



# 盛薈擬定息1厘益港買家

## 提供1至2年定息 下周取消建築期供款

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為了減輕準買家對息口上升的憂慮，正有銀行或金融機構計劃為長實與港鐵合作的大圍盛薈，提供首年或首2年定息接近1厘的一按低息。長實地產投資董事郭子威昨表示，此低息定息計劃只會優先提供予以私人義選購的香港人，名額約20至30個。



他又稱，會於日內公布加推盛薈向東南獅子山景單位詳情，及於下周一起取消建築期付款方式。盛薈近期亦加推少量獅子山景戶，二按即供平均呎價約9,700元至逾1萬元，郭子威指出，若加推東南獅子山景時，亦會參考已公布價單的價位。現時盛薈尚有約300多伙東南獅子山景戶未推出，單位面積約900至1,200呎。市場消息指出，盛薈昨日亦售出5伙金山景戶。

**獅子山景複式戶 入場費逾3千萬 累售800伙 金山景單位已全推**

此外，長實已低調接受買家洽購盛薈6個頂層複式連天台特色戶，意向呎價約1.6萬元，入場費逾3,000萬元，若成功售出，將創盛薈新高呎價。郭子威指出，該6伙複式戶的面積約2,000至2,300呎，包括5個金山景及1個獅子

山景，他認為，現時盛薈的高層標準單位呎價亦逾萬元，複式戶索價1.6萬元一呎可以理解，若有買家支持亦會接受洽購。基於盛薈將於今年第四季入伙，郭子威表示，會於下周一起取消建築期付款方式，換樓人士會因而會增加供樓成本約相當於樓價2%。他指出，過去一周盛薈已售出650伙中，約有20%買家選用建築期付款，80%選用二按即供的「贈+賞」付款方式，稍後亦會削減二按即供的「贈+賞」付款方法的優惠條款。

盛薈共提供1,368伙，全數單位均為3房及4房以上純大戶設計，至今已售出逾800伙，其中金山景戶已全數推出，本周六及日發展商會繼續提供11線專車來往紅磡都會商場售樓處。



■長實地產投資董事郭子威(左)及營業經理曹皎明表示，大圍盛薈銷情理想，會於日內公布加推東南獅子山景戶。香港文匯報記者梁悅琴攝

## 戴德梁行支持復建居屋

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）戴德梁行昨日發表樓市報告，對香港樓市仍然睇好，預期年內中小型住宅升幅達15%，豪宅物業升幅達15至20%，主要因息口低、供應短缺、內地資金湧港造成，並坦言現時樓價已高出一般人可以負擔的範圍，昨首次公開支持政府復建居屋，認為有助市民大眾「上車」。

### 陶汝鴻料中小住宅價升15%

戴德梁行大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻表示，自2009年4月以來，本港樓市已經連續23個月錄得每月成交量在1萬宗以上水平，預期3月份可望達13,000宗，第1季度樓宇成交量可望達35,764宗。他又指，對於後市態度樂觀，主要因為「不尋常」的低利率、失業率跌至3.8%、供應短缺、內地資金入市等。

他預期，雖然部分屋苑樓價，例如鯉魚涌太古城、跑馬地禮頓山等，按年比較樓價已上升逾20%，但該行仍相信年內樓

價會繼續上升，預測中小型住宅升幅達15%，豪宅物業升幅達15至20%。而年內最影響樓價升跌的因素為息口的變化，尤其現在愈來愈多人選擇買樓長線投資的環境，若息口上升，將出現負現金流。

### 「現時樓價一般人難負擔」

另一邊廂，對於近日市場要求復建居屋的聲音上升，他亦坦言，現時樓價已升至一般人難於負擔的水平，更首次承認，政府有復建居屋的必要。對於現時樓價高企的問題，他則認為是市場主導的結果，難於壓抑，而復建居屋、增建公屋等，能幫助現時未能買樓的一低收入人士。對於有指政府限呎不限價，結果只是產生更多精品豪宅，他認為限呎能幫到該區上車人士，如果限價的話，則等同建居屋，並且會破壞自由市場的原則。

## 產業署加價8%拍賣10豪宅

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）產業署再次推出旗下10個豪宅物業拍賣，安排於本月22日交由美聯物業負責，買家佣金依舊低至0.03%，涉及物業分布薄扶林、跑馬地、大坑一帶，部分單位較上一次拍賣（去年11月）調升逾8%，最昂貴物業為愉富大廈A座16樓2室，面積2,028呎，開價高達2,670萬元，呎價約13,166元。

### 愉富大廈大戶呎價1.3萬

產業署對上一次拍賣於去年11月，當時推10伙賣出

7伙，推出的愉富大廈單位全數收回。以其中碧瑤灣41座24樓為例，單位面積2,330呎，最新開價達2,230萬元，呎價約9,571元；而位處單位樓下的23樓物業，去年11月推出時開價則為2,050萬元，故新開價已按市價調升約8.8%。

據了解，是次拍賣的物業包括碧瑤灣、愉富大廈、翠海別墅、碧林大廈、比華利山等，面積由1721至2,330呎不等，開價由1,850至2,670萬元，折合呎價約7,940至13,166元，10個豪宅總值達2.141億元。

## 中小住宅租金再踏升軌

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）額外印花稅下住宅租金升勢曾一度受壓，然而，新增租盤尤其是市區租盤現身市場後被快速吸納，未虞積壓之餘更呈輕微回落趨勢；通脹持續升溫，業主續租單位或簽新租約時借勢加租，導致住宅租金在上月起又再重踏升軌。利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，綜合利嘉閣地產研究部最新數據，2月份全港50個指標屋苑的加權平均成交呎租為21.15元，較1月份的20.99元輕微上升0.8%，並且成功升穿去年11月份的20.99元的高位，再現突破強勢。

### 上月平均呎租21.15元

綜觀上月各區指標屋苑租金走勢，港島區屋苑租金的升幅較大，二月份該區9個屋苑的加權平均成交呎租報每方呎25.81元，較一月份的25.15元急漲2.6%；九龍區20個指標屋苑的租金，在上月平均上升1.6%至每方呎21.31元，排名第二；反觀，新界區租盤吸納緩慢，則導致上月該區21個屋苑租金不升反跌，按月下調0.6%至平均每呎16.45元。此外，租金報升的屋苑當中，以沙田沙田中心表現最好，上月平均成交呎租為22.2元，較一月份的20.2元急漲9.9%；反觀，荃灣綠楊新邨租金則按月下跌2.7%至平均每方呎13.2元，跌幅最大。

## 華懋九龍塘項目減至128伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）華懋旗下九龍塘延文禮士道地皮，昨日向城規會呈交修訂後的發展藍圖，其中單位數目由135減至128伙，並增加綠化空間及通風效果，並對建築物佈局進行輕微調整，以回應政府部門的要求。

### 增加綠化空間及通風效果

華懋昨日向城規會遞交一份修訂後的總綱發展藍圖，以及技術性評估的更改。其中提到單位數目減少，綠化率由31.75%增至39.8%，另外，亦將佈局作微調，包括在第3及第4座之間（靠近香港兆基創意書院的一面），設一個闊10米、高9米的空中花園，位於3至5樓，以增加通風效果，並且於入口處作後移安排，將垂直的綠化牆作微調、增加水景設施等。

同時，5幢洋房的天台亦擬建私家泳池。據悉，九龍塘延文禮士道地皮佔地75,845呎，擬建樓面22.75萬方呎，涉9幢物業，包括4幢約10層高的分層住宅，以及5幢3層洋房。

## 地產熱線

### 橋頭圍工業地盤叫價3.5億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）元朗一幅佔地11萬呎的低密度工業地盤，剛推出招標，可建樓面約30呎，目標價約3.5億元。地盤委託第一太平戴維斯公開招標，位於橋頭圍橋旺街15-19號。該公司工業拓展及投資部董事劉基忠表示，由於近年貨倉物流租金不斷上升，各大零售商在現金充裕情況下，相繼購入全幢物流倉作長線自用，相信上述物業亦可吸引零售商購買。

### 內地客705萬購尚賢1房戶

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一名內地客昨日以705.1萬元向恒基地產購入中環尚賢居2樓D，建築面積486呎，屬1房單位，呎價14,508元。

此外，香港置業雜誌文表示，該行剛協助一名內地客斥資1,745萬元購入九龍站漾日居1座低層C室，建築面積1,469平方呎，3房套房間隔，望九龍站園景，平均呎價約11,879元，屬市場合理價。現時單位以「生約」形式38,000元租出，租金回報約2.6厘。原業主於05年1月以860萬元購入，獲利約1.03倍。

### 第一城新造呎價破7千

香港文匯報訊 中原地產陳迪豪表示，沙田第一城1座高層單位，面積544平方呎，三房間隔，剛以386萬元成交，平均呎價7,096元。該單位為頂樓下一層之鳳凰樓單位，可享開揚河景，附有企業裝修，質素甚高，故呎價突破同類型單位97後新高價。買家為用家。原業主於2009年5月以248萬元購入，持貨近2年獲利138萬元或55.6%。

### 用家2530萬購華景園

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美聯物業蘇偉雄表示，一名本地用家剛以2,530萬元買入南區華景園3座中層B室，單位面積約為1,657呎，原業主持貨約一年獲利約502萬元。買家為外區換樓客，作自住之用。



■恒基地產營業部總經理林達民(左)與Gorenje總裁Franjo Bobinac展示部分廚房電器。香港文匯報記者周穎攝

香港文匯報訊（記者 周穎 斯洛文尼亞報道）恒基旗下灣仔告士打道豪宅新盤尚匯，發展商趁豪宅勢旺，決定4月份開售，而位於九龍區的示範單位最快本月內度開放予公眾參觀。為配合豪宅買家的生活品味，發展商特別與歐洲著名電器生產商Gorenje合作，為項目160個標準單位引入大師級為樓盤度身設計之廚房電器，估計每單位廚具價值逾15萬元。

恒基地產營業部總經理林達民昨日於斯洛文尼亞記者會時表示，尚匯未來一系列宣傳攻勢將持續展開，讓市場清楚了解樓盤定位及特色，配合4月份開售，位於九龍區的示範單位，最快本月下旬開放，對尚匯銷售有信心，預計內地客佔約10%。

他說，鑑於本港息口仍處低水平，估計今年樓市仍會平穩向好發展，樓市仍屬「大市場、少貨品」，預料高質素供應單的住宅，勢必吸引買家追捧。

### 每戶Gorenje廚具值15萬

林達民指出，不少人樂意花上大筆金錢，以打造一個型格入時的安樂窩，但往往卻忽略了家庭電器所扮演的重要角色。為凸顯樓盤非凡品味，發展商為住戶搜羅世界各地名貴及時尚的廚房設備，薈萃國際頂尖品牌，讓住戶入廚大顯身手之餘，亦令生活倍感型格氣派。尚匯特別揀選了歐洲五大家庭電器生產商之一Gorenje，為項目的160個標準單位廚具打造了一套由著名法籍設計師Ora-Ito度身設計之廚房電器，大師級的設計加上用料水平極高，是次亦為Gorenje首度為香港樓盤設計廚房電器系列，預料每伙廚具價值逾15萬元。

為了今次的首度合作，發展商特別邀請新聞界參觀Gorenje位於歐洲斯洛文尼亞超過60萬平方米面積的核心廠房。林達民稱，Gorenje擁有60年歷史，以鑲嵌及生產高科技的家庭電器聞名，品牌方向是為電器市場帶來設計新穎、功能先進、方便易用兼符合環保原則的產品。有見及此，集團有意於未來3年計劃在港推出的18個新盤，不排除再與Gorenje合作。同時亦有意把有關品牌引進系內內地新盤之中。

### 美聯豪宅天下

MIDLAND DELUXE HOME

財案增土地 政府顯決心 冀樓市企穩

**香港**

<b>山頂私園大屋</b> 3,500呎 5房2套 巨廳別墅 1億4,000萬 2525 2363	<b>名門</b> 3,205呎 維港全景 天台泳池 1億4,000萬 2832 7999	<b>貝沙灣</b> 1,682呎 罕有複式雙車 2,400萬 2989 9233	<b>貝沙灣南灣</b> 1,480呎 低位熱車 2,100萬 2989 9233	<b>貝沙灣六期</b> 2,085呎 罕有複式雙車 4,130萬 2828 3434	<b>貝沙灣六期</b> 1,900呎 SKY GARDEN 3,030萬 2812 1177	<b>山頂維多利亞</b> 2,700呎 山頂全地庫大平台 1億1,000萬 2525 2363	<b>山頂四房</b> 2,800呎 無敵全海景 6,500萬 2525 2363
<b>騰皇居</b> 2,030呎+車位 維港絕佳 酒店大堂 4,600萬 2588 1818	<b>豐樂閣</b> 1,600呎 典雅豪裝 貴賓連車 1,590萬 2828 3434	<b>陽明樓式</b> 4,210呎 連車位 9,500萬 2525 2363	<b>陽明山莊</b> 2,066呎 煙花維港 3,500萬 2525 2363	<b>白壁</b> 3,076呎 五房四套 4,200萬 2836 6640	<b>白壁</b> 2,200呎 山頂地段 5,300萬 2832 7999	<b>碧園</b> 2,700呎+ROOF 龍景連天台 6,200萬 2832 7999	<b>雲嘔大廈</b> 1,597呎 罕有高層 3,000萬 2836 6640
<b>蘭山花園</b> 2,195呎 舊台連車 3,200萬 2899 0010	<b>罕有大樓式</b> 4,600呎 全新數百萬裝修 6,800萬 2519 3838	<b>帝景園</b> 1,970呎 開揚景三房 3,700萬 2522 1777	<b>嘉樂苑</b> 2,847呎+1,213呎天台 海景連四車位 1億200萬 2522 1777	<b>嘉樂苑</b> 1,235呎 高層海景 連約 1,290萬 2525 6780	<b>賽西湖大廈</b> 1,260呎 頭頂園景 1,600萬 2571 2999	<b>萬德閣</b> 1,473呎 四房連車 1,680萬 2922 3288	<b>駿豪閣</b> 847呎 高層大屋 1,080萬 2828 3434

**九龍**

<b>畢架山花園</b> 1,202呎+車位 向南開揚 實少見 900萬 2381 1889	<b>京士柏山</b> 232呎連車位 罕有放盤 四房有匙 3,600萬 2926 4688	<b>創橋道一號</b> 2,446呎 高層兩層 2,850萬 2397 2328	<b>帝景居</b> 1,564呎+車位 高層兩層 1,800萬 2381 1889	<b>畢架山一號</b> 1,435呎+車位 高層兩層 1,800萬 2381 1889	<b>又一村屋地</b> 10,383呎 極大地段 1億6,000萬 2928 8788	<b>何文田校網</b> 2,380呎 複式四房 1,750萬 2926 7388	<b>獨立地皮</b> 16,000呎 極大地段 6,800萬 2926 7288
<b>麗景樓</b> 1,400呎 維港靚景 1,238萬 2926 7171	<b>豪福軒</b> 5,675呎 尊貴地段 6,500萬 2926 7138	<b>君臨天下</b> 1,443呎 前園後園 2,950萬 2926 3222	<b>擎天半島</b> 1,016呎 開揚開揚 1,130萬 2927 8088	<b>港景峰</b> 782呎 投資移民 760萬 2926 3833	<b>海桃灣</b> 1,111呎 中層海景 1,450萬 2928 3313	<b>帝柏海灣</b> 1,019呎 開揚海景 1,200萬 2928 4488	<b>君匯港</b> 1,087呎 交通方便 1,150萬 2928 8338
<b>凱旋門</b> 1,133呎 絕美地庫 正南三房 2,200萬 2927 8988	<b>海逸豪園</b> 1,384呎 千億機連 郵輪海景 1,200萬 2926 5222	<b>海逸豪園</b> 1,892呎 雙連中雙 1,350萬 2926 5222	<b>海逸豪園</b> 1,472呎 東南雙海 1,450萬 2926 5222	<b>海逸豪園</b> 1,079呎 方廳大則 718萬 2764 0933	<b>海名軒</b> 2,172呎 維港地標 3,450萬 2926 5222	<b>半島豪庭</b> 1,250呎 煙花海景 1,300萬 2334 9678	<b>海名軒</b> 1,931呎 三面環海 2,600萬 2334 9678

**新界**

<b>雅景花園</b> 1,725呎 無敵全海 獨立大屋 1,250萬 2929 0022	<b>大圍HSE</b> 2,800呎 豪裝獨立 2,680萬 2929 6030	<b>九肚山</b> 1,580呎 罕有連天台 780萬 2929 6030	<b>嘉御山</b> 3,426呎 巨廳有匙 4,480萬 2693 9338	<b>駿景園</b> 1,620呎 馬場河景 980萬 2602 2588	<b>曉翠山莊</b> 1,969呎 複式平台 2,000萬 2693 9338	<b>淺月灣</b> 2,483呎 一書閣門 918萬 2656 6366	<b>滿清山</b> 1,460呎 全城加蓋 738萬 2656 6366
<b>聚豪天下</b> 3,334呎 十成實用 1,988萬 2929 0022	<b>康樂園</b> 3,500呎 單邊罕有 2,280萬 2685 1080	<b>藍天海岸</b> 1,663呎 高層連車 1,300萬 2923 6888	<b>御凱</b> 1,333呎 正南全海 1,150萬 2920 3300	<b>美孚新邨</b> 1,722呎 複式單位 1,300萬 2370 3456	<b>萬景峰</b> 1,678呎 海景別墅 1,300萬 2920 3300	<b>加州豪園</b> 2,478呎 加州園景 1,220萬 2920 4488	<b>加州豪園</b> 2,478呎 加州園景 1,220萬 2920 4488
<b>蠅龍半島</b> 2,722呎 獨立大屋 4,300萬 3106 3337	<b>曼克頓山</b> 2,035呎 四房大宅 2,300萬 2331 8234	<b>水藍天岸</b> 1,061呎 全層大宅 1,061萬 2923 6228	<b>海怡名邸</b> 3,581呎 私家花園泳池 3,800萬 2923 6228	<b>加州豪園</b> 1,965呎 加州園景 830萬 2920 4488	<b>加州豪園</b> 2,478呎 加州園景 1,220萬 2920 4488	<b>加州豪園</b> 2,478呎 加州園景 1,220萬 2920 4488	<b>加州豪園</b> 2,478呎 加州園景 1,220萬 2920 4488
<b>御林皇府</b> 1,148呎 套三東兩 1,050萬 2482 4993	<b>嘉蘭山莊</b> 2,670呎 翠綠環境 1,200萬 2482 9903	<b>St. Andrew's Place</b> 4,848呎 星光匯聚 5,600萬 2471 0600	<b>葡萄園</b> 2,876呎 爆升在即 1,800萬 2471 0228	<b>首譽</b> 2,230呎 觀陸風情 1,580萬 2471 0600	<b>翠逸雅園</b> 2,170呎 週邊園度 860萬 2471 0228	<b>邁爾豪園</b> 3,399呎 豪華裝修 2,500萬 2668 1808	<b>邁爾豪園</b> 3,399呎 豪華裝修 2,500萬 2668 1808

\*以上圖則資料只供參考用，圖則不保證以上圖則資料的完整性或準確性。買家亦不應任何人士因使用或依賴以上圖則資料而引致任何損失或損害負上任何責任。發展商可能在沒有事先通知情況下隨時對上述圖則資料作出修改或變更。

美聯物業 MIDLAND REALTY 729 專線 729-729

招聘熱線: 2316 8866 www.midland.com.hk

公平、公正、公開