



適雅大廈聯售意向逾22億

3座共144個單位 倘售出每戶可分逾千萬



■西半山干德道31號適雅大廈，由三座單位連成。

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 舊樓有價，樓齡約50年的西半山適雅大廈聯合逾8成業權推出招標。市場人士指，該廈預期樓面地價約1.5萬元，意向價達到22.5億元(百分百業權)。據悉，該廈佔地近3萬呎，未來重建樓面接近15萬呎，由於位處豪宅地段，具相當發展潛力，過去亦吸引不少發展商出手，以俊和為例，去年就曾拋出「樓換樓」方案展開收購。

適雅大廈位於西半山干德道31號，近日集合逾8成業權委託萊坊推出物業標售，截標日期3月31日。資料顯示，適雅大廈地盤面積約29,862呎，建於1961年，現址為3座12層住宅物業，附連3層停車場，共涉144個住宅單位。

佔地近3萬呎 重建價值高

萊坊投資服務部助理董事翟聰表示，物業坐落西半山傳統豪宅地段，佔地近3萬呎，於市場上相當罕有，具重建價值，現規劃為住宅(乙類)用途，可以最高5倍發展，重建樓面約149,310呎，高度限制為主水準基準以上245米，扣除主水平基準後高度則約100米，由於地勢較高，將來物業重建後，預料較高樓層可望中區及維港景致。市場人士預期，物業每呎樓面地價約15,000元，以重建

樓面約15萬平方呎計算，物業的意向價將達22.5億元(百分百業權)，而以每戶平均面積約750至800呎計算，若以意向價售出，每戶將可分約1,100至1,200萬元。

俊和去年曾提「樓換樓」收購

適雅大廈與去年鬧得沸沸揚揚的豪宅天匯位處同一條街道，兼且已有一定樓齡，具潛力重建為豪宅，過去不乏發展商向該廈「埋手」，如俊和於去年6月，就曾經向該廈業主提出「樓換樓」方案，業主可選擇出售自己的單位，或是在重建後獲得一個新單位，以達至併購目的，但雙方磋商至今，仍未達成共識，主因大部分業主傾向現金賠償。

翟聰指，市區豪宅地皮供應有限，尤以港島半山區地皮

更加罕有，故位置較佳的豪宅地皮推出市場，都受到各大地產發展商及地產基金追捧。如去年南豐及九倉聯組財團以104億元投得的山頂嘉歌信山地皮，樓面呎價達到約3.2萬元，九龍塘義德道1號和義德道3及5號去年分別以高出勾地價約95%及60%成交，樓面呎價達16,500至18,000元。

干德道陸續有新盤推售

至於地皮位處的西半山區，近期亦有多個豪宅新盤推出市場，並有不俗銷情，如永泰地產系內懿峯，呎價就達2萬元以上，此外，該區即將推出的新晉豪宅尚有信和干德道53號、華置及新世界合作發展的干德道55號，以及恒基旗下天匯的餘下單位、相信這批項目推出後，將令該區的形象及環境更加提升。

太古城殺訂重售 多賺20萬

香港文匯報訊 香港置業溫智力表示，港島鯉魚涌太古城明宮閣一個675呎單位於本月初被買家撻訂，惟經該行協助下單位成功獲一名區內投資客垂青，成交價635萬元，較「撻訂價」高出20萬元。

該單位為明宮閣低層B室，建築面積675平方呎，2房間隔，望園景，以635萬元成交價計算，平均呎價約9,407元。現時同類型單位每月租金市值約18,000元，料新買家可獲約3.4厘租金回報。原業主於87年9月以約71.5萬元購入，獲利約563.5萬元。

星堤獲售樓紙 春節後推售

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 多個新盤部署排隊應市，其中由新地發展的屯門掃管笏星堤，新地代理高級銷售及事務經理譚錫湛表示，過去周五已獲發出預售樓花同意書，最快過年後推出市場，首批將先推50伙，主要為複式單位，意向呎價維持1.3萬元。

先推複式戶 意向呎價1.3萬

譚錫湛續說，項目定位為豪宅，目標吸納一批廠家、內地客與家庭客等，而該批買家大多正在外遊等，故該盤雖暫定新年後推售，但具體銷售時間表仍要與代理商討，了解市場脈搏後再推，但最快2月可以應市。

資料顯示，星堤由10座低密度住宅及30座洋房組成，項目共提供459伙，分層面積由700至3300呎，間隔由1至4房，亦備有複式戶及連泳池的特色單位，至

寶翠園呎價萬三 半年升19%

香港文匯報訊 利嘉閣地產岑永希表示，該行新近為投資者購入薄扶林道寶翠園8座高層D室作長線投資，建築面積1,066方呎，交吉成交，作價1,400萬元，呎價13,133元。單位目前市值租金約為3.8萬元，倘若投資

者能以此價租出，租金回報接近3.3厘。賣方在10年7月才斥資1,180萬元購得單位，持貨半年至今轉手，賺價220萬元或近19%離場。

龍蟠苑細戶售260萬新高

香港置業江仕秋表示，鑽石山龍蟠苑一個521呎單位，成交價260萬元，打破同類型單位新高價。該成交單位為E座高層8房，該成交單位為E座高層8房，建築面積521平方呎，一房間隔，自由市場價260萬元成交，平均呎價約4,990元，屬同

歲晚收爐 一手成交大減

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 年關將至，二手交投亦逐漸「收爐」，代理行綜合過去兩日十大屋苑成交量，錄得約56宗，較前周末下跌30.9%。代理預計，交投量要待新年過後才回升。至於一手新盤兩天成交26宗，大減5成。

十大屋苑兩日56宗跌3成

中原統計十大屋苑過去兩日成交數字，錄得56宗成交，按周下跌30.9%。而美聯數據，十大屋苑亦錄得56宗成交，按周下跌15.2%。中原住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，受到節日氣氛影響，市民忙於準備過年或已離港外遊，部分暫停買賣物業行動，導致交投量下跌，預計新年過後交投量可見回升。

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦稱，新年將至，大部分市民忙於做節或外出旅遊，令交投放緩，但相比去年春節前周末錄得的36宗，以及按周下跌47%之幅度比較，今年同期入市氣氛已屬不俗，相信與政府措施效力被消化有關，而近期樓市氣氛持續回暖，不少有實際置業需求的用家見樓價未有明顯調整，仍積極睇樓及入市。

而各區中，新界區交投保持活躍，買家暫未見受春節臨近影響，偷景新城、沙田第一城、嘉湖山莊過去周末共錄得約29宗成交，與前周末同期錄得的成交宗數相同，相信因低息環境持續，以細價樓為主的新界區成為不少用家農曆新年前入市的相宜選擇，

港島區方面，中原趙鴻運表示，太古城本月交投量暫錄得逾145宗成交，創07年後新高，平均呎價約9,250元水平。因臨近農曆新年，周六、日屋苑錄得6宗成交，較前周10宗放緩。九龍區方面，麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨等共錄得約19宗成交，按周略為回落約17.3%，其中麗港城及黃埔花園表現較佳，分別錄得4宗及5宗成交。

嘉御山雙號屋售逾7千萬

一手方面，過去兩日的成交量亦下跌，錄得26伙，較前周約59伙下跌約55.9%，當中以新地旗下洪水橋泉薈錄得9宗數量最多，發展商表示，項目至今已累售140伙，當中標準單位並已沽出9成。另外，一手成交中亦不乏大碼交易，消息稱，沙田嘉御山一幢雙號屋，面積4,380呎，以逾7,000萬元沽出，折合呎價約15,982元。

過去兩日一手樓銷情

名稱	伙數
元朗泉薈	10
元朗YOHO MIDTOWN	3
大圍盛薈	3
沙田碧濤花園	2
牛池灣峻弦	2
西環維壹	1
沙田嘉御山	1
大埔承峰	1
西環蔚然	1
上環盈峰一號	1
西環繡城峰	1
總數	26



■青山公路掃管笏星堤由10座10層高的低密度樓宇及30幢洋房組成。

香港文匯報記者張偉民 攝

於洋房面積由3,000至6,500呎，則預計入伙後才會推出。項目將於九龍環球貿易廣場搭建3個示範單位及1個交樓標準單位。

地產熱綫

中原台北分店首月逾億台幣

香港文匯報訊 中原地產台北首間分店——古亭站分店於本月10日開幕，開業一個月，台北分店即傳來喜訊。於過去一個月，中原地產台北分店共促成4宗買賣及一宗租賃成交，促成交易金額達台幣逾1億多元。

中原地產台北副總經理余志文表示，於本月促成的買賣及租賃成交當中，其中一宗屬矚目舖位成交，舖位位於臨江街夜市，成交金額達7500萬元台幣，折合每坪造價達 904萬台幣，即呎價約64,000元港幣，創下台灣舖位(店面) 新高造價成交。

中原地產台北總經理周永輝表示，對於台北分店開店首月已能達至收支平衡，感到十分欣喜。現正積極拓展分店網絡，計劃於未來3個月於大安區及仁愛路等豪宅區，增開兩至三間分行，增聘70至80名營業員。

美聯物業

樓市穩妥 長線穩賺

用家市壯旺 入市搶先機

<p>Belgravia</p> <p>2,390呎</p> <p>南區新貴 美輪美奐</p> <p>6,000萬</p> <p>2813 8330</p>	<p>蔚豪苑</p> <p>1,993呎</p> <p>極高全海 景色非凡</p> <p>3,750萬</p> <p>2836 6640</p>	<p>貝沙灣1期</p> <p>1,578呎</p> <p>池海一色</p> <p>2,050萬</p> <p>2989 9233</p>	<p>貝沙灣NO.8</p> <p>1,468呎</p> <p>名師設計</p> <p>2,150萬</p> <p>2989 9233</p>	<p>Montebello</p> <p>3,070呎</p> <p>山頂複式</p> <p>7,500萬</p> <p>2813 8330</p>	<p>翠景樓</p> <p>1,350呎</p> <p>馬場靚景</p> <p>1,500萬</p> <p>2836 6640</p>	<p>永安閣</p> <p>1,650呎</p> <p>貴族地段</p> <p>2,280萬</p> <p>2836 6640</p>	<p>寶璣坊</p> <p>2,000呎</p> <p>4呎2套</p> <p>2,380萬</p> <p>2836 6640</p>	<p>鐘樓台8號</p> <p>2,142呎</p> <p>靚景實用</p> <p>2,800萬</p> <p>2836 6640</p>
<p>愛都大廈</p> <p>3,347呎</p> <p>4房雙套 露台開揚</p> <p>5,300萬</p> <p>2522 1777</p>	<p>明珠台</p> <p>2,200呎</p> <p>九成實用 四房開揚</p> <p>3,250萬</p> <p>2525 8262</p>	<p>峰景大廈</p> <p>1,470呎</p> <p>泳池巨廳</p> <p>1,300萬</p> <p>2571 2999</p>	<p>金龍大廈</p> <p>1,275呎</p> <p>雙套房</p> <p>1,220萬</p> <p>2922 3288</p>	<p>羅便臣道31號</p> <p>2,665呎</p> <p>四房實用</p> <p>6,000萬</p> <p>2857 2880</p>	<p>實用巨宅</p> <p>3,200呎</p> <p>實用實用</p> <p>5,000萬</p> <p>2922 6638</p>	<p>金銀閣</p> <p>1,950呎</p> <p>三房兩廳</p> <p>3,600萬</p> <p>2525 7360</p>	<p>雅苑</p> <p>1,221呎</p> <p>雙車大厝</p> <p>950萬</p> <p>2578 3553</p>	

<p>又一村花園</p> <p>1,642呎連花園</p> <p>內街清靜 新裝實用</p> <p>1,288萬</p> <p>2926 7288</p>	<p>京士柏山</p> <p>2,326呎連車位</p> <p>罕有放盤 四房有匙</p> <p>3,600萬</p> <p>2926 4688</p>	<p>劍橋道一號</p> <p>2,446呎</p> <p>雙套房</p> <p>2,850萬</p> <p>2397 2328</p>	<p>帝景臺</p> <p>2,592呎+580呎花園</p> <p>向南清靜</p> <p>3,180萬</p> <p>2381 1889</p>	<p>星輝豪庭</p> <p>1,522呎</p> <p>靚景低水</p> <p>2,800萬</p> <p>2381 1889</p>	<p>又一村屋地</p> <p>10,383呎</p> <p>靚景地段</p> <p>1,750萬</p> <p>2928 8788</p>	<p>何文田校網</p> <p>2,380呎</p> <p>複式單位</p> <p>1,750萬</p> <p>2926 7388</p>	<p>獨立地皮</p> <p>16,000呎</p> <p>萬呎花園</p> <p>6,800萬</p> <p>2926 7288</p>
<p>凱旋門</p> <p>1,133呎</p> <p>絕美維港 正南三房</p> <p>2,200萬</p> <p>2927 8988</p>	<p>海逸豪園</p> <p>1,384呎</p> <p>千禧機連 雙車海景</p> <p>1,200萬</p> <p>2926 5222</p>	<p>麗景樓</p> <p>1,400呎</p> <p>靚景</p> <p>1,238萬</p> <p>2926 7171</p>	<p>豪福軒</p> <p>5,675呎</p> <p>尊貴地段</p> <p>6,500萬</p> <p>2926 7138</p>	<p>半山壹號</p> <p>1,491呎</p> <p>全新機連</p> <p>1,500萬</p> <p>2926 4477</p>	<p>帝庭閣</p> <p>1,128呎</p> <p>新地名廈</p> <p>1,150萬</p> <p>2926 4477</p>	<p>春曉閣</p> <p>1,500呎</p> <p>四房兩廳</p> <p>1,480萬</p> <p>2926 4688</p>	<p>加多利山</p> <p>3,000呎</p> <p>複式另花園</p> <p>3,400萬</p> <p>2714 4882</p>

<p>雅景花園</p> <p>1,725呎</p> <p>無敵全海 獨立大屋</p> <p>1,250萬</p> <p>2929 0022</p>	<p>大圍HSE</p> <p>2,800呎</p> <p>豪華獨立</p> <p>2,680萬</p> <p>2929 6030</p>	<p>九肚山</p> <p>1,580呎</p> <p>另連天台</p> <p>780萬</p> <p>2929 6030</p>	<p>壹號雲頂</p> <p>1,150呎</p> <p>頂級新樓</p> <p>928萬</p> <p>2693 9338</p>	<p>康樂園</p> <p>3,500呎</p> <p>單邊罕有</p> <p>2,280萬</p> <p>2685 1080</p>	<p>美孚新邨</p> <p>1,722呎</p> <p>複式單位</p> <p>1,300萬</p> <p>2370 3456</p>	<p>世界花園</p> <p>1,443呎</p> <p>靚景高層</p> <p>920萬</p> <p>2693 9338</p>	<p>淺月灣</p> <p>2,483呎</p> <p>一房兩廳</p> <p>918萬</p> <p>2656 6366</p>	<p>滿山園</p> <p>1,460呎</p> <p>全磚高層</p> <p>738萬</p> <p>2656 6366</p>
<p>曼克頓山</p> <p>1,148呎</p> <p>套二東南</p> <p>1,050萬</p> <p>2920 2222</p>	<p>御林皇府</p> <p>5,628呎</p> <p>獨立別墅 英倫大宅</p> <p>4,680萬</p> <p>2482 4993</p>	<p>雅景花園</p> <p>1,724呎</p> <p>新裝修</p> <p>1,450萬</p> <p>2929 0022</p>	<p>康樂園</p> <p>3,500呎</p> <p>單邊罕有</p> <p>2,280萬</p> <p>2685 1080</p>	<p>蒙地卡羅</p> <p>2,082呎</p> <p>傳統豪宅別墅</p> <p>2,280萬</p> <p>3106 3337</p>	<p>萬景峰</p> <p>1,083呎</p> <p>四房靚景</p> <p>718萬</p> <p>2920 3300</p>	<p>萬景峰</p> <p>1,355呎</p> <p>汀九靚景</p> <p>1,180萬</p> <p>2920 3300</p>	<p>加州豪園</p> <p>1,965呎</p> <p>市場低水</p> <p>830萬</p> <p>2920 4488</p>	<p>加州豪園</p> <p>2,476呎</p> <p>加州靚景</p> <p>1,220萬</p> <p>2920 4488</p>