



▲潘偉基(右)預期明年中小型住宅樓價將跌15%。旁為高力國際香港商業行政董事劉柏汶(中)及郝煒卓(左)

中小住宅樓價料明年挫15%

政府積極增加住宅供應，物業顧問高力國際看淡明年中小型住宅樓價表現，預測樓價將會回落達15%，成交量亦將減少一成。

為回應市民置業需求，政府近期積極增加住宅供應。高力國際住宅買賣部行政董事潘偉基表示，政府推出招標的地皮或港鐵上蓋項目中，將提供不少中小型住宅單位。

不過他亦指出，由於轉租個案增加，相信明年中小型住宅租金將升5%。豪宅市場方面，潘偉基相信受銀行借貸態度保守等因素影響，樓價將下跌一成，租金則跌5%。

相比之下，該行較看好工商舖物業表現，預期工廈樓價及租金將分別升6%及4%；甲級商廈買賣及租金價格則升9%及5%。

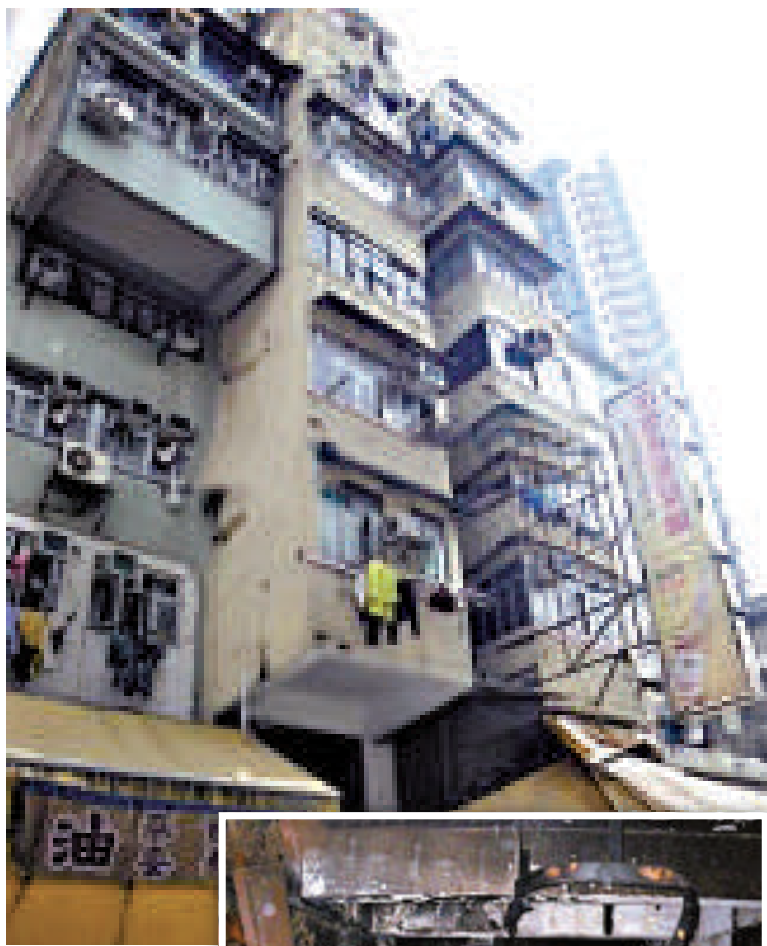
另外，高力國際亞洲物業投資服務行政董事胡孝直稱，年初至今逾3000萬元的成交超過900宗，按年增加16%，金額亦按年升8%至1055.18億元。

映灣園首錄BSD成交

美聯物業東涌映灣園分行營業經理周敬富稱，映灣園首錄買家印花稅(BSD)成交，1座高層D室961方呎，由外籍人士以約605萬元連豪裝買入。

火災「無契」閣樓爭崩頭

搶高兩倍至300萬沽 變身劊房回報11厘



▲火災「無契」閣樓單位矗立在北河街20號

▶深水埗一間被火燒至熏黑的無契閣樓，昨天拍賣惹來10個買家爭奪

樓市奇聞，靚樓無人吼，倉底貨卻爭住要！一個深水埗被燒至熏黑的「無契」閣樓，昨天拍賣竟惹來10個買家爭奪，短短5分鐘搶貴2倍以300萬元賣出。

本報記者 林惠芳

本港住宅租金高昂，眼見舊樓劊房呎租亦媲美豪宅，投資者紛紛落區尋寶，即使曾發生事故的單位亦照搶可也。

競投5分鐘搶貴200萬

該閣樓單位實用面積654方呎，屬於「無契樓」，所以難以承做按揭，造價一般較低。項目開價100萬元，每口價加10萬元。

最終造價比開價貴2倍，情況為近年住宅拍賣場罕見，反映住宅租金續升，投資者瞄準另類收租物業吸納，以尋求更豐厚的租金回報。

該拍賣行總經理鄭世傑表示，今次拍賣的北河街20號唐樓閣樓屬於「無契樓」，所以難以估計市價，雖然單位內曾經發生疑似事故，但物業樓齡已逾50年，具有重建價值。

無契樓難以承造按揭

第一大平戴維斯估值及專業顧問(大中華區)董事總經理陳超國表示，當發展商強佔全幢舊樓時，無契樓亦可按價值分得金額，惟在私人市場交易時，無契樓因難以承造按揭，所以往往造價會比市場為低。

地產界人士指出，今次拍賣的「無契樓」曾經涉及火警事故，但仍獲投資者蜂擁爭奪，不排除投資者垂青其收購價值外，還看準其租金回報。他解釋，現時市區劊房每間約100方呎，上述單位最少可以分間6間劊房，以市值月租約4500元計，每月收租達2.7萬元，租金回報近11厘，非常和味。

爾巒准預售明年初出擊

新地(00016)等足22個月的元朗爾巒，終獲批售樓紙，最快明年1月出擊。至於申請僅兩個月的青衣置安心綠悠雅苑，以及太古地產(01972)亞皆老街項目同獲批售樓紙；另上月有5個住宅項目申請預售。

新地副董事總經理雷露表示，爾巒趕不及乘搭今年尾班車，最快要明年1月開賣，維持先開賣部署；至於天晉II期則會今月出擊。雷露早於今年8月時指出，爾巒首階段會推售少量臨河花園洋房，估計不多於10幢，訂價參考同系上水天籟臨河大屋，呎價約1.8萬元。

地政總署上月批出4份預售樓花同意書，除爾巒及已開賣的荔枝角一號、西九龍外，尚有青衣置安心綠悠雅苑，該盤申請預售僅兩個月即獲批出，可趕及明年年初推售，提供988伙，早前已公布實用面積呎價6000多元起。另太古地產的亞皆老街53個住宅單位，同獲批預售。

此外，地政總署資料顯示，上月共有5個住宅項目申請預售，計有長實(00001)的大埔鳳園嵐山1350伙及葵涌國瑞路402伙、信置(00083)大嶼山長沙16伙、新世界(00017)洪水橋98伙，以及嘉里(00683)的九龍塘義德道1及3號41伙。截至11月底，有待核准的住宅項目預售樓花同意書申請共21份，涉及10,248個單位。

另外，市場消息，藝人魏駿傑斥911萬元買入九龍城匯賢閣低層B室，面積880方呎，呎價約1.03萬元，該盤累沽5伙。市場消息稱長實荔枝角一號、西九龍昨沽2伙，分別為1座中層及高層A室，作價1345.5萬及1283萬元；另新世界夥恒地(00012)的元朗悅悅1伙；黃大仙現崇山沽2伙；另消息指信置上水Goodwood Park尚餘4座洋房委託中原獨家代理，平均售價4100萬元，其中1號屋連豪裝以4400萬元放售，面積3053方呎，呎價1.4萬元。

會德豐地產西環Lexington Hill推出43A室特色戶，面積1951方呎，售價4292.2萬元，呎價2.2萬元創該盤新高，市傳已獲買家洽購。

爾巒趕不及乘搭今年尾班車，最快要明年1月開賣



古洞南申建30幢洋房

近年新界區低密度豪宅受捧，大業主亦積極尋求發展機會。老牌建築商方利集團等早前申請，把上水古洞南的1幅地皮由「康樂」改為「綜合發展區」，擬建30幢洋房，規劃署稱隨着古洞一帶未來的混合發展模式，當中包括興建中至高密度的公私營房屋，故具潛力修改用途，所以不反對有關申請。

該地皮位於上水坑頭大布丈量約份第92號，位置毗鄰雅苑，鄰近為信置(00083)旗下雙魚河Goodwood Park，地盤面積約19萬方呎，劃作「康樂」地帶，申請人擬改劃「綜合發展區」用途，並興建30幢洋房。

不過，該署又提到，雖然適當的改劃可以促進住宅發展，但又會削減了古洞南區提供康樂設施的機會，而且當同類審批個案重複發生，損失的康樂設施用地便累積愈多。方利集團及連鎖酒家百樂門等人士，早前申請把上述地皮改劃「綜合發展區」，並計劃興建30幢樓高3層洋房，總樓面約7.61萬方呎，平均每幢洋房面積約2500方呎。

第68A1地估值獲調高

此外，將軍澳第68A1區及九龍官涌街地皮將於今日截標。美聯測量師行董事林子彬表示，將軍澳第68A1區坐擁海景，加上鄰近的68A2地皮於早前以高價批出，因此調高第68A1區地皮估價至約21.1億元，估計樓面地價每呎約4910元。至於九龍官涌街地皮則鄰近柯士甸港鐵站，除了高鐵效應外，地皮規模較小，門檻不高，估計可吸引中小型發展商入標，反應或比將軍澳68A1更熱烈，估計市價約1.6億元，每呎地價約6530元。

尖咀商廈拆售料賺1.7億

拆售物業繼續獲市場追捧。剛推出拆售的尖沙咀厚福街H8全幢商廈，約18層樓上鋪獲火速承接，呎價約1.65萬元起，套現約6.7億元，購入物業數目的資深投資者廖偉麟已接近回本。據悉，該廈餘地舖待沽，賺1.8億元。

市場消息透露，資深投資者廖偉麟在上周才斥資6.8億元向資本策略(00497)購入該廈，單是沽出有關樓面已幾近回本。現時該廈僅餘地舖待沽，面積3235方呎，廖叫價1.8億元，若順利沽出將淨賺約1.7億元，賺幅約25%。資料顯示，該廈1至3樓每層面積由3004至3336方呎，5樓及以上每層面積則為2146方呎。另外，其他樓上舖亦獲資金追捧，市場消息指出，上海街639至645號1至2樓，面積5642方呎，以3980萬元搵出，成交呎價7054元。原業主在10月中才以2930萬元購入上址，持貨未足兩個月即賺1050萬元，賺幅35%。據悉，該物業早前獲美容店租用，月租達14萬元，故即使造價炒上，回報仍達4.2厘。

Advertisement for Wuyang Copper Industry Co., Ltd. (武漢銅爐股份有限公司) regarding a shareholders' meeting. It includes a table of proposals, a flowchart for online voting, and detailed instructions for shareholders to participate via the internet or in person. The meeting is scheduled for December 17, 2012.