

# 德福呎價癩破1.17萬



▲德福再創神話，1伙兩房戶實用及建築呎價首度爆上1萬元締紀錄

辣招效力減弱，樓市又癩過，小陽春有提前來臨之勢，細價樓再擔當破頂火車頭，九龍灣德福花園出招後1月4破頂，呎價首度爆上1萬元，1伙兩房單位剛以破盡屋苑紀錄的實用面積呎價1.17萬元易手，建築面積呎價10448元同創屋苑之巔。小陽春暗度陳倉，睇樓量爆升最多5.7%。

轉用實用呎價計價，實用高近90%的德福花園無有怕，辣招及二手實施實用呎價報價後，屋苑1個月內連環4度破頂，H座低層07室兩房單位，實用面積538方呎，建築面積603方呎，剛以603萬元易手，實用呎價11710元，建築呎價10448元雙破頂，並屬屋苑呎價首個爆上1萬元的成交。

## 粉嶺中心呎破8000元

德福花園於「雙辣招」後成交急凍，小休2個月再發力出擊，過去1個月表現標青，連同上址於1個月4度破頂，本月初N座高層

戶以592.8萬元售出，呎價達9424元，創屋苑歷史新高；數日後K座中層戶則以呎價9380元售出，屬分層呎價高位；之後K座高層01室兩房單位以628萬元易手，成交價創屋苑新高。

此外，美聯物業嶺南碧湖分行營業經理周志強表示，粉嶺中心A座高層4室，建築面積約465方呎，實用面積約368方呎，兩房間隔，望東南山景，剛以298萬元易手，建築面積呎價6409元，實用面積呎價約8098元，呎價創屋苑歷史新高。原業主2010年11月以約188萬元購入，轉售帳面獲利約110萬元，物業升值約59%。現時屋苑實用面積平均呎價約為7700元。

中原地產北角城市分行首席分區營業經理林龍南表示，北角港運城3座高層H室，單位實用面積785方呎，建築面積975方呎，屬3房全海景，剛以1075萬元易手，建築面積每呎造價高達11026元，屬近年同類單位

次高，實用面積呎價1.37萬元。原業主於1997年3月以915萬元購入，帳面獲利160萬元。上址為港運城本月第3宗成交，建築面積平均呎價約10525元。

## 50屋苑睇樓量升3.7%

新盤熱銷催化樓市氣氛高漲，市場憧憬施政報告正面，市場睇樓意欲強勁，綜合2周代理數據，指標屋苑周末預約睇樓量全面報升，升幅由3.7%至5.7%不等。

根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共有2540組客戶預約周末參觀單位，較上周末增加3.7%，連升兩周，其中港島區睇樓量增幅較大。港島區9個指標屋苑共有515組客戶預約睇樓，按周增加5.1%，東區太古城、康怡花園及鴨洲洲海怡半島睇樓客戶數量增加10%至15%。

中原地產10大屋苑錄得1025組預約睇樓，按周再升5.7%，其中港島3大屋苑睇樓量均大幅上揚，中原地產亞區住宅部總裁陳永傑表示，本港利好樓市因素不變，低息環境持續，市場亦預期施政報告措施正面，元旦過後買家睇樓意欲大增，中細價及優質物業承接力佳，預期樓市將穩健橫行，小陽春或會於農曆年前提早出現。

# 大款以公司購天匯

# 二千萬BSD膺辣盤王

買家印花稅 (BSD) 威嚇不足，恒地 (00012) 旗下西半山神盤天匯，有內地疊水大款超級疏爽，以公司名義斥1.328億元買入1伙，豪啃近2000萬元BSD，為「雙辣招」後單一最大宗「辣盤王」，連普通釐印4.25%，總打稅高達2600萬元，夠買3個鯽魚涌太古城3房，8個天水圍嘉湖山莊3房。建築面積呎價4.04萬元，實用面積呎價5.33萬元，連稅實用呎價高達6.38萬元。

本報記者 梁穎賢

市場消息盛傳，內地疊水大款剛斥1.328億元買入天匯28樓B室，單位實用面積2488方呎，建築面積3284方呎，實用呎價53392元，建築呎價40451元，需打稅1992.6萬元，另需再打4.25%普通印花稅約600萬元，單是打稅已高達2600萬元，若然將有關支出計入樓價，樓價高達1.588億元，建築面積呎價將拉高至4.8萬元，實用面積呎價進一步拉升至6.38萬元。

## 稅款夠買3伙太古城3房戶

消息指出，該名內地大款明知非香港永久居民要打稅，反正日後有機轉買單位，故索性用公司名義買入，同樣要打15%的BSD，若然日後將單位轉手，可以買殼形式易手，可避過15%的BSD，倘單位於3年內轉手，又可避過SSD。

買家豪啃該筆2600萬元BSD及釐印費，夠買3個太古城3房、8個嘉湖山莊，以及775手滙控（以昨日收市價每股83.85元計）。若以1名月入1萬元的打工仔，年薪12萬元計，足夠支付216年薪水。

世紀神盤天匯早於2009年開賣，樓盤由創天價到世紀擡訂峰迴路轉，而上述獲內地客買入的28B室，曾是撻訂單位，資料顯示，當年由劉玉菁 (Lau Yuk Ching Swana) 連同28A、29A及B室一併購入，4伙涉資逾5億元，最終全部撻訂。是次恒地 (00012) 再出售單位，售價較2009年1.3255億元微加29萬元，加幅不足1%。

連同28B室在內，天匯去年重售至今共沽4伙，包括和黃 (00013) 執行董事黎啓明斥1.3億元購入撻訂貨32A室，呎價3.96萬元。

## 三個月十宗逾千萬元BSD

政府「雙辣招」後，的確有效阻嚇境外買家南下掃貨，內地客在港買豪宅的爽手程度固然大不如前，

但仍有豪客無視BSD硬啃，總括過去3個月，市場最少錄得10宗逾千萬元豪宅的BSD個案，對上1宗最大宗的BSD個案，為內地客斥7400萬元買入大圍頂峰別墅雙號屋，需打稅1100萬元。

對於天匯錄得天價BSD，地產建設商會執委會主席梁志堅認為，有些買家入市買心頭好是「鍾意就買」，不會理會價錢及稅項，相信上述成交是個別例子，不能片面判斷買家印花稅有效還是無效。

另外，土地註冊處資料顯示，早前盛傳沽出的南區春坎角南塘8號屋，落實以2.52億元易手，洋房面積5051方呎，另包括車位、天台、花園及泳池等面積約3463方呎，呎價達5萬元，為BSD後實施以來南區最大額成交。

## 2600萬元可以買啥？

- 夠買3個太古城實用面積664方呎 (建築面積757方呎) 3房單位，以耀星閣最新成交價每伙830萬元計，3伙盛惠2490萬元。
- 夠買8個嘉湖山莊實用面積547方呎 (建築面積704方呎) 3房單位，景湖居D室最新成交價300萬元，8伙總值2400萬元。
- 夠買9個沙田第一城實用面積284方呎 (建築面積395方呎) 2房單位，48座低層F室最新成交價286萬元，9伙總值2574萬元。
- 滙控 (00005) 昨日收市價每股83.85元，每手33539.9元入場，夠買775手滙控。
- 一部iPad mini 16GB售價2588元，夠買7728部。
- 午餐肉1罐15元，夠買133萬罐。
- 8公斤白米1包最平約84元，夠買23.8萬包。

## 雙辣招後錄得逾千萬元豪宅BSD成交

單位	建築面積 (方呎)	成交價 (元)	涉及BSD (萬元)
西半山天匯28樓B室	3284	1.3284億	1992.60
大圍頂峰別墅雙號屋	4035	7400萬	1110.00
油麻地御金·國峰3座地下連花園B室	1560	4090萬	613.50
屯門星堤2及5座兩伙頂層連按摩池特色戶	2000及1865	3700萬	555.00
元朗尚城兩座洋房	每座約2154	共3300萬	495.00
尖沙咀名鑄高層J室	1570	3115萬	467.25
九龍城匯賢閣高層兩伙B室	每戶約880	共約2164萬	324.60
九龍城御·豪門高層C室	1214	2099.9萬	315.00
大坑理華高層D室	838	逾1900萬	超過300.00
馬鞍山迎海5座中層G室	1227	1224.8萬	183.72

# 上環商廈沽6.2億兩年賺六成



▲Ovest以6.2億元成交，圖為Ovest所在的上環區商廈 本報攝

踏入2013年才不足半個月，逾億元的工商舖成交一宗接一宗，有基金趁價高沽貨。市場消息透露，鵬里資產剛以約6.2億元，沽出上環永樂街商廈Ovest，持貨僅兩年，帳面賺逾2.3億元，升幅超過六成。

工商物業價格持續上揚，基金亦趁高位獲利。市場消息透露，上環永樂街77號Ovest全幢商廈，新近以約6.2億元易手。據了解，該廈樓高24層，總建築面積約4.8萬方呎，成交呎價約1.3萬元。

資料顯示，該廈原業主為外資基金鵬里資產，在2011年3月底購入該廈，作價3.8721億元，事隔不足兩年，是次轉售該基金賺超過2.3億元，賺幅達六成。據悉，該廈前身為嘉匯商業中心，在1997年落成，由嘉華 (00173) 持有。由於物業每層面積僅1943方呎，鵬里購入物業之後隨即將該廈翻新及改造成「管理式寫字樓」，提供類似商務中心的數百方呎細寫字

樓，月租1.5萬元起，主攻小型公司租客。今次沽貨的鵬里在港持有的物業不多，沽出Ovest後僅餘下葵涌得利廣場部分樓面及荃灣豪華廣場。

另邊廂，觀塘亦傳出逾億元商廈洽購個案，觀塘絲寶國際中心中層連5個車位，面積16844方呎，市傳獲買家以1.85億元洽購，呎價1.1萬元。業主在2010年以1億元向新地 (00016) 購入上址自用，若成交落實，物業在3年內升值85%。

拆售物業仍是市場焦點，消息稱，恒地 (00012) 及桂洪共同持有的中環安蘭街18號銀座式商廈重建項目部審推售。據了解，項目由地下至29樓，不設4、13、14及24樓，每層2700方呎。發展商初步有意推售5至27樓，意向呎價高達每方呎3.5萬至4.5萬元，料入場費9450萬元。該廈頂層28及29樓連天台特色戶，據悉發展商未有意向價，估計市值5萬至6萬元。



內地客再捧場，豪付2000萬BSD買天匯

# 安洋樓售223萬 膺青衣公屋綠表王

樓市再起飛，公屋居屋也瘋狂。青衣長安邨安洋樓1個實用面積443方呎的公屋單位，剛以破盡屋苑綠表價的160萬元易手，膺青衣公屋最貴綠表王，若然補足地價售價將達320萬元登公屋之巔。另天水圍天頌苑1伙以自由價223萬易手，實用呎價5235元及建築呎價3878元同締屋苑新高。

青衣置安心綠悠雅苑效應，區內交投轉旺，公屋也受帶挈錄高價成交。市場消息稱，長安邨安洋樓低層14室，建築面積573方呎，實用面積443方呎，剛以綠表價223萬元易手，膺青衣區最貴綠表王，若然補足地價，售價

將高達320萬元，挑戰全港最貴公屋戶，實用呎價5034元，建築面積呎價3892元。

辣招退辣，買家加快入市步伐，連居屋也被高價搶。中原地產嘉湖分區營業經理謝明亮表示，天水圍居屋天頌苑M座高層15室，單位建築面積575方呎，實用面積426方呎，於自由市場以223萬元成交，建築呎價3878元，實用呎價5235元，建築及實用呎價均創出屋苑新高。

謝明亮表示，原業主於2010年2月以自由市場價103萬元入市，持貨近3年，帳面獲利120萬元，單位升值近1.2倍。

# 九肚地下月招標料值13億

政府土地供應浪接浪，繼九肚及西貢地皮前日批出後，九肚第56A區住宅及北角郵酒店地皮安排下月15日招標，3月22日截標，市場預計受惠九肚地皮每呎樓面地價可達1萬元，不排除已於該區連下三城的永泰萬泰財團再擴版圖。

## 北角郵酒店地同時招標

北角西面部分位處書局街的酒店用地，及新界沙田九肚第56A區住宅地皮招標，3月22日截標。北角北角郵及書局街的內地地段第9020號的地盤面積約57792方呎，指定作酒店用途，最低及最高的樓面面積分別為23250平方呎及38750方呎。沙田九肚第56A區市地段第566號地盤，面積約86973方呎，指定作私人住宅用途，最高可建樓面約130460方呎。

中原測量師行執行董事張競達表示，早前批出的九肚地皮以理想價批出，該批共錄得10份標書，反映發展商反應踴躍，對優質地皮興趣甚大，由於上幅地皮剛以樓面呎價10302元售出，預計是次發展商入標意欲高，價錢方面預計亦會參考對上一幅地皮之成交價，預料部分早前已成功投得地皮之財團亦會再次入標，希望擴大該區之土地儲備，將來可合併作聯合發展之用途，產生協同效應，增加地皮價值，預計沙田九肚第56A區 (B2地盤) 地皮的樓面呎價1萬元，總值13億元。

中原豪宅STATELYHOME沙田豪宅區域聯席董事李冠超表示，九肚山乃是新界東傳統豪宅地段，是次政府推出之B2地盤景觀屬區內優質，而發展商對優質地皮需求殷切，故預計是次地皮亦會吸引不少發展商垂青，預計入標情況亦將理想。

# 《一手銷售》執行指引料月底完成

政府就《一手住宅物業銷售條例》執行指引會見地產建設商會，地建會執委會主席梁志堅指出，在會議上已向當局表達部分意見，雙方料會在未來一兩星期內再開會。他續謂，希望執行指引可在1月底前完成。

十多個發展商代表昨午在中環環球大廈地建商會會址與運輸及房屋局代表會面，雙方商討《一手住宅物業銷售條例》，會議歷時4個多小時。地建會執委會主席梁志堅會後見記者稱，有關條例已在立法會通過，今次主要討論執行細節，會上商會向政府提出一些執行細節建議。他指因時間問題，對方「有好多嘢仲未做得切」，要回去再考慮及徵詢法律部門意見，雙方料會在未來一兩星期內再開會，屆時當局會回覆商會。他又希望，指引可在1月底前完成。他指出，法例實行上有一些困難，形容「要睇清楚先做」，但強調地建會「唔係唔做」。不過梁志堅未有透露業界實際關注的例子，稱不想影響政府想法。他又謂，雙方商討僅限於執行細節，並不會影響已通過的法例。

去年底雙方上次開會討論買家印花稅 (BSD)，當時梁志堅在會後明言雙方會有火花。梁志堅稱今次會議氣氛友善，無火花，大家「有傾有講」，又稱希望政府尊重商會，不會像上次商討BSD般先斬後奏。

運輸及房屋局副秘書長馮建業則稱，雙方在會上坦誠交換關於指引的意見，未來會繼續商討。

# CCL連升4周斷纜微跌0.15%

樓價雖重拾升軌，唯升勢乏力，連升4周斷纜。反映樓價走勢的中原城市領先指數 (CCL) 連升4周共升1.23%後，按周微0.15%，最新報115.60點。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，環繞量寬一直主導樓價。2012年9月份起歐美日先後擴大量寬，隨後樓價持續上揚，CCL9周內升7.4%。及後買家印花稅 (BSD) 及額外印花稅加強版 (SSD2) 短暫阻礙CCL上升2周，之後又連升4周。

遇聖誕長假，CCL短暫輕微回軟1周。量寬後樓市上升的方向未有改變，最新CCL只要再升1.21點，就升逾BSD及SSD2之前的高峰116.81點，再向上尋找新高位。

中原地產大型屋苑領先指數 (CCL Mass) 亦在連升4周共1.53%之後斷纜，按周輕微下降0.28%。中原表示，昨天公布的指數是反映2012年12月17日至23日的市況。聖誕長假前，大量市民外遊，節日氣氛濃厚，樓價短暫輕微回軟，但無礙樓市重拾上升軌道。

至於4大分區樓價接連輪流上升，本周輪到九龍及新界西連升，而上周港島及新界東連升。新界西連升3周累計升3.52%，按周升1.34%，報97.37點。九龍連升兩周累計升1.51%，按周升1.11%，報114.33點。港島早前連升4周累計升4.87%，本周則降1.84%，報123.38點。新界東早前連升兩周累計升1.30%，本周跌2.35%。