向月租則約12萬元。

中原（工商舖）寫字樓部高級營業董事謝立生表示，雲東街15號全新銀座式商廈OLIV新近入伙，其中高層正推出招租及放售，單位面積約1891方呎，意向呎價約27800元，意向價約5200萬元，物業以現狀及交吉形式出售；物業同時亦以每月約12萬元招租，意向呎租約65元。據悉OLIV最高會以呎價41500元售出，是次放售，物業折讓近32%。

謝指出，OLIV地下至三樓由鐘表名牌Franck Muller以呎租達235元租用，另四樓、五樓、十二樓及二十四樓則分別租予高級日本餐廳、高級火鍋及法國餐廳，呎租約由63至66元租出，租金水平比同區地舖更具競爭力。

另外，美聯旺舖營業董事何漢明表示，旺角砵蘭街163至173號好旺角中心地下32號舖，面積約138方呎，意向價約3680萬元，平均呎價約26.7萬元。舖位連租約放售，現租客為便利店，每月租金約5.75萬元。