



△港景別墅放售單位內櫥

雅息士道屋地 2.18 億易手

九龍塘豪宅屋地有價有市，土地註冊處資料顯示，九龍塘雅息士道4號屋地以2.18億元易手，每呎樓面地價約3.37萬元。

土地註冊處資料顯示，九龍塘雅息士道4號屋地面積約10770方呎，上蓋建一幢3層高洋房，參照區內地積比率0.6倍計，可建樓面約6462方呎，即每方呎樓面地價約3.37萬元。登記買家為GRACE ALLIED LIMITED，業主2005年1月以5200萬元購入，易手帳面賺1.68億元，物業期內升值3.2倍。

愛都大廈37A室億元易手

另外，東半山傲旋(OPUS)天價效應，全港豪宅樓價失控狂升，中半山連環錄破頂，年近30的愛都大廈臨老發威，土地註冊處資料顯示，中半山愛都大廈1座37A室，以1億元易手，單位面積3347方呎，呎價約2.99萬元創屋苑新高。登記買家為滅燕霞(ZANG YANXIA)。原業主1996年10月以3500萬元購入，是次易手帳面獲利6500萬元，升值約19%。

至於長實(00001)中半山君珀28B室，面積2007方呎，以7345.6萬元易手，呎價約3.66萬元，屬項目分層新高。登記買家為于明芳(YU MING FANG)，與百麗國際(01880)高級副總裁同名。

此外，第一大平戴維斯表示，馬己仙峽道11號港景別墅21樓A室以私人協商形式出售，業主意向價為9880萬元，呎價4.2萬元。單位屬原則4房設計，建築面積約2350方呎，特大客廳、飯廳及睡房，連2個車位一併放售。

全年料可挑戰萬八伙

8月住宅動工量增2倍

隨着政府持續釋放土地，動工量持續增加，今年8月私人住宅動工量共1480伙，按月飆升逾2倍，當中以新世界(00017)夥會德豐(00020)的柯士甸站上蓋項目規模最大。今年首8個月共有11309伙動工，為2007年後5年以來同期最多。地產界預測，倘若動工進度持續，預料全年動工量挑戰1.8萬伙，屆時將超越2003年水平。

本報記者 林惠芳

政府自2010年起透過各種渠道，積極增加住宅土地供應，加上發展商積極申請補地價，令動工量顯著回升。地產界人士指出，儘管今年的住宅落成量仍然低企，甚至嚴重偏離政府預測，但隨着今年的動工項目於2013至2015年陸續落成，樓價升勢將得以紓緩。

柯士甸站上蓋規模最巨

屋宇署最新報告顯示，今年8月份全港共有5個私宅項目動工(按屋宇署接獲上蓋建築工程動工通知為準)，涉及1480伙，較今年7月份的487伙動工，按月激增逾2倍。

若果撇除青衣置安心項目的988伙，今年首8個月私樓動工量共錄11309伙，不僅較去年同期5324伙激增1.12倍，並創自2007年以後同期新高，可見未來住宅供應正不斷加速上升。

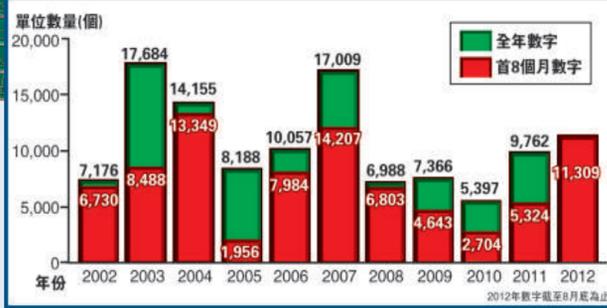
上月動工住宅項目共有5個，當中新世界夥會德豐的西九龍柯士甸站上蓋項目(C地盤)規模最巨，提供575伙；其次為新地於2010年投得的何文田佛光街與忠孝街交界豪宅地盤，合共提供526伙；恒地(00012)北角京華道14至30號則建297伙；九龍城侯王道12至18號單幢住宅提供78伙；餘下為西貢安寧徑1號獨立洋房項目共有4伙。

連同上述項目在內，今年首8個月全港共有38個私宅項目正式動工，按地區劃分，新界區仍然是供應的主要來源，共有11個項目動工，單位數量達7599伙，佔全港動工量的67.2%，其中元朗15區的規模最大，單位總量2508伙，其次為馬鞍山落禾沙項目2、3期，單位數量1957伙，東涌55B區項目則佔1444伙。



◀今年8月份私人住宅動工量達1480伙，按月飆升逾2倍

屋宇署接獲展開工程通知住宅單位數量



九龍區方面，今年共有14個項目動工，合共涉及2303伙；至於港島區則有13個項目，合共1407伙施工，佔整體比例12.4%，其中以北角京華道14至30號規模最大。

全年勢頭可超越2003年

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，政府積極增加土地供應，倘若未來施工進度持續，預料年底前尚有4000至8000伙私樓等開工，意味全年動工量可達1.53萬至1.93萬伙，較去年的9762伙最少增加57%，甚至全年可挑戰1.8萬伙、勢超越2003年的1.77萬伙水平。

私人住宅落成量方面，今年8月份全港有3個私人住宅項目、合共854伙正式落成(以屋宇署發出估用許可證的樓宇數量為準)，較7月份的144伙增近5倍，但今年首8個月落成量只有3277伙，較去年同期減少50%，創出近4年同期新低。周滿傑指出，今年累計落成量只佔政府全年預測11888伙的27.6%，嚴重偏離應有進度，幾可肯定今年落成量將少於8000伙。

衛城道1號併鄰地新則獲批

樓市熾熱，大業主積極籌劃發展項目。其中VCC LAND持有的中半山衛城道1號，去年成功併購鄰近衛城道2號大部分業權後，新近再申請建築圖則，准建1幢29層高商住物業，總樓面大增近2倍至82674方呎。

屋宇署今年8月批出17份建築圖則，當中以地產代理監管局主席陳韻雲旗下VCC Land持有的中半山衛城道1號規模較矚目，項目於2年前已批圖則，總樓面27870方呎，但發展商去年成功併購鄰近衛城道2號大部分業權後重新入則，現准建1幢29層高商住物業，總樓面大增2倍至82674方呎。

層高商住物業，總樓面大增2倍至82674方呎。

香港興業(00480)旗下大嶼山愉景灣一幅土地，准建5幢2層高低密度住宅，總樓面約37122方呎。宏安(01222)長沙灣營盤街140至142號舊樓亦獲批則，准建1幢25層高商住物業，總樓面約41615方呎。

此外，英皇去年以6.48億元投得的灣仔皇后大道東酒店地皮，准建1幢26層高酒店(另建1層地下樓層及2層地庫)，總樓面約11.57萬方呎。

Kadoorie 首30伙獲預留

盛傳今日開賣的會德豐地產位於太子道西新項目Kadoorie Hill，據悉價單內的30個單位已全數獲認頭，今日開賣純粹為簽約行動，更有指近期活躍於樓市的影星趙薇洽購其中1伙複式。設於金鐘廊的交樓標準示範單位今日將開放予傳媒參觀，稍後對外開放。

Kadoorie Hill首批30伙，以向加多利山景的11至22樓A、B室為主，面積1923方呎，訂價3518萬至4054.5萬元，呎價1.82萬至2.1萬元；另外2伙為23及25樓複式單位，面積3105方呎，訂價8180萬及8280萬元，呎價2.63萬及2.67萬元；至於座向太子道西方向單位則推出10伙，面積分別為1440及1442方呎，售價較低，最低為15樓C室，定價2370萬元，呎價1.64萬元，山景及馬路單單位呎價相差約16%。

龍門累售700伙

另邊廂，新盤大贏家新地(00016)屯門龍門，銷情勢如破竹，新地代理助理總經理胡致遠表示，項目至今累推900伙，不同景觀的單位經已全數曝光



▲胡致遠稱龍門未開價的150至200伙稍後加價加推

，平均呎價8800至9000元，累積售出700伙，套現約50億，95%買家屬本港居民。而前日加推的193伙，呎價微調1至2%，計劃本週六、日分批發售，預計售罄可套現約10億元，若該兩日銷情理想，將加推餘下的150至200個標準單位，必有加價空間。

龍門兩房示範單位昨日率先向傳媒開放，建築面積約635方呎，將於周六優先開放給新地會會員參觀。

此外，新世界(00017)沙田溱岸8號昨加推3伙，面積1089至1225方呎，呎價9262至9304元，訂價1000萬至1139.8萬元。

QE3引發熱錢流入掃碼磚，催化樓價加速上升。

利嘉閣地產分析稱，9月份全港50個指標屋苑的加權平均呎價報7269元，較8月份的7035元急漲3.3%，繼續刷新歷史新高紀錄外，推動首3季樓價累積升17.5%，強勢畢露。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，樓市自下半年起強勢轉角以來，利好因素接踵而出，而美國聯儲局9月中突然宣布推出QE3振興經濟，推高市場的通脹預期，並且引發各方熱錢投攷樓市購買「磚頭」保值，刺激二手樓價加速上升，並呈拋物線形態上升。

當中43個屋苑樓價報升，樓市自下半年起強勢轉角以來，利好因素接踵而出，而美國聯儲局9月中突然宣布推出QE3振興經濟，推高市場的通脹預期，並且引發各方熱錢投攷樓市購買「磚頭」保值，刺激二手樓價加速上升，並呈拋物線形態上升。

當中有11個指標屋苑的樓價按月錄得5%或以上的實質升幅，其中東涌藍天海岸升8.4%最勁。

期內全港50個指標屋苑僅錄1328宗買賣個案，較8月份的1703宗減少22%，其中港島區9個屋苑的成交量按月減少27%至210宗，升幅最急。

屋苑呎價7269元按月升3.3%

印度船王家族億元購西環舖

資深投資者紛紛買舖投資，其中印度船王Chellaram家族成員斥1.083億元，購入西環新海旁街地下及1樓舖位。另「摸王」黎汝遠亦購入觀塘馬蹄徑一地舖，涉1980萬元。

土地註冊處資料顯示，西環新海旁街23號地舖及1樓，面積共1.4萬方呎，早前獲Almeta Investments Limited以1.083億元購入。據了解，該公司董事包括Chellaram Sham Lokumal及Chellaram Vikram Sham，二人皆為印度船王Chellaram家族成員。據悉，該家族活躍在本港物業投資市場，但向來以投資商廈為主，包括在去年開始先後斥資3.27億元，購入觀塘後匯中心共4層樓面。

至於該舖位原業主於2005年以2850萬元購入舖位，持貨7年舖位升值達2.8倍，帳面獲利7980萬元。

另外，資深投資者「摸王」黎汝遠新近斥資1980萬元，購入觀塘馬蹄徑3號地下A號舖，舖位面積650方呎，成交呎價30462元。舖位月租5萬元，回報率約3厘。此外，同區嘉樂街2至26號地下E號舖，亦獲買家以2280萬元購入。



東九龍近日連錄全層商廈成交，其中單是皇廷廣場已有至少兩宗

皇廷廣場全層逾億元沽

東九龍寫字樓市場近日明顯轉活，市場消息傳，觀塘敬業街皇廷廣場高層全層，新近以1.08億元成交。據了解，區內在短短一星期內已錄得至少3宗全層商廈成交個案，涉逾2.64億元。另外，金鐘海富中心高層戶以新高呎價1.9萬元易手。

商廈全層成交接二連三，中原(工商舖)助理營業董事徐志聰表示，觀塘皇廷廣場高層全層，面積12682方呎，獲投資者以約1.079億元承接，呎價8508元。據了解，該層樓面為該廈27樓，上手業主為林思傑或其相關人士，在去年8月以7786.7萬元購入上址，最初叫價不足每方呎7000元放售，惟一直未能「甩手」，並一度計劃將樓面分拆出售。

不過隨着市況升溫，原業主亦不斷調升叫價，單位終以呎價逾8500元易手，持貨1年多帳面賺3003.3萬元，賺幅39%。據悉，林於去年亦曾向上市公司泰昇(00687)購入灣仔海港中心11樓全層然後拆售，原業主仍在放售海港中心11樓01、10至11室，約5013方呎，意向呎價2.2萬元。

海富中心呎價新高至1.9萬

近日東九龍商廈市場交投熾熱，除日前有億京中心單位以呎價1.12萬元易手創新高外，全層大額成交亦接二連三。其中包括皇廷廣場16樓全層在中秋節假期前以1.02億元成交；敬業街49號9樓全層亦於周三以5457.3萬元沽出。連同今次成交的單位，3層寫字樓的成交金額高達逾2.64億元。

另外，之前交投一度轉趨沉寂的金鐘區商廈亦錄成交，兼創呎價新高。市場消息透露，金鐘海富中心1座32樓01室，面積4940方呎，新近以呎價1.9萬元易手，創該廈呎價新高，涉資9386萬元。

富嘉花園又破頂兼膺新界居屋呎價王



全港破頂屋苑大輪迴，年內頻創新高的大圍居屋富嘉花園，錄得3日兩破頂，J座1伙兩房呎價歷史性爆上7000

元，呎價7069元較前日紀錄6985元貴1.2%，再膺新界居屋呎價稱王。中原地產大圍站名城第二分行經理

黃裔材表示，新一輪寬化寬鬆政策以及新界東新盤催生下，買家入市意欲高漲，二手交投持續活躍，大圍居屋富嘉花園更錄破頂成交。2座中層J室481方呎兩房，剛以自由市場價340萬元易手，呎價7069元破盡屋苑新高，再締紀錄又膺新界居屋呎價王。

據了解，買家為同區客，有感單位罕有放盤，怕遲買更貴，即把握機會購入單位，暫未決定將單位作自住或放租用途，單位市值租金約1.2萬元，回報率可達約4.2厘。

黃裔材指出，原業主1988年11月以綠表價34.35萬元購入單位，現補地價約80萬元沽出單位，是次將單位易手獲利約225.65萬元離場，狂賺5.6倍。

同區雲疊花園一度為新界居屋樓王，卒於國慶假期被富嘉花園揮低重奪居屋王，該屋苑2座中層K室481方呎以336萬元沽出，呎價6985元締富嘉新高

，豈料兩日後同屋苑紀錄再被改寫，「秣莊」新界居屋王。

另外，美聯物業沙田第一城樂善分行首席高級營業經理鍾燕河表示，沙田第一城42座中層D室410呎兩房，望部分河景，323萬元易手，創同類單位新高，呎價7878元。原業主2006年3月份以約116.8萬元購入，轉售帳面獲利約206.2萬元，升值近1.8倍。

居屋癲價不絕，公屋走勢亦見凌厲，利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，根據土地註冊處最新資料，9月份全港共錄42宗公屋二手買賣登記(數據大致反映8月中至9月中的實際情況)，較8月36宗增加17%，創出近4個月新高；至於同期物業成交金額則約達6428萬元，較8月份約5399萬元增加19%，增幅較登記量為高，反映公屋單位售價亦同步上升，料第四季公屋二手成交持續增長，估計單月買賣登記數字更有機會突破50宗水平。