新地山頂豪宅入場費5億

▶雷霆稱系內兩個港島區豪宅年底前排隊亮相

新地（00016）上半年經歷4個月賣樓真空期，下半年將連珠炮發「踩油」推盤，年底前計劃推出壽臣山Shouson Peak及山頂Twelve Peak兩個重量級獨立洋房。其中超級豪宅山頂加列山道12號Twelve Peak，擬年底前連裝修推售，呎價逾8萬元，最低消費近5億元，最大洋房有機會超過8億元，問鼎全港之巔。

年底前連裝修推售

新地副董事總經理雷霆表示，年底前計劃推出壽臣山Shouson Peak及山頂Twelve Peak兩個重量級獨立洋房，前者31座已賣出6座套現超過10億元，今年照計劃保持每年推售4至5座，因應買家對集團的裝修讚不絕口，年內推售的洋房全部連裝修出售，較早時已動工進行粉飾，首間裝修洋房料可於下月底前開放，面積約4400呎，連裝修意向價2.5億元，意向呎價5.68萬元，較之前售出的洋房酌量輕微調升。

壽臣山洋房賣2.5億

雷霆又稱，剩餘的洋房傾向連裝修出售，預售呎價介乎5.68萬至8萬元之間。

至於系內重量級獨立洋房的Twelve Peak，雷霆表示屋苑滿意紙料可短期內批出，集團爲突顯屋苑的罕有性，特別禮聘4個國際知名的設計師爲單位度身裝修，年底前開放予有興趣人士參觀，由於距離開售尚有3個月時間，期間市況或有變，暫未定售價，但肯定起步呎價必定超過Shouson Peak的最貴呎價8萬元。

Twelve Peak總共12座洋房，分A、B及C3個戶型，A型總共3座，面積8000至9700呎；B型有4座面積7100至7500呎；C型則有5座面積6000至6300呎，雷霆稱12座屋全採獨立屋設計，全部擁有獨立花園及泳池，屬區內鳳毛麟角的供應。

山頂豪宅呎價8至10萬

若以呎價8萬元、最細面積6000呎計，最低消息4.8萬元，若以面積最大座洋房9700呎計，屆時呎價有機會飆至10萬元，與天比高睇齊，售價有機會攀上10億元，闖亞洲之巔。

另同系屯門瓏門今日開賣92伙，雷霆表示有信心可沽清。

太古城第一城再誕樓王

樓價年內料有力再升5至10%

QE3威力橫掃樓市，全城樓價狂吹破頂風。龍頭屋苑鯽魚涌太古城分層戶爆上1.46萬元創分層戶新高兼直迫複式價；沙田第一城395呎細戶癲賣325萬，呎價8227元締第一城新樓王；屯門及沙田分別再誕公屋及居屋王。樓市狂潮再現，學者相信，QE3與低息威力下，年底前樓價料有力再升5至10%。

本報記者 梁穎賢 林惠芳

QE3風頭徹底蓋過金管局出招，通脹泡沫越吹越大及港元再貶值下，「磚頭」再成保值佳品，全城盲目高追下，二手再起破頂「瘋煙」，兩大指標藍籌太古城及第一城同日誕樓王。

太古城分層呎價1.4萬

太古城2房及4房戶更同日破新高。中原地產首席分區營業經理張光耀表示，太古城雅蓮閣高層B室面積1137呎，剛以高價驚人的1666萬元易手，呎價衝上近1.47萬元締盡屋苑分層歷史，高過去年9月翠榕閣以呎價1.45萬元易手的細複式戶，分層單位貴過複式價，可見樓市狂潮下，太古城樓價高處未算高。

張光耀又稱，對上1宗同類新高成交爲美菊閣中層B室，1137方呎，擁海景，作價1550萬元，呎價1.36萬元，相隔1個月跳價7.5%。上址業主99年以640萬元買入，帳面狂賺910萬元或1.42倍。

太古城分層戶連環破頂，中原地產助理區域營業經理趙鴻運表示，屋苑2房又錄新高，翠湖台太湖閣極高層B室585方呎，2房間隔，望海景，578萬元易手，呎價達9880元，比翠湖台高層E室今年2月錄得的每呎8205元破頂價貴足98萬元，半年狂升20%。

趙鴻運續謂，太古城本月暫錄約17宗二手成交，平均呎價1.03萬元，由於太古城買家多具實力，金管局新推的按揭措施對其影響輕微，買家仍然積極入市，帶動屋苑成交呎價不斷向升。

一城呎價8227元稱霸

上車樂園沙田第一城高位破完又破，44座高層F室395方呎，屬2房間隔，以325萬元易手，再創同類型新高，呎價達8227元更稱霸一城，呎價貴過同區新盤溱岸8號部分單位。據資料，原業主於2011年9月以230萬元購入上址，一年炒貴41%，升幅跑贏太古城，扣除5%SSD後，帳面仍賺78萬元。

此外，三線樓河畔花園更賣出一線屋苑價錢。C座高層1室385方呎，剛以272萬沽出，呎價首度爆上7000元，以7046元破盡屋苑歷史，業主去年6月以222萬元買入，帳面賺50萬元，若扣除SSD、佣金及其餘雜費，實賺約30多萬元。

上車客一窩蜂入市，加上屯門天價新盤瓏門效應，令區內公屋也「升呢」。祥益地產高級營業經理胡志偉透露，樓價不斷升，新界區200萬元以下的上車盤買少見少，買家惟有降低居住要求，在公屋自由市場入市，其中屯門良景邨本月已錄第4宗買賣，打破過去按月成交紀錄，最新交易爲良華樓高層20室，建築面積638平方呎，以190萬元易手，折合呎價2978元，無論造價或呎價，均爲屯門區公屋有史以來最貴紀錄。

居屋新政下頻頻破頂的沙田居屋雲疊花園，再締代表作，6座低層F室482方呎，以白表價325萬元易手，呎價6743登上新界史上次貴居屋，業主10年以206萬元買入，帳面兩年賺119萬元或58%。

銀湖・天峰呎造7503元

沙田馬鞍山2房單位亦起哄，世紀21奇豐物業嵐岸分行經理梁榮貴表示，烏溪沙銀湖・天峰8座高層A室，面積733平方呎，2房間隔，享全海景，獲租客以550萬元承接，呎價7503元，創屋苑同類單位歷史新高。

理工大學建築及房地產學系教授許智文認爲，美國QE3資金仍未真正流入本港樓市，但樓價已急速攀升，反映市場憧憬今次QE3勢令樓市火上加油，買家不惜率先追價入市，鑑於聯儲局強調低息至2015年，他估計本港樓價於未來2至3年上升的機會很大，估計年底前樓價再升5至10%。

▲太古城分層戶呎價1.47萬元，貴過屋苑細複式戶

昨日錄得的高價二手成交

單位	面積（方呎）	呎價（元）	成交價（萬元）	備註
太古城雅蓮閣高層B室	1137	1.47	1666	創屋苑分層呎價歷史，1個月跳價7.5%
太古城太湖閣極高層B室	585	9880	578	呎價創同面積戶新高
第一城44座高層F室	395	8227	325	售價創同類新高，呎價貴絕屋苑，業主持貨1年勁賺40%
河畔花園C座高層1室	385	7046	272	呎價締屋苑歷史
良景邨良華樓高層20室	638	2978	190	售價貴絕屯門公屋，呎價創屋苑新高
雲疊花園6座低層F室	482	6743	325（白表價）	呎價膺新界次貴居屋
銀湖・天峰8座高層A室	733	7503	550	屋苑同類單位歷史新高

▲元朗朗屏站（北）地盤提供最少832伙

朗屏站限呎地招標料值16億

政府頻頻推地爲樓市降溫，即日起推出西鐵朗屏站（北）限呎地招標，下月15日截止，市傳入場費1億元，作爲前期工程開支。有測量師指，美國QE3出台令樓價狂升，反而令市場擔心政府加大力量遏抑樓市，而且發展商投地屬長遠投資，今次量化寬鬆不會對地皮造價有太大刺激。綜合測量師意見，該項目估值少於20億元，每呎地價3000至3600元。

擔任項目代理人的港鐵（00066）發言人表示，在完成審核意向書工作後，即日起就朗屏站（北）項目展開招標程序，下月15日截標。該項目早前接獲16份意向書。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國表示，美國第3輪量化寬鬆措施，令本港樓價即時爆升，發展商或會擔心政府因此加大力量遏抑樓價，投地出價或更審慎，所以QE3出台不會對項目造價有太大刺激，他估計項目每呎地價約3000元，估值約15.75億元。

高緯環球大中華區評值及諮詢部董事張翹楚亦認爲，雖然美國放水對資產價格有利，但朗屏（北）項目鄰近工業區，加上政府可能再次出招，在這些不明朗因素下，他維持項目每呎估值約3200元。

中原測量師行估價部執行董事張競達表示，樓市供應及走勢屬長遠性，美國QE3措施推出，對樓市產生即時影響，但不會對地價有太大刺激，不過，美國揚言低息至2015年，或會令市場憧憬樓市持續向好，不排除有個別發展商以更進取價投地，而且項目估值少於20億元，大部分中型發展商有力承擔。該行估計朗屏北地皮市值16.8億元，每呎地價3200元。

西鐵朗屏站（北）早前接獲16份意向書，當中包括長實（00001）、新地（00016）、恒地（00012）、嘉里（00683）、中海外（00688）、新世界發展（00017）、會德豐（00020）、永泰地產（00369）、百利保（00617）及南豐集團等。當中，新地、恒地及百利保均有意以獨資方式競投。

朗屏站（北）地盤位處元朗擴業街、宏業南街、宏業西街及科業街四條街交界，佔地約10.66萬平方呎，地積比率5倍，其中住宅樓面約52.39萬平方呎，可建4幢27層住宅，提供最少832伙，當中75%單位（624伙）實用面積必須少於538平方呎，另須提供安老院及長者日間護理中心等。

長實兩新盤短期開售

樓市旺爆，發展商加速推盤搶客。市場消息透露，長實（00001）旗下九龍塘珏堡及荔枝角項目，計劃短期開賣，前者開始接受預留，呎價1.8萬元起步，後者取得售樓紙後即登場，意向呎價1萬元起步。

長實早前開始軟銷的珏堡，項目網頁昨日已上載樓書，消息指發展商更即日接受買家提交興趣意向，意向呎價2萬元，呎價1.8萬元起步，該盤屬重建項目，無需預售樓花同意書可隨時開賣，料銷售模式類似同系的君珀，以接受出價形式洽購。

至於同系荔枝角道項目，較早時已申請預售，消息指發展商已爲該盤前期銷售向市場吹風，市傳單位意向呎價1.3萬至1.5萬元，細單位約1萬元起步，預計不足300多伙將搶手清貨。

加冕臺41伙即日搶清

另外，永泰（00369）西半山加冕臺1號昨日開賣，反應熱烈，首批41伙即日搶清，即日加推2個高層單位，呎價高見2.72萬元。

永泰地產營業及市務總監陳秀賢表示，加冕臺1號首張價單共41個單位昨天正式發售，銷售理想，41個單位即日全數售出，估整個項目約53%。昨日加推2個極高層單位，分別爲420方呎的30B以及564方呎的30C室，呎價2.72萬元創項目新高，連同之前3張價單一共推出70個單位，佔整個項目超過90%。

市場人士稱該盤受投資者捧場，最少錄得5宗大手掃貨，扣除已沽的41伙外，實際大部分單位已預留，目前僅餘8個單位待售。

此外，恒地（00012）馬鞍山迎海今沽100伙兩房，市場傳超過一半獲預留。

蔡伯能4.2億購新文華中心

QE3爲本來已經熾熱的工商舖市場火上加油，過往「無人吼」的大額舖位亦有投資者承接。消息稱九建（00034）放售逾兩年的尖東新文華中心商場2樓全層，獲資深投資者蔡伯能以4.2億元購入；另傳「釘王」桂洪地產持貨逾15年的灣仔謝斐道313號多層舖位，獲買家出價3億元洽購。

市場消息指出，資深投資者蔡伯能剛以4.2億元，向九建購入尖東新文華中心商場2樓全層，建築面積56228方呎，成交呎價7470元。九建早在兩年多前已經將有關樓面推出市場放售，但一直未能沽出。有業界人士指，在QE3推出後資金尋找出路，加上低息環境持續，相信一些過往屬冷門、而回報又不俗的舖位有機會「翻生」，吸引投資者購入。

據悉，上址現由卡拉OK、旅遊公司及酒吧租用，每月租金118.6萬元，回報率達3.3厘。九建早在2004年以9600萬元購入物業，是次轉售帳面賺達3.24億元，8年間舖位大幅升值高達3.375倍。

另外，由「釘王」家族、桂洪地產持有多年的灣仔謝斐道313號地下D至F號舖，以及1至3樓，面積約1.8萬方呎，市傳獲買家以游姓投資者出價3億元洽購至尾聲，呎價16667元。桂洪地產早在1997年購入舖位，當年作價僅5300萬元，若落實成交料可賺2.47億元，升值4.66倍。

消息透露，上環信德中心西翼27樓04至05室，面積3880方呎，以6634.8萬元成交，成交呎價1.71萬元。上手業主在2007年以3913.4萬元購入單位，是次轉售帳面獲利2801萬元，升值73%。

遠至屯門的商廈亦有投資者追捧，港置商業助理營業董事陳展岷表示，有投資者斥資4800萬元購入屯門中央廣場中層全層，面積約2萬方呎，呎價約2500元，現時單位每月租金收入13萬元，租金回報約3.3厘。

另美聯工商營業董事黃寶偉稱，觀塘興業街明生工業大廈地下，總面積5857方呎，以3300萬元成交，原業主兩年賺1020萬元，賺幅45%。

補習天王8413萬買峻弦頂層

素有補習天王稱號的現代教育（01082）主席吳錦倫（Ken Sir）再度出手入市，而且「唔貴唔買」。據了解，吳錦倫新近斥8413.5萬元購入牛池灣峻弦頂層天池屋，呎價近2.1萬元，爲項目最貴，亦爲吳氏今年購入的第二間天池屋。

再有名人出手入市。港置助理區域經理陳偉宗表示，現代教育主席吳錦倫新近斥資8413.5萬元，向新地（00016）購入牛池灣峻弦2座頂層天池屋。據了解，今次吳錦倫購入的單位屬複式4套房間隔，單位建築面積4015方呎，以此計算成交呎價達20955元，創項目呎價新高。

今次成交的天池屋，泳池及按摩池設在天台，另該單位座向西南，享極開揚的山、海景。他購入單位自住。