

上車盤泉薈 入場費287萬

首批84伙 即供呎價5千 周五晚售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)趁新年伊始樓市交投氣氛回暖,購買力釋放,新鴻基地產再度以雙響砲形式推盤,繼上周五突擊公布港島南區壽臣山「Shouson Peak」15號屋的價單後,與陸海通合作的元朗洪水橋泉薈昨公布首批84伙價單,平均即供呎價5,007元,貼近新樓市價開盤,入場費由287.74萬元起,最快周五晚開售,發展商只提供即供付款方式,45天付款期。

由於洪水橋已有十多年未有新盤推出,設施難以相比,因此泉薈的開價只能與元朗區新盤比較,以現時YOHO MIDTOWN 平均呎價約5,500元,泉薈開價可謂貼近新盤市價。

洪水橋10年來首個新盤

泉薈位於新界元朗屏山洪水橋元路88號,共有173伙,標準單位面積由635至967呎,提供兩房至三房一廳連多用途房間,泉薈設有17,000呎會所連園林泳池。泉薈位處「洪水橋新發展區」,毗鄰輕鐵洪水橋站,8分鐘內直達元朗及屯門等市中心。

今次首推84伙,佔單位總數近一半,面積595至1,081呎(實用面積465至836呎),平均即供呎價5,007

元,分布於第2座1至12樓,售價由287.74萬元至849.88萬元。新鴻基地產代理業務部項目聯絡經理劉家敏表示,自早前推介過「泉薈」後,已不斷接獲買家查詢,當中主要來自區內及鄰近地區,並以用家為主。首批單位分佈於第2座1樓至12樓,以「用家價」發售,配合即供付款計劃,將吸引區內和鄰近地區的年輕家庭與首次置業人士入市。

特色單位最貴850萬

泉薈首批單位亦包括8個景觀開揚無阻的特色單位,位於第2座1樓及12樓,面積為621至1,081呎(實用面積478至836平方呎),特色單位包括連天台花園單位、內置樓梯連天台花園單位及平台花園單位,面積由15至565呎,售價由367.13萬至



毗鄰輕鐵洪水橋站的泉薈外觀。香港文匯報記者張偉民攝

849.88萬元。中原地產屯門元朗及天水圍高級營業董事方啟明表示,泉薈若扣除特式戶,單以標準單位計算,平均呎價低於5,000元,料可吸引上車客及區內換樓客垂青。他指出,現時市場缺乏一手盤供應,而二手業主亦相當惜售,今次「泉薈」推出,正好解決市場對於全新上車物業的殷切需求。方啟明指出,受元朗屏山地段招標及「泉薈」開售之消息帶動,近日元朗區樓價及成交量均回復暢旺,成交量已達至政府出招

泉薈同區二手呎價比較

屋苑	平均呎價(元)
YOHO MIDTOWN	5670
YOHO TOWN	4750
原業	3818
翹翠峰	4016
帝庭居	3500
金閣豪園	3000

資料來源:中原地產

交易廣場富臨閣重建 投行已預租作交易大堂

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中環核心區甲級商廈供應少,不少國際投資銀行擴充但難以找到合適地方,市場消息指出,一間國際投資銀行已與置地商討好,預租置地計劃把中環交易廣場的3層高商場(富臨閣)重建作甲級寫字樓合共約4.94萬呎樓面,呎租逾百元,計劃作總部及交易大堂。

增至5層 樓面4.94萬呎

因應現時中區甲級寫字樓的租金向好,置地公司於中環康樂廣場8號交易廣場的3層高零售物業富臨閣,

於2009年8月獲屋宇署批准重建為1幢樓高5層的商用物業,總樓面增加7,000呎至49,438呎。據悉,今次預租是因有關投資銀行知悉置地有意重建交易廣場富臨閣,因而向置地提出洽租,置地看到有大客有興趣,亦可望落實重建,估計待現有租約到期後便可重建,預計於2014年建成。

置地公司商用物業拓展及估值主管劉健民曾表示,由於中區甲級寫字樓的租金向好,為了增加物業組

MIDLAND DELUXE HOME

美聯豪宅天下

香港	九龍	新界
<p>山頂洋房 3,200呎 兩層全海形豪華 1層3房 2921 1788</p> <p>龍華花園 88呎 頂高三層 豪華綠山 990 2576 1699</p> <p>高雲大廈 2,400呎 特高樓底 大露台 3,300 2588 1818</p>	<p>又一村花園 1,642呎 內街清靜 新裝修 1,288 2926 7288</p> <p>君臨天下 1,443呎 新開地 2,950 2926 3222</p> <p>凱旋門 1,133呎 絕美維港 正南三房 2,200 2927 8988</p>	<p>九肚山 1,580呎 另連天台 780 2929 6030</p> <p>嘉福山 3,426呎 巨面有匙 4,480 2693 9338</p> <p>海濱花園 1,480呎 全新裝修 2,680 2656 6366</p> <p>大園HSE 2,800呎 豪華獨立 2,680 2929 6030</p> <p>嘉福山莊 2,670呎 罕有樓地 4,680 2482 9903</p>

美聯 729 傳呼 www.729.tv

戴行料中環商廈租金升20%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港經濟於去年下半年起加快復甦,帶動寫字樓市場添添景氣,去年全年總吸納量升至接近300萬呎,多區的空置率都較一年前下降,全港整體租金亦較一年前上升31.8%,DTZ戴德梁行預期,今年香港甲級寫字樓市場於新供應減少下,吸納量會比去年減少31%至約200萬呎,但租金仍會上升,中環租金可望升15%至20%。

供應減 吸納量料減3成

DTZ戴德梁行大中華區發展顧問部主管陶汝鴻指出,受金融海嘯影響,經歷了4個季度的負吸納量後,本港寫字樓整體吸納量終於在去年首季回復正數,去年吸納總量達2,926,202呎,與2009年負吸納量

比較,高出逾420萬呎,反映香港經濟復甦較預期為快,刺激寫字樓市場發展。第四季全港寫字樓市場空置率為5%,高於2008年第2季度的3.5%,而港島東、尖沙嘴及九龍東等地的空置率都高於5%,顯示這些地區的寫字樓選擇也較其他地區多。

寫字樓未來4年供應低

DTZ戴德梁行寫字樓董事阮仲賢指出,今年的新供應約有326萬呎,比去年升95%,但縱觀未來4年,本港寫字樓每年的平均新供應只有192萬呎,遠少於過去4年每年平均的315萬呎新供應。在經濟良好而租賃需求續升下,緊縮的供應將為租金升幅帶來支持。

傳京滬擴大個人遊 新地春節增辦購物團

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)繼深圳後,北京及上海有望進一步放寬個人遊,新地代理租務總經理馮秀炎表示,新地旗下三大商場包括大埔超級城、新太陽廣場、上水新都廣場於1月至2月春節期間將招待逾30至40個內地來港購物團,接待逾1,500名內地客,預計帶來額外1,500萬元營業額,並會舉辦「廣州藥劑企業購物團」,邀請內地新興藥劑業人員到商場購物,預計春節期間的旅客人均消費亦可達5,000至5萬元,較平日升15%。

三商場將接待千五內地客

她指出,於農曆年期間會首度特設「尊貴星級預訂服務」,更會有「格價專家」,預期新地11個商場於1月29日至2月2日共5天高峰期的人流達580萬,升20%,生意額達1億元,升15%。

她指出,今年新地旗下三大商場包括大埔超級城、新太陽廣場、上水新都廣場將會招待280團,按年上升60%、料帶來1.2萬至1.5萬人,按年升60%,帶來額外營業額6,600萬元,按年升30%。其中尖沙咀新太陽廣場內地客源高達95%,以上海、北京、大連、天津行政人員內地客源為主,預計農曆年人均消費達3萬至5萬元,較平時倍升,最高消費料逾30萬至50萬元。

新昌與世紀21合作服務工廈

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)世紀21測量行營運總監陳東岳表示,工廈活化存在着多項困難,如要集合100%業權有難度、技術上有關消防、排水等問題,如消防系統加強就要安裝大型水缸,就可能涉及業權問題,建議政府可借補償等出發協助工業業主達到共識,他及指,現時一般工廈主要改建為酒店及商業,尤其酒店房間現



新地代理租務總經理馮秀炎(左)預期,新地11個商場於1月29日至2月2日共5天高峰期的生意額達1億元。

新地春節增辦購物團

以購買金鑽名錶。新昌管理董事總經理樊卓雄表示,工廈改裝後將增值,如聯僑企業持有的觀塘聯僑廣場,改裝前呎租只得5至6元,空置率高企,改裝為商廈後呎租升至9元,加幅逾5成,現時承租反應理想。同時,世紀21與新昌在27日將舉行200多場邀請信子工廈業主,目標是跟進當中20幢工廈物業,目前正在跟進的項目則涉及2幢工廈。

至於大埔超級城的購物團以廣東省及東莞生意人為多,人均消費達3,000至5,000元,按年升15%,以購買護膚化妝品及參茸海味為主,預計最高消費逾10萬元,以購買金飾及參茸海味等。上水新都廣場內地客比例升至45%至50%,人均消費達3,000至6,000元,預計最高消費逾5萬至10萬元。

去年新地旗下11個商場的營業額達51億元,勁升20%。她預期,今年大埔超級城全年租金收入逾1.6億元,呈雙位數升幅,呎租介乎100至200元。於今年上半年大埔超級城將有31租戶續租,佔全部租戶20%,其中約30%為新租戶,並會增加逾萬呎餐飲樓面,引入Pacific Coffee及Haggen Daz、Mamma Mia Gelato、Star's Taste及北海道逾60年歷史燒烤專門店。