■長實地產投資董事郭子威(右)、尚乘董事兼行政總裁曾慶璘(左二)及長實營業部代表黃志強齊介紹，洪水橋尚城坐享1小時生活圈優勢。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

尚城增賣點 按息低於1厘

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）銀行紛紛調高H按息，息差利潤加大後，競爭力再度提升，4月份元朗區兩大新盤大戰前夕，長實及和黃於元朗洪水橋的「尚城」夥拍系內的尚乘財富，推出1小時按揭格息中心，長實地產投資董事郭子威昨表示，現時至少有8家銀行及金融機構表示會為此盤提供按揭，部分有機會提供全期一按低於1厘的按息，實行以低息撼對手尚豪庭的特色戶。

郭子威表示，尚城最快下周開放設於紅磡都會商場的示範單位，參考呎價約5,500元，此盤亦有特色戶，以4房戶為主，整個項目主打3房戶，目標客戶為換樓客，由於客戶以中產人士為主，市場關注負擔能力及息口會否上升問題。他認為，作為發展商應為置業人士爭取至抵一手樓息口以減輕供樓負擔，比盲目追求高價為好。

兩地1小時生活圈具吸引

他指出，尚城作為「港深黃金三角」新盤，配合港深兩地政府積極籌建，耗資逾2,000億元的龐大基建規劃，以及該區六線匯聚的境內主要幹線及跨境交通網，令尚城住戶可於1小時內迅即往返內地及香港兩地消閒娛樂及營商據點，住客可於1小時內解決衣食住行等生活所需。

曾慶璘：近10家銀行優按

尚乘集團董事兼行政總裁曾慶璘認為，現時各銀行資金充裕，對按揭業務非常積極，市場競爭激烈，推出的按揭利息計劃層出不窮，尚乘財富承諾為「尚城」買家於1小時內，在接近10家銀行及金融機構中找出最優惠及最適合他們的按揭利息計劃，讓內地及香港兩地買家率先享受項目帶來的便捷服務。他預期，在現時資金充裕加上銀行同業拆息低企的市況下，現時拆息按揭為H+0.8厘，並有現金回贈，配合今次的格息安排，料一按按揭息率有機會低於1厘。

郭子威指出，洪水橋亦是香港政府未來重點發展的新市鎮之一，並於去年展開有關諮詢，當中包括將面積廣達790公頃的土地進行分配，並開拓住宅用地、綠化地帶、河流及道路等。

「尚城」由7座大廈、共697伙分層單位及37幢花園大屋組成，合共提供734伙，其中2房單位為700呎，3房單位為1,000呎，4房單位為1,300呎，3房及4房戶佔單位總數三分之二，37幢洋房包括獨立屋。

尚匯售百伙後 揚言加價1成

明日正式發售 最高呎價2.65萬

香港文匯報訊（記者 周穎）恒基地產旗下灣仔尚匯於明日正式開售已公布價單的103伙，雖然尚未加推，發展商已經事先張揚，下批加推單位將加價10%。市場消息指出，已推出的103伙大部分單位已獲買家預留。

恒基發言人昨日表示，尚匯至今已公布3張價單，涉及103個單位，落實於明天正式發售，隨後尚匯會暫時封盤；至於日後再加推單位，料會提價10%。

首輪103伙料套現14億

根據發展商公布的價單顯示，尚匯前後共加推兩次，全數103伙可套現約14億元。首張價單在上周六推出，單位位於11至29樓，建築面積由478至966平方呎，呎價介乎17,957至22,168元。最平單位為11樓E室，面積478平方呎，訂價925.5萬元，呎價19,362元。

首次加推22個單位，平均呎價21,868元，較第一張價單已提價3至5%。單位分布於23至33樓，建築面積由479至961平方呎，呎價由19,643至23,661元，訂價由1,018.2萬至2,132.3萬元。其後發展商再加推31個單位，平均呎價20,996元，單位分布於9至32樓，建築面積由478至1,004平方呎，訂價由936.8萬至2,660.6萬元。最高呎價單位為35樓B室，建築面積1,004呎，呎價26,500元。其中32樓D的525呎1房戶，訂價達1,255.9萬元，呎價高達23,922元，為全港叫價最貴的「迷你戶」。

傳預留逾80伙 有洽購兩層

目前尚匯最少錄得逾80伙預留，當中有不少準買家是購入多於一伙。早前市傳，有一組買家作大手洽購，兩層合共12個，涉及金額約1.5億元。事實上，發展商早前亦透露，有買家有意洽購3至4層全層，約18至24個單位。

尚匯頂層特色單位亦獲一跨國公司主動查詢資料，有意購入單位作招待VIP貴賓用途，以該層單位面積4,180平方呎，單位意向呎價4萬元計，涉資超過1.67億元。據悉，該客戶有意修改單位建築圖則，為配合有關用途，倘若最終達成交易，發展商會協助買家申請改則。

尚匯樓高約34層，共設177個住宅單位，建築面積約由480至4,200平方呎，單位間隔包括1、2、4、5、6房不同類型，戶戶望維港煙花景。

■尚匯示範單位連日來吸引大批人士參觀。 資料圖片

地產熱綫

康怡撻訂貨重售多賺11萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產丁培鴻指出，該行剛促成港島鰂魚涌康怡花園一宗「撻訂重售」個案，為M座高層12室，建築面積1,055方呎，本月上旬曾以922萬元沽出，及至上周被買家撻訂，原業主放盤再沽，日前以933萬元成功轉手，呎價8,844元，多賺11萬元。

據了解，賣方在93年6月斥資416萬元購得物業，迄今成功將單位轉售，未計殺訂金額，獲利517萬元，賺幅接近1.24倍。

麗港城本月租賃50宗倍增

香港文匯報訊 香港置業劉永佳表示，由於樓價持續橫行，部分看淡後市的準買家「轉買為租」，刺激麗港城本月租務交投，至今暫錄得約50宗租務成交，與一般每月錄得約20多宗，幾近倍增。

此外，該行剛促成麗港城14座高層H室成交，建築面積932平方呎，3房套戶間隔，享園景及海景，以630萬元成交價計算，呎價約6,760元，屬市場合理水平。該單位原開價645萬元，獲一名外籍客還價後，提供約2.3%議幅，經減價15萬元後售出。原業主於96年11月以530萬元購入，獲利100萬元或19%。

寶馬山花園呎價逾1.1萬

香港文匯報訊 中原地產陳家鴻表示，一名用家剛購入北角半山寶馬山花園1座低層C室，單位面積1,030平方呎，擁三房套房間隔，享海景，成交價為1,210萬元，平均呎價11,748元。買家為同區客，作換樓之用。

原業主於1991年8月以308.5萬元入市，持貨近20年獲利901.5萬元，升值2.9倍。

居屋錦英苑年餘升值48%

香港文匯報訊 世紀21奇豐物業許秋偉表示，馬鞍山錦英苑J座高層3室，面積515方呎，附企理裝修，日前以208萬元(自由市場)成交，平均呎價4,038元。原業主於2010年1月以140萬元(自由市場)購入單位，轉手獲利68萬元，年餘單位升幅約48.5%。

海逸標準戶呎價1.34萬新高

香港文匯報訊（記者 周穎）豪宅受買家追捧，高價成交不斷。紅磡海逸豪園於不足1周內再創新高價成交，另西貢匡湖居D段雙號屋亦以高價成交。

藍籌屋苑樓價高處未算高，美聯聯席區域經理殷勒麟表示，紅磡海逸豪園於不足1周內再創新高價成交，單位為17座低層C室，面積約1,472呎，成交價約1,980萬元，呎價約13,451元，創屋苑分層標準戶呎價新高。買家為內地客，購入相信是打算長線持有。原業主於2000年9月以938萬元購入單位，現易手獲利約1,042萬元，11年間單位升值逾1倍。

據悉，海逸豪園於日前亦錄得高價成交，單位為17座高層C室，面積亦1,472方呎，成交價1,950萬元，呎價13247元，當時創下新高紀錄，但不足1周內即被刷新，而新紀錄單位甚至樓層更低。

■信和集團租務部總經理陳欽玲(中)預期，今年復活節港人多留港消費，加上內地客的到訪，料可帶動屯門市廣場4月份的營業額增至5.8億元。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

屯門市廣場「復活反斗王」吸客

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 配合復活節的來臨，信和集團旗下5個商場——屯門市廣場、粉嶺碧湖商場、帝庭軒購物商場、將軍澳海悅豪園購物商場及馬鞍山雅濤居購物商場將斥資280萬元作推廣，其中屯門市廣場佔150萬元，為復活節作推廣及裝飾。信和集團租務部總經理陳欽玲預期，今年復活節港人應留港消費，加上內地客的到訪，料可帶動4月份的營業額按年升至少6%，達5.8億元。

她指出，今年復活節屯門市廣場將與環球電影合作，將真人動畫「復活反斗王」(HOP)帶到商場，預料可吸引區內及區外的家庭及年青顧客，可望帶動4月份人流增長10%。而該商場於3月上半月已錄得接近3億元營業額，預料整月可達目標5.8億元，按年升10%。

屯門市廣場於今個復活節呈獻真人動畫「復活反斗王」，可愛電影主角復活兔E.B.、Carlos、及Phil等3D公仔連同電影經典場景將獨家現身商場。而電影公仔主角亦會於復活節一連四天復活節假期裡，現身屯門市廣場與顧客拍照留念，費用全免。

其他4個商場——粉嶺碧湖商場、帝庭軒購物商場、將軍澳海悅豪園購物商場及馬鞍山雅濤居購物商場亦會於復活節期間，與台灣「毛巾蛋糕始祖」林穎穗合作，創出獨一無二的「復活毛巾蛋花園」，吸引家庭客源，並希望藉此為商戶的營業額增加10%。

坪洲3幅「蚊型地」供試勾

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 地政總署連日公布勾地表內地皮的賣地章程，繼周二公布3幅大嶼山地皮後，昨日再公布3幅坪洲「蚊型」地的賣地章程，可供發展商試勾，相信是配合4月發水限制正式實施，因應政策明朗化，加快推出土地回應市場需求。3幅土地均屬勾地表內的「蚊型地」，佔地僅由1.23萬至4.91萬呎，測量師估值由3000萬至1億元，料可吸引中小發展商興趣。

東灣地皮高度不超9米

三幅土地均被規劃為「住宅(丙類)」用途，可建低密度住宅。按賣地章程顯示，其中坪洲東灣(A地盤)，地盤面積約1.23萬呎，地積比率約0.75倍，可建樓面達9,223呎，覆蓋率最多40%，平均高度不得超出9米及3層。韋堅信測量師行估價部董事林晉超表示，估計樓面地價3,000多元，地皮市值可達3,000萬元。

另一幅坪洲東灣(B地盤)，地盤面積約1.92萬呎，地積比率約0.75倍，可建樓面約14,372呎，覆蓋率最多40%，平均高度不得超出6米及2層，估計樓面地價亦約3,000元，估值可達4,500萬元。據了解，上述兩地均享東灣海景，可建成洋房出售，林晉超表示，雖然地皮並不相鄰，但位置相當接近，可產生協同效應。

至於坪洲丈量約份地段第676號的地盤，位於金坪邨的西面，地盤面積約1.23萬呎，地積比率約3倍，可建樓面最多3.68萬呎，覆蓋率最多40%，平均高度不得超出6米及2層，估計樓面地價約2,800元，估值可達1億元以上。預料3幅地皮可吸引中小發展商興趣，而上述3份賣地章程亦加入即將實施的發水限制詳情，包括列明發水比例不得超出10%等等。

尚豪庭頂層戶呎價料逾萬

香港文匯報訊（記者 周穎）樓市向好，新盤如貫登場。新地位於元朗寶業街的尚豪庭部署於復活節期間開售，項目6個四房連天台花園單位，售價將參考同系YOHO MIDTOWN特色戶，現時YOHO MIDTOWN特色戶呎價過萬元水平，最高呎價達1.2萬元。

復活節期間推6個特色戶

新地代理業務部項目總監張卓秀敏昨日於記者會時表示，旗下元朗尚豪庭6個四房連天台花園單位，單位面積為1,400至1,800平方呎，名為「天豪大宅」，售價將參考同系YOHO MIDTOWN特色戶，現時YOHO MIDTOWN可售的特色戶不超過10個，單位呎價過萬元水平，最高呎價達1.2萬元。

特色戶則王第1座27樓B單位平面圖，單位建築面積1,800平方呎，屬四房雙套房連儲物室及工人房以及雙平台設計，內置樓梯往1,252平方呎天台。另外，第1座27樓B單位「天豪大宅」，超闊全落地玻璃窗設計，總長度約50呎，連雙邊天際平台，打造270度環迴景致，飽覽大欖郊野公園、米埔自然保護區、候鳥天堂南生圍以至深圳后海灣景致。

張卓秀敏又表示，尚豪庭最快下周開放位於新元朗中心3樓的示範單位，並計劃在復活節假期推售。同時項目於明日起到深圳福田、南山及羅湖展開深圳巡迴路演，以吸納內地具潛力的買家。

■新地代理業務部項目總監張卓秀敏(左)及新地高級項目經理林青龍，介紹尚豪庭住宅的地下入口大堂以水晶設計。 香港文匯報記者周穎 攝

發展商早前曾經表示，尚豪座售價會參考元朗YOHO MIDTOWN，即呎價約7,000至8,000元，項目主打2房戶，佔總數的60%。

新紀元全層2.55億放售

香港文匯報訊 (記者 周穎) 經濟前景理想，寫字樓市場亦受惠。上環新紀元廣場低座8樓全層放售，意向價2.55億元，平均呎價1.65萬元，若成交將創出該廈呎價新高。

第一太平戴維斯投資部助理董事陳健鋒表示，該行剛獲業主委託以獨家形式放售上環新紀元廣場低座8樓全層，全層面積約15,451平方呎。現時由匯豐銀行租用全層，更以十分吸引的租金續租，租期3年，以租客穩健的背景而言，實屬中長線收租投資者首選。

據悉，物業由大南製衣及另一名投資者共同持有，意向叫價2.55億元，平均呎價1.65萬元，如若成交，將創出該廈呎價新高。他指出，新紀元廣場對上一宗成交為國泰君安於去年底於增購26樓則作為自用，當時成交呎價為1.35萬元。

港晶5536呎近4千萬售出

中原(工商舖)寫字樓部區域營業董事何淑貞表示，由該行獨家招標之尖東港晶中心12樓7至10室，附連租約，總樓面約5,536平方呎，原訂於今日截標，但因獲買家出價積極洽購，業主決定於截標前沽出物業，呎價約7,000元，涉資約3,875.2萬元。

成交期為兩個月，買家為本地客，有感市場對核心區大樓面寫字樓需求殷切，看好優質寫字樓升值前景，故承接物業作投資用途。