

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



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，以後和為例，去年就曾拋出「樓換樓」方案展開收購。

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。

翟聰智，市區豪宅地皮供應有限，尤以港島半山區地皮

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。

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104億元投得的山頂疊翠歌信山地皮，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。

千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千德道53號、華置及新世界合作發展的千德道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，港島鰂魚涌太古城明宮閣一個675呎單位於本月初被買家捷訂，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「捷訂價」高出20萬元。

該單位為明宮閣低層B室，建築面積675平方米，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。

歲晚收爐

二手成交大減

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 年關至，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，大部分市民忙於做飯或外出旅遊，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，愉景新城、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
西環鑄城峰	1
總數	26

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市務經理譚錫湛表示，過去週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



■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，其中一宗屬觸目鋪位成交，鋪位位於臨江街夜市，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元台幣，創下台灣鋪位(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。

美聯豪宅天下 MIDLAND DELUXE HOME

**樓市穩妥 長線穩賺
用家市壯旺 八市搶先機**

Belgravia 2,390呎 南區新貴，美輪美奐 6,000萬 2813 8330	蔚豪苑 1,993呎 極高企，景色非凡 3,750萬 2836 6640	貝沙灣1期 1,579呎 池海一色 2,050萬 2989 9233	貝沙灣NO.8 1,466呎 名師設計 2,150萬 2989 9233
愛都大廈 3,475呎 4房雙套，露台開揚 5,300萬 2522 1777	明珠台 2,000呎 九成實用，四房開揚 3,250萬 2525 8262	貝沙灣六期 2,085呎 複式雙車 4,130萬 2828 3434	貝沙灣1期 1,947呎 特色別居 3,168萬 2812 1177
峰景大廈 1,470呎 泳池巨屋 1,300萬 2922 3288	羅便臣道31號 1,275呎 雙露台車 1,220萬 2922 3288	富豪海濱 4,083呎 超值巨海 6,200萬 2813 8330	嵐巒 2,600呎 山頂雲海 6,500萬 2813 8330
凱旋門 1,139呎 絕美海景，正南三房 2,200萬 2927 8988	海逸豪園 1,384呎 千億標，海景 1,350萬 2926 5222	富匯豪庭 2,195呎 四房實用 6,800萬 2921 8228	萬豪閣 2,195呎 罕有大複式 全新增裝 6,800萬 2921 8228
雅景花園 1,725呎 無敵全海景 1,250萬 2929 0022	御林皇府 5,628呎 獨立別墅 4,680萬 2482 4993	嘉匯園 2,697呎 罕有放臥巨宅 7,700萬 2922 3311	富匯豪庭 2,195呎 罕有放臥巨宅 7,700萬 2922 3311
又一村花園 1,642呎 內街清靜，新裝實用 1,288萬 2926 7288	劍橋道一號 2,446呎 雙套四房 2,850萬 2397 2328	帝景臺 3,079呎 現代經典 2,800萬 2813 8330	富匯豪庭 2,195呎 罕有放臥巨宅 7,700萬 2922 3311
凱旋門 1,139呎 絕美海景，正南三房 2,200萬 2927 8988	帝景臺 3,079呎 尊貴地段 6,500萬 2926 7171	帝景臺 3,079呎 尊貴地段 6,500萬 2926 7171	帝景臺 3,079呎 尊貴地段 6,500萬 2926 7171
雅景花園 1,725呎 無敵全海景 1,250萬 2929 0022	星耀半島 1,579呎 向海清靜 2,050萬 2989 9233	帝景臺 3,079呎 尊貴地段 6,500萬 2926 7171	帝景臺 3,079呎 尊貴地段 6,500萬 2926 7171
曼克頓山 1,148呎 套三東南 1,050萬 2920 2222	帝景臺 3,079呎 向海清靜 2,050萬 2989 9233	帝景臺 3,079呎 向海清靜 2,050萬 2989 9233	帝景臺 3,079呎 向海清靜 2,050萬 2989 9233

九肚山 1,580呎 另建天台 780萬 2929 6030	壹號雲頂 1,150呎 頂級雲頂 928萬 2693 9338	駿景園 1,127呎 開揚海景 710萬 2602 2588	世界花園 1,443呎 頂級雲頂 920萬 2913 9338
雅景花園 1,724呎 豪裝獨立 1,450萬 2929 0022	美孚新邨 1,724呎 單邊罕有 1,300萬 2685 1080	御凱 1,261呎 汀九橋景 980萬 2920 3300	淺灘山 1,460呎 全城制勝 738萬 2656 6366
曼克頓山 1,148呎 套三東南 1,050萬 2920 2222	萬景峰 1,083呎 傳統豪華 2,280萬 2370 3456	海珀名邸 1,397呎 臻選靚景 2,250萬 2923 6228	嵐巒 1,460呎 山頂雲海 738萬 2656 6366
御林皇府 5,628呎 獨立別墅 4,680萬 2482 4993	萬景峰 1,083呎 傳統豪華 2,280萬 2370 3456	影岸紅 1,763呎 可一再 1,280萬 2923 8888	嵐巒 1,460呎 山頂雲海 738萬 2656 6366
雅景花園 1,725呎 無敵全海景 1,250萬 2929 0022	萬景峰 1,083呎 傳統豪華 2,280萬 2370 3456	加州豪園 1,965呎 市場地王 830萬 2920 4488	嵐巒 1,460呎 山頂雲海 738萬 2656 6366
曼克頓山 1,148呎 套三東南 1,050萬 2920 2222	萬景峰 1,083呎 傳統豪華 2,280萬 2370 3456	首譽 2,230呎 爆風在即 1,580萬 2471 0600	嵐巒 1,919呎 複式大花園 800萬 2668 1808
御林皇府 5,628呎 獨立別墅 4,680萬 2482 4993	萬景峰 1,083呎 傳統豪華 2,280萬 2370 3456	翠逸雅園 2,170呎 歐陸風情 860萬 2471 0228	嵐巒 1,919呎 複式大花園 800萬 2668 1808

*以上畫面資料只供參考用途。美聯不保證以上畫面資料的完整性或準確性。美聯亦不就任何人士因使用或倚靠上述資料所引致之任何損失或損害負責。發售商可能在沒有事先通知情況下隨時對上述畫面或資料作出修改或變更。

招聘熱線: 2316 8866 | www.midland.com.hk

美聯物業代理有限公司 (1288) 著業
美聯729電視 www.729.tv

公平、公正、公開