

# 海富中心呎價也破頂

香港文匯報訊(記者 周穎) 商廈受投資者追捧，高價成交不斷。市場消息指出，金鐘海富中心1座高層01A至02B室，面積共約10,918方呎，成交價逾1.96億元，呎價近1.8萬元，創出該度呎價新高。

## 逾萬呎售1.96億 呎價1.8萬

市場消息指出，海富中心1座高層01A至02B室，面積共約10,918平方呎，成交價逾1.96億元，呎價近1.8萬元，創出該度呎價新高。據

悉，原業主於09年6月以約9,250萬元購入，獲利約1.08億元，物業於近2年開升值1倍。此外，物業每月租金收入逾40萬元，回報率逾2厘。

事實上，最近金鐘區商廈紛紛出現高價，遠東金融中心一中低層單位，日前以呎價2.67萬元成交，涉及金額3,500萬元易手，不僅創出該度呎價新高，更榮登全港甲廈最高呎價第2位，僅次於中環皇九全層呎價2.78萬元。



西營盤第二街110至118號唐樓已被收購。

# 星基金逾2億購第二街舊樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 市區靚地買少見少，不少投資者遂瞄準一批市區舊樓進行收購轉售，其中港島西營盤第二街110至118號一列舊樓，早前以2.1億元易手，按可建樓面約3萬呎計算，樓面地價約6,891元，估計落成後售價可至1.3萬元，市傳買家新加坡基金，擬發展項目為精品式住宅，提供700至800呎的2房單位。

## 可重建樓面逾3萬呎

高力國際物業投資服務助理董事甄

浚岷表示，該行剛協助一名本地投資者，以2.1億元出售第二街110至118號，物業由5個地段組成，其中110至118號現址則為一幢樓高約5層的舊樓，亦已空置，屬吉轉售。

據了解，項目地盤面積約3,458呎，規劃為「住宅(甲類)8」用途，可以地積比率8.8倍發展，重建後樓面達30,475呎，以此計算，樓面地價約6,891元，物業於去年11月出售。消息人士指，買家為一個新加坡基金。甄

浚岷透露，買家打算將項目發展為精品式住宅大廈，以提供700至800呎的2房單位為主，頂層亦可能設計特色單位等，落成後呎價估計可達1.3萬元。

## 業主持貨逾半年賺4千萬

地盤鄰近新盤盤城峰，不遠處即為西區裁判法院，亦受惠於西港島綫效應，發展潛力不俗。資料顯示，原業主於2010年上半年，以超過1.7億元分階段購入地盤，現易手帳面獲利逾4,000萬元。

# 星堤低1成撼海譽

## 新地二按即時回贈16萬 長實採「一口價」爭客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 為搶攻復活節假期的黃金檔期，加上長實及新鴻基地產都有意加快賣樓套現來爭奪下周三拍賣的紅磡高山道住宅地皮，新盤持續要以低價搶客，新地於掃管笏的星堤昨宣布，以平均即供呎價5,302元首度推出56伙3房及1房中低層山景戶，比長實昨日同步加推的青山灣海譽8伙低層海景戶平均即供呎價6,000元低11.6%，貼近同區二手價，亦較長實昨加推的洪水橋尚城7間洋房，持貨1年半的平均即供呎價5,688元低6.8%。



新地代理高級銷售及市務經理譚錫湛介紹昨日開放的位於九龍站環球貿易廣場的星堤3房1170呎示範單位，樓底高11呎4吋。

星堤此56伙會於本周五揀樓。市場消息指出，新地會為星堤此批56伙3房及1房買家提供超級二按優惠，二按定額供款為68萬元，新地會即時回贈16萬元，足夠首3年二按供款，相等於首3年二按免息免供。

## 星堤即供呎價5302元

新地代理高級銷售及市務經理譚錫湛表示，今次首度推售的「星堤」56伙山景戶，包括49伙3房戶及7伙1房戶，分布於第1、2、3、5座2至9樓，7伙1房戶為第3座F室，建築面積1,133呎，即供售價由579.17萬至604.45萬元，即供呎價由5,112至6,335元。至於49伙3房戶，建築面積由1,028至1,255呎，即供售價由541.8萬至669.54萬元，即供呎價4,782至5,868元。

他指出，星堤至今已售出78伙，套現13億元，內地客佔20%，20%買家選用二按，已售出單位中，泳池戶售價為1.568萬元一呎，按摩泳池戶售價為1萬至1.3萬元，複式戶呎價8,250至9,500元，4房內園景觀呎價逾7,000元，買家包括同區及外區換樓客。他估計，昨日加推的56伙沽清，市價約14億元。

中原地產青山公路營業董事譚藩榮指出，今次星堤推售之單位，呎價極之貼近二手造價，而區內二手物業如浪濤灣、愛琴海岸等樓齡已將近10年，質

素難與新盤比較，相信星堤加推56伙可於復活節假期極速獲市場承接。譚藩榮指，近日愛琴海岸錄得5座中層B室成交，單位面積1043呎，以660萬元易手，呎價6,328元。另外，市場消息指，蟠龍半島2,722呎洋房，日前以3,500萬元售出，呎價達12,858元。

## 海譽即供一口價825萬

另一方面，長實昨日同步加推青山灣海譽8伙低層海景戶，及洪水橋尚城7間洋房，最快本周四揀樓。其中海譽8伙分布于5、6、7、8樓A及B室，建築面積1,376至1,514呎，為加快買家入市決定，發展商採用一口價形式推售，其中A室一口即供售價908.4萬元，B室一口即供售價825.6萬元。

## 尚城洋房千一萬入場

至於尚城加推的7間洋房，分布于31至38號屋，屬尊尚花園大屋，建5房雙套及特大主人套房設計，建築面積2,072至2,118呎，「首定定」付款售價由1,280.1萬至1,401萬元，即供售價介乎1,161.7萬至1,271.4萬元。

市場消息指出，元朗的尚豪庭昨日再售出4伙，洪水橋尚城亦沽出8伙分層單位，而尚城自周日推售首批22間洋房以來，至今已售出3間洋房。



長實執行董事趙國雄介紹海譽。



## 青山公路部分樓盤呎價

屋苑名稱	平均呎價(元)
浪濤灣	6,373
愛琴海岸	6,150

資料來源：中原地產

## 地產熱線

### 富豪花園頂層售千萬超97

香港文匯報訊(記者 周穎) 雖然有個別二手業主減價成交，但市場對優質單位依然有支持。一向被市場視為「升值慢」的沙田富豪花園終出現樓價「破頂」成交，現價更較九七年7月的買入價高出21%之多；馬鞍山翠擁华庭新錄得一宗高層成交，平均呎價5,843元，創屋苑兩房單位新高。

### 近2千呎大戶 呎價不足5500

利嘉閣李坤璋指出，富豪花園嘉美閣頂層相連連天台的特色單位，單位建築面積1,970方呎，成交價1,080萬元，呎價5,482元。賣方在九七年7月以890萬元購入，持貨接近14年後轉手，獲利190萬元離場，折算賺逾21%。

世紀21徐水成表示，翠擁华庭9座高層B室，面積599方呎，成交價350萬元，呎價5,843元。據悉，原業主於去年7月以263萬元購入單位，轉手獲利87萬元，物業升值約33%。

### 外籍客3440萬購貝沙灣

香港文匯報訊 美聯物業姜玉清表示，該行剛連環促成薄扶林貝沙灣兩宗成交，其中一二期座低層B室單位，面積約為2,180呎，望全海景，成交價約為3,440萬元，平均呎價15,780元，屬市場合理價。買家為外籍客，作自住之用。原業主於09年7月份以約2,300萬元購入，獲利約1,140萬元或近5成。

另外一宗為貝沙灣4期1座高層C室單位，面積約1,676呎，亦為全海景戶，成交價約2,720萬元，呎價約為16,229元。原業主於06年12月份以約1,478萬元購入，獲利約1,242萬元或84%。

### 內地客1470萬買擎天自住

香港文匯報訊 香港置業教子龍表示，一名內地客經該行介紹九龍站擎天半島一個逾1,100呎交吉單位後，業主僅象徵式減價10萬元，單位以1,470萬元成交。

成交單位為擎天半島6座中層E室，建築面積1,125平方呎，3房套房連多用途套房間隔，望海景，以1,470萬元成交價計算，折合呎價約13,067元，屬市場合理水平。買家作自住之用。原業主於09年12月以1,100萬元購入，獲利370萬元或34%。

此外，美聯物業林智明表示，土瓜灣翔龍灣樓價吸引，本月至今已錄得約12宗買賣成交，日前一名內地客剛透過該行以約380萬元購入1座高層A室單位，面積約為501呎，成交價約為380萬元，呎價約為7,585元，屬市場合理價。買家為內地客，方便來往香港作居所之用。

原業主於06年8月份以約241.5萬元購入，獲利約138.5萬元或57%。

### 海怡3房戶年餘升值33%

香港文匯報訊 利嘉閣地產周厚傑表示，該行日前錄得鴨脷洲海怡半島1期1座低層B室成交，外望海景，建築面積776方呎，三房開則，成交價550萬元，呎價7,088元。

賣方於去年3月斥資413萬元購入，持貨13個月獲利137萬元離場，賺幅33%。海怡半島4月至今暫錄得約22宗買賣個案，平均成交呎價約7,450元。



長實所有內地酒店業務管理層榮膺「中國酒店業最佳業主代表」。

### 長實內地酒店獲7獎項

香港文匯報訊 長實集團旗下之內地酒店在日前公佈的「第六屆中國酒店星光獎」中榮獲七個獎項。主辦機構共選出五名「中國酒店業最佳業主代表」，其中四名為負責長實內地酒店業務的管理層，包括長實北京辦事處首席代表王琦(北京東方君悅大酒店業主代表)，以及三位中國酒店一業務發展經理許統強(北京麗都維景酒店業主代表)、李智健(瀋陽麗都喜來登飯店業主代表)及朱汝輝(成都天府麗都喜來登飯店業主代表)。

瀋陽麗都喜來登飯店及成都天府麗都喜來登飯店並獲選為「中國十佳城市商務酒店」，而北京麗都維景酒店則榮獲「中國十佳主題酒店」獎項。

# 「東18」出價單 預留增至40伙

香港文匯報訊(記者 周穎) 新盤齊齊於復活節開售搶客，英皇集團旗下西灣河港島·東18昨日公布首批價單，平均呎價12,385元，訂價介乎406萬至2,519萬元，最快於本週四開售。市場消息指，昨晚發展商繼續進行預留，估計涉及單位約逾40伙。

## 呎價1.23萬 入場費406萬

英皇地產執行董事張炳強昨日於記者會時表示，港

島·東18昨日派發首批54個單位價單，單位面積329至1,339平方呎，平均呎價12,385元，訂價介乎406萬至2,519萬元。而即供折扣最多6%，即呎價11,642元。

張氏認為，銀行調高拆息掛勾按揭息率，對樓盤銷情影響不大，因為利率仍然低企。他強調，首批單位開價克制，未來有10%加價空間，維持目標呎價在1.3萬至1.4萬元水平，估計樓盤外籍及內地買家比例佔20%至30%。中原地產港島東及北角區高級營業董事何偉強表示，

## 張炳強料全項目套現9.5億

張炳強預期，港島·東18項目全部108個住宅單位售罄，估計可套現9.5億元，另有的7個舖位，估計市值約達2億元。而集團第三季季尾將推出太子道398號項目，估計36個單位，市值約4億元，連同集團今年已經售出的維壹及渣華道項目，全年約可套現約20億元。另外，集團今年為止，暫時斥資5億元購入舖位。

# 中港城特賣場效應 帶動生意翻倍半

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 為了搶攻內地客生意，信和集團旗下尖沙咀中港城商場去年把部分樓面轉型為OUTLET(內地稱奧特萊斯，港稱特賣場)後，過去一年其租戶生意平均升1.5倍，最高升3倍，信和集團租務總經理黃嘉穎昨表示，未來計劃把奧特萊斯的樓面由22%增至40%。

此外，基於此試點成功，信和正向政府申請把旗下於新界西北的一幢大廈活化為奧特萊斯，亦考慮把新界西北其中一個商場轉型為奧特萊斯。

黃嘉穎指出，中港城的總樓面約27萬呎，現時出租率逾98%，呎租約為80至300元，而現時場內多間商戶接受銀聯或人民幣付款，更為方便及吸引內地旅客到訪消費；而目前內地旅客人流約佔70%至80%。較早前已推行不少購物團到中港城奧特萊斯購物，在新的奧特萊斯商戶組合帶動下，人均消費為3,000至20,000元，預料中港城4月及5月份整體營業額逾1.2億元，將會較同期急升超過35%。



信和集團租務部總經理黃嘉穎(右一)與各商戶於今年四、五月長假期間誠邀時裝設計師Simone Ng合作，將馬賽克藝術融入時裝，令中港城與商戶品牌相輔相成。

## 奧特萊斯將增至25間

黃嘉穎表示，中港城「奧特萊斯」已引進如Esprit、Lafuma、Kappa、TOUGH、馬拉松等，現時中港城已有逾20間的奧特萊斯，多間國際時裝及首飾品牌亦洽談進駐，短期內會增至逾25間，稍後會把食肆向上移，令「奧特萊斯」的範圍由現時的UG及G層，擴及1樓及2樓。

# 屯門丁屋改龕場 獲鄉事支持爭闖關

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 屯門楊青路西側的一幅地盤，早前向城規會申請將現址的6幢丁屋發展為骨灰龕場，申請獲得屯門鄉事委員會的支持，並且有多個鄰近地盤的村落亦表示支持，目前獲獲的17個意見中，15個屬支持申述，令項目增加通過城規會的勝算，可望為該區增加多達8,000個龕位。

## 6幢丁屋重建提供8千龕位

申請地盤位於屯門楊青路丈量約份第131約地段第667號，現被劃為「政府、機構或社區」用地，地盤面積約5,716呎，業主申請將現址6幢空置丁屋，發展為6幢2層高建築物，提供約8,000個龕位，總樓面約6,695呎。為解決節日交通擠塞的問題，申請人並建議預約拜祭方式及臨時交通管制措施。市場指，申請人為善果機構。

據了解，項目位於裘錦秋中學(屯門)對面，該校亦有就申請遞交意見，立場中立，表示擔心龕場未來若進行法事會影響同學上課，又提到申請人雖留意垃圾站的安置問題。屯門鄉事委員會主席何君堯支持申請，認為可舒緩龕位不足問題，亦有多位村代表包括楊小坑村、龍鼓灘村、紫田村等呈交申述，稱申請包含綠化環境的元素，並遠離民居，故支持申請。