



尚賢居頂層意向呎價3萬

香港文匯報訊（記者 趙建強）恒基地產旗下中環尚賢居最快下周推售，發展商再為樓盤作軟銷，介紹14個特色單位，項目今日會開放示範單位予傳媒參觀，預計日內可安排公眾參觀，並派發樓書，下周則有機會公佈價單，標準單位意向呎價2.2萬元，特色單位則約每方呎2.6萬元，頂層單位有機會高達每方呎2.8萬至3萬元。

恒基地產營業部總經理林達民昨表示，周五起一連三日會於中環國際金融中心舉行展銷會，希望吸引中環區工作的商務客購買，物業共涉及136伙單位，其中14伙為特色戶，其中兩

間為頂層31樓的「總統大宅」，面積1,994及2,295方呎，分別為4房3套及3房雙套間隔，均連工人房，其餘12伙位於28至30樓特色戶，面積900至1,100方呎，均為三房連套房間隔。

林達民：下周派發價單

發展商今日會向代理發出銷售委託書，及安排代理參觀項目銷售中心，代理可正式向公眾推銷項目，並會於日內正式開放示範單位，而恒地會會員可優先參觀。林達民表示，開放示範單位時可派發樓書，並最快於下周派發價單。



■恒基地產營業部總經理林達民昨介紹尚賢居「總統大宅」。

香港文匯報記者趙建強 攝

承峰新春售出12伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新年期間，樓市交投暢旺，信和置業營業部總經理田兆源昨表示，大埔承峰自去年推售以來合共售出23伙，包括2個已裝修的示範單位，佔已推出30伙的80%，當中3房及4房各佔50%，其中農曆新年期間售出12伙，平均呎價8,000元，平均售價1,500萬元，並新開2個全新示範單位，本周末開放，共有30組客有興趣。

至於火炭御龍山亦售出10伙4房大宅，平均逾1.2萬元，平均每伙售價2,000萬元，烏溪沙銀湖，天峰亦售出6伙，平均呎價逾8,400元，平均每伙

售2,000萬元。

兩示範單位周末開放

田兆源指出，承峰全新2個示範單位，分布於第2座1樓D連花園4房大宅，面積2,181呎，平台587呎，以及第2座9樓C連天台4房大宅，面積2,157呎連天台1,332呎，農曆年後已有10組客表示有興趣。

他稱，市場對新界東的3房及4房戶大感興趣，單是1月大埔承峰、火炭御龍山及銀湖，天峰合共售出40多伙，3房及4房佔30宗，70%成交為3房及4房戶。

海譽隨時開盤截擊星堤

主打大單位 意向呎價萬元 入場費逾千三萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）兔年伊始，各大發展商爭相搶閘出擊，久無新盤推售的青山灣今年相當熱鬧，長實集團於05年底斥資1.3億元買入的屯門青榕街3號正式命名為「海譽Crown by the Sea」，售價參考同區新盤，意向呎價逾萬元，入場費逾1,300萬元，由於項目不受預售樓花同意方案限制，可以隨時開盤截擊新地剛於昨日派發樓書的掃管笏星堤。

長實執行董事趙國雄昨表示，近期市況向好，買家入市意慾提高，於洪水橋的尚城仍未獲售樓紙，因此要作出變陣，加快推售大圍名城、盛薈及青榕街的海譽，實行雙響炮出擊。

樓高140米 眺望機場海灣

長實集團高級營業經理袁添鴻表示，海譽為單幢樓，共有40伙，當中包括18間4房1套房單位(B單位：面積1,367呎)、18間5房1套房單位(A單位：面積1,500呎)，以及4間超級特色戶，包括複式連天台及花園戶，物業預計於明年初入伙。

05年1.3億購入雅文閣重建

海譽最高樓層高達海拔140米，高層可眺望遠至機場海灣，項目坐享延綿2.5公里、全港最長之「五灣」泳灘景致，包括青山



灣、嘉多利灣、舊咖啡灣、新咖啡灣及黃金泳灘。單位全為大戶大宅格局，配合矜貴「兩梯兩戶」設計，私隱度極高，加上高達11呎5吋的特高樓底，寬闊生活空間令住客儼如置身獨立屋中。物業採用純海景玻璃屋式設計，戶戶特設獨立式露台及休



■長實執行董事趙國雄(右)、高級營業經理袁添鴻(中)及營業經理封海倫(左)主持青榕街3號「海譽Crown by the Sea」的命名儀式。

閒工作平台，全高清景觀視野無遮擋。此外，頂級貴族學府「哈羅國際學校」香港分校，即將進駐區內，與項目僅距5分鐘車程。售樓處設於中環夏慤道10號和記大廈2樓201B舖。

長實於05年底斥資1.3億元購入屯門青榕

街3號雅文閣，每呎可建樓面地價2,982元，其後重建為海譽。

中原新界區董事王浩聰表示，近期同區洋房海慧花園以3,400萬元售出，面積2,650呎，呎價約12,830元，相信海譽的意向價可以達到。

沙田廣場呎價7300新高

香港文匯報訊（記者 周穎）買家為購心頭好，均不計較以高價成交。淺水灣道67號怡峰亦再有高價成交；而繼沙田好運中心接連出現破頂成交之後，毗鄰之沙田廣場近日亦出現一宗造價超九七的成交；長沙灣昇悅居一個658平方呎極高層單位，價錢創西九四小龍同類型2房戶新高。

97年蟹貨終轉手賺30萬

利嘉閣地產羅航星指出，沙田廣場銀星閣中層01室，單位三房套房間則，建築面積904方呎，成交价660萬元，呎價7,301元，成交呎價創同類單位的歷史新高。據悉，原業主在97年10月以630萬元購入，經歷多年浮沉，今番「蟹貨」終於轉手，獲利30萬元，賺幅接近5%。

香港置業謝寶湘表示，昇悅居3座極高層A單位，建築面積約

658平方呎，2房間隔，享接近全海景，成交价約為518萬元，呎價約7,872元，創西九四小龍分層同類型2房單位新高價。買家考慮1日後即決定購入單位自用。據悉，原業主於06年11月以約292萬元購入，是次獲利約226萬元，物業升值約77%。

和富中心減37萬仍賺8倍

亞洲地產姚雲龍表示，北角王牌屋苑和富中心第6座高層B室單位，建築面積1,537方呎，3房2廳連主套及工人套房設計，實用率達88%，樓齡28年，客飯廳及睡房均擁180度全維港海景，以1,693萬元市價成交，呎價為11,014元。原業主有感本地樓價持續高企，於代理放盤叫價1730萬，及後最終減價37萬元割愛成交。

原業主於1988年6月以185萬元購入，持貨23年獲利1,508萬元或8.15倍。

一太14年後再開地舖

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市熱火朝天，有外資代理行「變陣」迎接升浪，第一太平戴維斯繼97年關閉地舖後，事隔約14年，昨日終於在九龍塘重新開設地舖，以吸納一批富豪買家，而過去僅代理超大碼豪宅的方針亦會改變，將接觸更多千萬豪宅，並會「殺入」豪宅屋苑，銳意趁市旺搶攻，更揚言會增聘人手作出配合，計劃5年內分行開至20間，人手增至250人。

爭奪千萬元豪宅市場

第一太平戴維斯大中華區行政總裁李偉文表示，選擇九龍塘打頭陣，是因為九龍區超過80%的獨立屋都位處九龍塘區內，僅去年區內單價逾5,000萬元的交易，總成交金額便達到32億元，加上該區業主不乏富有的廠家、貿易家等，發展具潛力。據了解，該地舖佔地3,288呎，可容納超過40名員工，將分5個團隊工作，月租約20萬元。



■第一太平戴維斯九龍塘開新店，多家發展商大員為新店剪綵。

香港文匯報記者張偉民 攝

該行又特意斥資約500萬元，將地舖打造成一間現代相連屋，給準買家一種家的感覺，相當有特色。李氏又指，除豪宅外，將來亦會代理更多一手物業，目標1年內地舖的佣金收入可達2,000至3,000萬元。除香港外，目前該行於新加坡人手達2,000至3,000人，越南市場則剛起步。

上半月二手樓價升3.5%

香港文匯報訊 利嘉閣地產董事總經理廖偉強指出，兔年伊始，新春氣氛瀰漫樓市，二手市場活躍程度雖然不及虎尾強勁，但成交量卻勝過過往多年新春時段，而且樓價亦能承接虎尾餘威，繼續上升。綜合利嘉閣地產研究部數據所得，2月上半月全港50個指標屋苑只錄得572宗二手買賣，較1月同期的1,279宗銳減55%，不過平均成交呎價較1月上半月上升3.5%；倘若數值與去年底比較則已累積上升7%，真正顯示出樓價動若脫兔的一面。

50屋苑成交572宗減5成

研究部指出，回顧上半月三區二手成交狀況，港島、九龍及新界三區二手交投均全面放緩，其中港島區屋苑的表現最為失色，9個指標屋苑在上半月僅得77宗買賣，較上月同期的281宗銳減73%；九龍區20個屋苑半月成交量亦僅累積185宗買賣，同

比下跌60%；新界區21個屋苑半月亦只得310宗買賣，成交量跌幅亦達42%之多。

城市花園荃灣中心升8%

樓價方面，由於大市承接顯著增強，加上貨源疏落挾高樓價，上半月50個指標屋苑的平均成交呎價僅較1月同期彈升3.5%，其中城市花園、荃灣中心及大埔中心的樓價，更在期間分別錄得8%或以上的實質增幅，跑贏大市。

廖偉強指出，節日氣氛完全減退後，潛在豐厚購買力得以釋放出來，可以預期，下半月二手大市交投可較上半月最少增長60%，即約900至1,000宗水平；另外，由於各方聞資「搶貨」心切，加上業主目前惜貨如金以及盤源更趨緊絀，預期首季樓價累升最少10%的目標應可達到。

50指標屋苑成交價半月變化

屋苑名稱	平均成交呎價(元)		
	2月1-15日	1月1-15日	調幅
港島區（9個屋苑）			
太古城	9,680	9,217	+5.0%
康怡花園*	8,151	7,272	+12.1%
南豐新邨	7,203	6,845	+5.2%
鯉景灣	7,843	7,637	+2.7%
嘉亨灣	10,408	10,149	+2.6%
杏花邨	8,014	7,486	+7.1%
藍灣半島*	7,892	6,693	+17.9%
城市花園	9,862	9,066	+8.8%
海怡半島	7,686	7,255	+5.9%
港島區小計			+4.3%
九龍區（20個屋苑）			
黃埔花園	7,406	7,050	+5.0%
海逸豪園	8,910	8,919	-0.1%
傲雲峰*	7,421	6,569	+13.0%
海大花園	5,419	5,235	+3.5%
德福花園	6,342	6,014	+5.5%
麗港城	5,997	5,616	+6.8%
匯景花園	6,556	6,291	+4.2%
新都城	5,453	5,185	+5.2%
蔚藍灣畔*	5,899	6,255	-5.7%
將軍澳中心	6,131	5,875	+4.4%
將軍澳廣場	5,811	5,828	-0.3%
維景灣畔	6,534	6,196	+5.5%
維港灣	8,788	8,718	+0.8%
帝柏海灣	9,689	9,644	+0.5%
柏景灣*	10,022	8,943	+12.1%
港灣豪庭	6,463	6,107	+5.8%
昇悅居	7,096	6,668	+6.4%
泓景臺	6,739	6,410	+5.1%
宇晴軒*	6,484	6,530	-0.7%
美孚新邨	5,351	5,297	+1.0%
九龍區小計			+3.5%
新界區（21個屋苑）			
沙田第一城	5,703	5,462	+4.4%
金獅花園	3,868	3,802	+1.7%
沙田中心	5,953	5,820	+2.3%
銀禧花園	4,726	4,390	+7.7%
新港城	5,648	5,274	+7.1%
大埔中心	5,215	4,828	+8.0%
太湖花園*	4,649	4,213	+10.3%
牽晴間	4,136	3,911	+5.8%
綠楊新邨*	5,583	5,534	+0.9%
愉景新城	5,491	5,334	+2.9%
荃灣中心	4,246	3,912	+8.5%
麗城花園	4,555	4,323	+5.4%
盈翠半島	7,245	6,937	+4.4%
滙景灣	6,225	6,086	+2.3%
珀麗灣	5,165	4,950	+4.3%
碧堤半島*	5,039	5,675	-11.2%
YOHO Town*	5,682	5,374	+5.7%
嘉湖山莊	3,089	3,065	+0.8%
錦繡花園*	5,867	5,179	+13.3%
藍天海岸*	5,729	5,188	+10.4%
映灣園	4,440	4,268	+4.0%
新界區小計			+3.3%
全港總計			+3.5%
*成交單位質素有異，造價未可反映實際市場走勢			

資料來源：利嘉閣地產研究部

地產熱綫

長實新地會地有興趣限呎盤

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）首幅「限呎盤」前元朗鄉地皮於明日截標，多家發展商包括長實、新地及會德豐等均對項目有興趣，其中長實及新地已計劃獨資競投。這幅地皮於今年初推出招標，被規限興建的單位面積由377呎至646呎，但並未減低發展商對地皮的興趣，業界人士相信，將有不少大中小型發展商入標。

加拿芬道地舖8380萬易手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）耀才集團主席兼資深投資者葉茂林剛以8,380萬元沽出尖沙咀加拿芬道8至12E號嘉芬大廈地下D及E舖，合共面積約1,300平方呎，呎價約6,446元，買家為資深投資者朱瑞祥。葉茂林於05年1月以約4,380萬元購入上址，持貨6年獲利4,000萬元，物業升值逾90%。

葉茂林持貨6年賺逾9成

中原(工商舖)商舖部營業董事游院玲表示，資深投資者朱瑞祥看好區內前景，加上物業鄰近港鐵站及K11大型商場，極具投資價值，遂購入物業作投資之用。按上址現時每月租金收入共約17.6萬元計，回報約2厘半。現時D舖由鞋店承租，每月租金約9萬元，租期至2013年6月；E舖則由找換店以每月約8.6萬元承租，租期至2012年8月。



■尖沙咀加拿芬道8-12E號地舖易手。

信義李賢義9300萬買豪宅

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅旺場，市場消息指出，信義玻璃主席李賢義或相關人士剛以9,300萬元買入淺水灣道67號的The Somerset 8樓C，面積3,039呎，呎價達30,602元。據悉，現居於元朗加州花園的李賢義計劃買入此南區豪宅作自用。

重稅下 炒家賠訂高售仍蝕

香港文匯報訊 去年11月政府推出額外印花稅，半年內轉手單位需付15%的額外印花稅，令業主更見惜售，間接減少市場放盤，成交價續升。屯門大興花園一個三房單位，於兩個月內，分別被買家撻訂及業主賠訂再售，日前終以259.8萬元易手，4個月雖賺27.7萬元，但未足繳付15%印花稅。

4月賺27萬未及15%印花稅

中原地產大興分行經理賴燕儀表示，大興花園二期7座中層E室，面積753平方呎，於去年12月曾以238萬元售出，惜後來遭買家撻訂，繼而於本月初，以242萬元售出，但今次業主認為單位售價過低，選擇賠訂予買家，最終於日前以259.8萬元再度易手，較12月時易手價高出9.2%。

原業主於去年10月以232.1萬元購入單位，持貨4個月獲利27.7萬元或11.9%，以此賺幅計算，倘由賣家支付15%額外印花稅，仍需蝕售。

澳門迎泉5%折扣吸港客

香港文匯報訊（記者 周穎）澳門樓市投資價值增加，吸引港人到當地置業。凱卓發展旗下一位於澳門主教山的低密度豪宅項目迎泉於本周末在本港公開推售，呎價較預售單位上調10%至15%，呎價由4,000元起。

仲量聯行住宅部董事莫凱傑表示，迎泉本周末公開發售的單位共10個，每平方呎售價由4,000元起。單位設計包括開放式至三房間隔，面積由723平方呎呎至逾2,000平方呎。發展商提供即供及建築期付款，而即供買家可獲樓價5%折扣。

另外，他指出，迎泉的特色單位，包括四幢獨立大屋、兩個複式單位及兩個空中花園單位預計在今年稍後時間發售，其售價將參考澳門一線物業呎價，約8,000元水平。

他又表示，迎泉早已經預售近20個單位，平均呎價近5,000元，介乎4,000至7,300元，單位售價由300萬至1,050萬元。當中買家以本地澳門居民為主，內地買家佔15%；而外籍人士佔15%至20%。