

# 尚城提供二按 撐三成首期

■長實地產投資董事郭子威(左二)及尚乘集團董事兼行政總裁曾慶璘(右二)介紹尚城結合二按安排的首期定額付款方法。



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)元朗洪水橋「尚城」銷售亦轉入直路，發展商長實及和黃會於今日公布價單，為了減輕準買家的首期負擔，長實夥拍系內的尚乘財富合作以結合二按推出「首定定」付款計劃，首期以定額支付，其中2房為58萬元，3房為78萬元，4房為98萬元，再扣除樓價70%一按後的餘下差額可向尚乘申請做二按，按息全期為P(即5.25厘)，選用此付款方法可照訂價減2%。

## 開售轉入直路 今公布價單

在尚家庭昨日公布價單後，尚城今日公布價單。尚乘集團董事兼行政總裁曾慶璘指出，早前進行調查顯示，不少上車客表示，當儲夠30%首期時，樓價已上升，基於香港經濟向好，就業環

境好，且香港業主還款能力強，為減輕首期負擔的置業人士需要，長實及尚乘財富度身訂造此首期定額付款方法。

長實地產投資董事郭子威昨表示，期望此付款方法可以令置業人士的首期金額可以有預算，二按成數視乎其購置單位售價扣除首期定額及一按金額而定。

## 2房戶付58萬 餘款安排二按

假設以一個300萬元的2房戶計，用「首定定」付款，30%首期應為90萬元，如今只需支付58萬元，扣除一按做足樓價70%後，即二按最高可做32萬元，相當於樓價10.6%。尚城共提供734伙，主3房及4房戶。長實會於

日內開放於紅磡都會商場內的尚城的示範單位，為了令買家加快入市決定，發展商早已決定把尚城的第1座共91伙A及C的4房戶考慮以分批層數一口價形式推售，首批入場費約700萬元，呎價約5,600元。

同時，配合大家庭需求，「尚城」推出的「套裝單位」系列，合共提供50套，分布于第3、5、6、7、8座最高5層，該批單位面積分2,000呎及2,200呎兩款，入場費約1,100萬元，長實亦會向每套「套裝單位」買家提供優先認購車位、贈送5萬元認購車位及贈送5萬元豐澤電器禮券等3重優惠。

郭子威指出，受惠於「港深黃金三角」帶來的無限機遇，配合港深兩地政府積極籌建，耗資逾二千億元的龐大基建規劃，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小時內往返內地及香港兩地消閒娛樂及營商據點，盡握粵港澳經濟一體化的高價值前景。

# 尚豪庭高價開盤盡推

## 昨一口氣推10張價單342伙 首批呎價6383元

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)元朗區兩大新盤短兵相接，新鴻基地產於元朗寶業街尚豪庭貼市價開盤，昨日中午率先派發價單，首張72伙價單的平均呎價6,383元，即供平均呎價則為6,064元，相當於同區YOHO MIDTOWN的二手平均呎價6,200至6,500元的高價水平。其後發展商連番加推9張價單，合共252伙，並輕微加價1%至3%，令可供發售單位增至324伙，佔單位總數96%，包括1伙位於第3座27樓A的特色戶，最快於本周四推售。



HIBOR+0.8%按息(即約1%)計算，月供8,490元，供樓抵過租。

## 加推提價3% 周四揀樓

張卓秀敏指出，首批單位最快本周四揀樓，加推單位已加價1%至3%，集團對項目素質及元朗區前景充滿信心，相信區內樓價定必跑贏大市。發展商昨日亦開放2房示範單位予傳媒參觀，該單位為第三座25樓D室示範單位，以「Glamour閃耀魅力」為設計主題，單位建築面積665呎(實用面積512呎)，屬兩房兩廳設計，她稱，會於本周末開放示範單位予公眾參觀。

## 中原：二手市觀望交投減

尚豪庭位於新界元朗寶業街18號，由8座低密度洋房及三座住宅組成，共提供337個



■尚豪庭兩房示範單位，建築面積665呎，售價介乎380萬至400多萬元。

單位，面積由461呎至2,260呎。

中原地產屯門元朗及天水圍高級營業董事方啟明表示，早前市場一般預料「尚豪庭」開價將較二手高出10%至20%，今次發展商以跟貼二手市場價推售「尚豪庭」，加上「尚豪庭」提供建築面積461平方呎的一房單位，售價低於300萬元，由277.6萬元起，為市場上少有低於300萬元以下的一手供應，正好切合現今市場對上車物業的股

切需求。他相信，「尚豪庭」開價吸引，可吸納上車及長線投資客源。

二手市場方面，方啟明指出，現時與尚豪庭同系的YOHO MIDTOWN，平均二手成交呎價由6,200元至6,500元，區內業主及買家期待兩新盤開售，觀望氣氛濃厚，二手成交量較上月減少約30%，相信本月市場焦點仍以一手為主，二手需待一手購買力消化，才可見逐漸回復。

# 上周二手交投再升14%

香港文匯報訊 二手市場呆滯多時，日本天災及加息等負面因素漸被消化，加上新盤開售在即，帶動二手樓量及成交同步向上，逐步顯露復甦勢頭。利嘉閣地產董事陳大偉指出，綜合該行數據所得，全港50個指標屋苑在過去一周(4月4日至10日)共錄得270宗二手買賣個案，較前周(3月28日至4月3日)的237宗再升14%，形成連升兩周的走勢，但成交數字仍低於300宗的偏低水平。

## 50屋苑270宗易手

按地區分析，港島、九龍及新界區成交量全線向上，其中港島區承接上月旺勢，升幅領先九龍及新界區。港島區9個指標屋苑上周共錄得57宗買賣個案，較前周的42宗增加36%，當中南豐新邨成功「破蛋」之餘，太古城、藍灣半島及海怡半島交投量按周大增70%以上，表現最好。

九龍區20個指標屋苑上周共錄得85宗買賣，較前周大幅反彈23%，當中德福花園、將軍澳中心、維景灣畔及宇晴軒的成交量升幅介乎1.25倍至2倍，領漲全區。新界區方面，由於將有一手項目開售，市場聚焦一手市場動向，二手表現稍為失色。數據顯示，該區21個指標屋苑綜合成交量按周僅微增加2%至128宗，落後大市，當中大埔中心、太湖花園及牽晴間成交量按周增加1.5倍以上，盈翠半島亦成功擺脫「零成交」，成績較好。



■鯽魚涌南豐新邨外觀。香港文匯報記者趙建強攝

## 6個屋苑仍零成交

儘管二手交投漸趨活躍，但上周仍有6個屋苑成交「零蛋」，當中包括：傲雲峰、匯景花園、帝柏海灣、柏景灣、銀禧花園及綠楊新邨，數量較前周的5個屋苑為多。數字上已較前周多出一宗，顯示成交升勢僅局限個別屋苑。

陳大偉指出，發展商推出新盤帶旺樓市氣氛，刺激二手成交向上，墊伏購買力可望釋放，估計未來數周50個指標屋苑的綜合成交量有望回升到300宗以上水平。

# 匡湖居C段屋1780萬新高

香港文匯報訊 中原地產林美娟表示，匡湖居近日交投十分暢旺，買家以用家為主。

該行日前成功促成西貢匡湖居C段單號屋成交，面積1,907平方呎，屬三房套間隔，擁1,207平方呎花園，享開揚景致，以1,780萬元成交，折合平均呎價9,334元，造價創屋苑C段新高。買家為一名外區客，作自住用途。

原業主於1997年12月以1,305萬元購入，持貨約14年獲利475萬元離場，獲利36.4%。

## 專才6828萬買「天池屋」

中原地產李冠超表示，一手樓盤帶動二手，令沙田區

交投開始加快，當中亦錄有優質特色戶獲買家承接。近日該行促成壹號雲頂「天池屋」成交。

## 壹號雲頂呎價1.53萬

李冠超指，該單位為壹號雲頂特色戶「天池屋」，面積4,442平方呎，享開揚景致，翠綠環抱，附設天台及泳池，成交價為6,828萬元，每呎平均造價15,371元。

他補充，買家為專業人士，已睇樓一段時間，為免錯失心頭好，快速拍板購入單位作為自住之用。

據了解，原業主於2009年8月以5,263.8萬元一手購入，持貨不足兩年獲利1,564.2萬元，單位升值約29.7%。

## 地產熱綫

### 內地客473萬購杏花邨自用

香港文匯報訊 美聯物業李聖智表示，杏花邨屬地鐵站上蓋物業，加上呎價相對較鄰近太古城及康怡花園低水，故吸引不少買家追捧，該行剛促成柴灣杏花邨32座中層6室成交，面積約為607呎，屬2房設計，成交價約為473.5萬元，呎價7,801元。買家為內地客，作自住之用。

原業主於10年7月份以約385萬元購入，獲利約為88.5萬元或23%。

### 映灣園大戶低市價5%售

香港文匯報訊 利嘉閣地產范偉康稱，該行日前錄得東涌映灣園1期2座中層H室成交，單位三房開則，望全海景，建築面積為1,258方呎，以520萬元易手，呎價約4,134元，較同類型單位市價低約5%。

據了解，賣方是於05年5月以423萬元購入，獲利97萬元或23%。

### 富豪花園減價18萬獲利

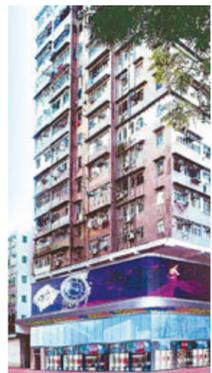
香港文匯報訊 利嘉閣地產李坤璋指出，該行新近錄得沙田富豪花園翡翠閣低層C室成交，建築面積808方呎，本月初原開價378萬元放售，後見氣氛淡靜，遂減價18萬元至最終360萬元，才能獲買家承接，呎價4,455元。

賣方在01年12月以155萬元購入，持貨9年多獲利205萬元或1.32倍離場。

### 瑞香園地舖連三層放售

香港文匯報訊 第一太平戴維斯剛獲業主委託以獨家形式放售九龍佐敦道41號瑞香園大廈地下、1樓至3樓及天台。

佐敦道41號位處佐敦道及廣東道交界，樓面面積12,000呎，是區內罕有大單邊商舖物業，可經行人隧道直達未來高鐵路，地處龍頭位置。業主購入物業後進行拆建翻新並入則加建電梯。



■九龍佐敦道41號瑞香園大廈。

### 鴻懋巨型地廠2392萬放售

香港文匯報訊 萊斯物業客戶經理張聯康表示，觀塘鴻圖道62號鴻懋工業大廈地廠，面積約5,980呎，連租約放售，業主意向價約2,392萬元，平均呎價約4,000元。該單位超高樓底，舖位較深，可容納40呎櫃，較同區少有且對物流及存倉行業均適合，亦可作複式，現為大公司租用。

### 美景臺4房戶售3318萬

香港文匯報訊 中原地產蕭家權表示，港島域多利道美景臺A1座低層E室，面積2,517平方呎，擁4房開隔，享開揚海景，屬優質戶，單位連車位以3,318萬元沽，折合平均呎價13,182元。

上址為連租約戶，依原有租約月租8.8萬元，租金回報率達3.2厘。買家為用家，打算待租約期滿收回單位作自住之用。原業主則於2007年10月以2,100萬元入市，持貨3年獲利1,218萬元，單位升值58%。

### 紅磡紅茶館1.8億招標

香港文匯報訊 中原(工商舖)獨家代理，推出紅磡溫思勞街61號「紅茶館酒店」招標，截標日期為2011年6月9日(星期四)中午12時正。

招標物業為樓高22層，總建築面積約20,886平方呎，現正經營「紅茶館酒店」，提供76個酒店房間，出租率接近百分百，物業將以「現狀」以及酒店牌照一併出售，業主意向售價1.8億元。若按意向價易手計，預計回報最高可達8厘。值得一提的是，物業地下及1樓之餐廳部分現由酒店自家經營，若引入餐廳租戶經營，預計餐廳每月租金收入可達6至8萬元。



■新地代理高級推廣經理陳潔衡介紹以70個易拉罐首創的《清明上河圖》工藝畫。香港文匯報記者梁悅琴攝

## 新地11商場 650萬谷復活節

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)為迎接復活節來臨，新鴻基地產代理租務總經理馮秀炎表示，新地旗下11大商場推廣費逾650萬元，按年升15%至20%，以《新地動感遊樂復活節》為主題，並會力吸內地旅客，當中大埔超級城、新太陽廣場、上水新都廣場三大商場於4月份將接待12至15個來自廣東省及北京、上海的購物團，人數超過600人，預計帶來額外超過450萬營業額。

她指出，此三大商場首次舉辦「泡客族購物團」(指高薪年輕一族追求健康優質生活人士)及「3A品味一族購物團」(指有上進心及建立幸福家庭的年青一族)，並會繼續舉辦「追星購物團」及「扮靚購物團」，預計復活節期間的旅客人均消費可達4,000至20,000元，較平日上升10%至20%。

為吸引人流，由4月11日起至4月25日期間，大埔超級城、新太陽廣場、元朗廣場及柴灣新翠商場特別展出以70個易拉罐首創的《清明上河圖》工藝畫，此金屬畫作品長720厘米，寬50厘米，其中600多個人物，25艘船隻，房屋、樹木、牲畜、車輛等栩栩如生，創作者于文歷時兩年多終於完成《清明上河圖》。

此外，由4月17日起至4月26日期間，於新地旗下11大商場購物滿800元，即有機會免費獲得復活節零食籃，內含多款韓日泰零食，並免費獲得「新地抗通脹通行證」一張，顧客可以低至1折換購一送一意式下午茶、100份足兩燕窩甜品等，獎品超過1,000份，總值10萬元。