

希慎廣場主打女士產品

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)受惠自由消費力強勁及經濟向好,以銅鑼灣為大本營的希慎興業(014)上半年寫字樓及零售業務表現良好,未來的重點項目為銅鑼灣的希慎廣場(舊三越),將有71萬呎的出租樓面,其中零售舖部分佔了約47萬呎,現時開始預租,未來會以售賣女士產品為主,包括化妝品、時裝等,並希望引入香港未有過的商戶。

嚴磊輝：明年第2季開幕

希慎興業執行董事容韻儀昨日於股東會後表示,集團現時寫字樓出租率達95%,承租率為97%,租金較08年輕微上升。而市場數據顯示甲級寫字樓第一季租金升幅達7.9%,她表示,集團租金升幅與市場表現相若。

而其中利園最新呎租為60元,與08年高峰期相若。希慎興業行政總裁嚴磊輝表示,集團未來重點項目希慎廣場預期於明年第2季開幕,總建築面積為71萬呎,當中商舖約17層,面積為47萬平方呎。重建後,集團零售面積增加50%,現預租率約45%。由於呎租因應不同行業和舖位位置而定,加上有保密協議,故暫未能講述詳情,但透露售賣化妝品等的DFS為最大租戶。他又相信,希慎廣場將帶動區內租金走勢。至於希慎道1號和禮頓道111號,集團經檢討後將部分寫字樓改為美容等綜合用途後,租金錄得雙位數升幅。他補充,集團目前仍會集中於銅鑼灣區的業務,未有計劃於其他地區發展,但強調會留意市場投資機會,今年集團沒有發行新股的計劃。

龜背灣「哥哥」舊居1.4億易手

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)曾經由著名已故影視歌星張國榮持有的南區龜背灣2號洋房剛以約1.4億元易手,此屋面積約4,000呎,相當於呎價約3.5萬元。據悉,此屋擁有4間房,車房可泊2部車,並無泳池。

再度轉手 現業主賺近億

據悉,龜背灣2號洋房現由港九機械電器儀器商業會會長冼緯中所持有,冼緯中於2003年沙士期間以4,180萬元購入,現轉手帳面勁賺9,920萬元,物業升值近2.4倍。此物業亦曾是「哥哥」張國榮之故居,張國榮於1995年以2,600萬元購入,並於1997年樓市高峰期以6,800萬元沽出,為「哥哥」帶來4,200萬元的利潤。龜背灣位於大潭道60號,合共提供6幢洋房,落成於1976年,由於私隱度高,多年來獲不少明星追捧。除張

國榮曾居於上述之雙號屋外,亞太區樂壇天后王菲亦曾於2001年購入1號洋房,其中一個原因是該處鄰近國際學校,方便其女兒上學,同時來往中環及銅鑼灣只需20分鐘車程。項目鄰近紅山廣場及美國會(The American Club),各國特色美食應有盡有,設施一應俱全。

紅山半島千四呎售1868萬

另一方面,美聯物業蘇偉雄表示,該行剛促成本月首宗南區紅山半島成交,豪宅客在賣地前夕偷步入市,並以約1,868萬元購入2座中層B室,單位面積約為1,401呎,呎價約為13,333元,造價理想。買家為外區用戶。原業主於09年6月份以約1,200萬元購入,獲利約668萬元,升值約55.7%。

銀行加按息增土地供應 買家入市審慎

上月豪宅成交急跌2成

香港文匯報訊(記者 周穎)銀行上調按息及政府增加供應,令極為敏感的豪宅市場受影響,買家入市轉為審慎。今年4月份價值1,200萬元以上的豪宅(包括一手及二手)買賣合約登記錄得457宗,總值134.09億元,按月分別急跌23.8%及12.9%。

逾千二萬元豪宅457宗易手

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,今年4月份價值1,200萬元以上的豪宅(包括一手及二手)買賣合約登記錄得457宗,總值134.09億元,較3月的600宗及154億元,分別下跌23.8%及12.9%。4月的登記宗數是創今年1月331宗後的三個月新低,反映3月期間整體豪宅市況跟隨大市調整回軟。

尚匯星堤貝沙灣佔最多

一手方面,價值1,200萬元以上的一手豪宅買賣合約登記錄得180宗,總值54.17億元,較3月的216宗及62.3億元,減少16.7%及13%。雖然一手登記回落,但3月間有不少豪宅新盤餘貨推售,帶動一

手豪宅買賣連續兩個月維持約200宗的平穩水平。當中買賣登記宗數最多的豪宅為灣仔尚匯,錄得40宗,總值7.26億元;屯門星堤以19宗居次,總值3.29億元;而薄扶林貝沙灣、西營盤鐘城峰及大埔淺灣各各有13宗登記,分別總值6.35億元、2.54億元及2.14億元。期內價值1,200萬元以上的二手豪宅買賣合約登記錄得277宗,總值79.92億元,較3月的384宗及91.7億元,分別下跌27.9%及12.8%。二手豪宅交投是繼1月的229宗及63.38億元之後,創三個月新低,反映二手豪宅市道放緩。不過,4月份二手豪宅買賣金額的下跌幅度明顯較宗數為少,顯示豪宅樓價未受交下調影響,繼續保持高企。



天水圍建長者屋遭反對

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)房協計劃在天水圍115區興建約1,000個長者房屋單位、康健中心、安老院舍、社區康樂設施等,近日再收到的13個意見,大部分反對,包括多個環保團體均不支持,如香港觀鳥會、長春社、世界自然基金會香港分會、創建香港等。有意見認為,申請地段位於「后海灣濕地緩衝區」,緊貼濕地公園,是濕地與天水圍市鎮的最後緩衝帶,其任何發展均會對后海灣及濕地生態造成影響,建議申請地段應修復成濕地,並另覓地點作興建長者房屋等。

田灣奇力灣公園獲支持

另外,田灣奇力灣4號幹線預留地「曬太陽」超過10年,早前南區區議員麥謝巧玲向城規會呈交申請,希望將這幅臨海地皮重新規劃為「奇力灣海濱公園」,供區內居民使用,計劃於過去2個月的諮詢期內共收到的762個申述,幾乎全數支持,為項目增加通過城規會勝算。其中,創建香港支持申請,認為可讓附近居民有機會近距離接觸海濱。

50個指標屋苑一周成交價變化

屋苑名稱	平均成交呎價(元)	5月2日至9日	4月25日至5月1日	調幅
港島區 (9個屋苑)				
太古城	9,995	9,686		+3.2%
康怡花園	7,991	8,194		-2.5%
南豐新邨*	7,996	7,342		+8.9%
鯉魚灣*	8,976	8,097		+10.9%
嘉亨灣*	10,877	12,479		-12.8%
杏花邨*	7,773	8,203		-5.2%
藍灣半島*	6,593	6,941		-5.0%
城市花園*	9,418	8,762		+7.5%
海怡半島*	8,097	7,665		+5.6%
港島區小計				+0.5%
九龍區 (20個屋苑)				
黃埔花園	7,711	7,742		-0.4%
海逸豪園*	8,973	10,684		-16.0%
傲雲峰*	不適用	7,434		不適用
淘大花園	5,819	5,759		+1.0%
德福花園*	6,689	6,389		+4.7%
麗港城	5,836	5,748		+1.5%
匯景花園*	6,380	6,953		-8.2%
新都城	5,620	5,549		+1.3%
蔚藍灣畔*	6,530	7,086		-7.8%
將軍澳中心*	6,140	6,297		-2.5%
將軍澳廣場	6,052	6,068		-0.3%
維多利亞	6,639	6,285		+5.6%
維港灣*	9,602	9,284		+3.4%
帝柏海灣*	9,629	9,272		+3.9%
柏景灣*	9,682	14,357		-32.6%
港灣豪庭	7,099	7,084		+0.2%
昇悅居*	7,441	7,102		+4.8%
泓景臺*	6,798	7,302		-6.9%
宇晴軒	6,936	6,845		+1.3%
美孚新邨	5,899	5,679		+3.9%
九龍區小計				+0.8%
新界區 (21個屋苑)				
沙田第一城	5,862	5,925		-1.1%
金獅花園*	3,889	4,104		-5.2%
沙田中心*	6,456	6,702		-3.7%
銀禧花園*	5,068	不適用		不適用
新港城	5,762	5,648		+2.0%
大埔中心	4,942	5,077		-2.7%
太湖花園*	4,803	5,000		-3.9%
牽晴閣	4,185	4,167		+0.4%
綠楊新邨	5,719	5,869		-2.6%
愉景新城	5,213	5,180		+0.6%
荃灣中心	4,410	4,357		+1.2%
麗城花園*	4,614	5,293		-12.8%
盈翠半島*	7,869	6,949		+13.2%
灝景灣*	6,854	6,440		+6.4%
珀麗灣*	5,801	5,582		+3.9%
碧堤半島*	5,315	5,076		+4.7%
YOHIO Town	6,478	5,765		+12.4%
嘉湖山莊	3,341	3,181		+5.0%
錦繡花園	5,863	5,814		+0.8%
藍天海岸*	5,394	6,014		-10.3%
映灣園	4,955	4,799		+3.3%
新界區小計				+1.4%
全港總計				+1.0%

*成交單位質素有異,造價未可反映實際市場走勢

資料來源: 利嘉閣地產分行紀錄

二手樓市扭轉四周跌勢

香港文匯報訊(記者 周穎)購買力經過兩個月累積後,借助復活節及五一黃金周長假來臨略為釋放,帶動指標屋苑二手交投持續增加。綜合利嘉閣地產分行數據所得,全港50個指標屋苑在過去一周共錄得294宗二手買賣個案,按周增加19%,創下連升兩周的走勢外,並創下近4周新高。

50屋苑上周294宗成交增2成

利嘉閣地產董事陳大偉指出,按地區分析,港島及新界區二手交投同時轉升,新界區交投升幅尤其顯著。事實上,新界區一手推盤高峰剛過,部分客源回歸二手市場;適逢近期假期較多,買賣雙方始終有充裕時間睇樓及議價,提高成交機會,令該區21個指標屋苑上周共錄得162宗買賣,較前周的116宗大增40%,當中9個屋苑成交增幅超過1倍,其中大埔中心、太湖花園、盈翠半島、灝景灣及錦繡花園的成交量更大增兩倍以上,表現突出。港島區方面,9個指標屋苑共錄得50宗買賣,較前周的44宗增加14%,增幅僅次新界區,而太古城、康怡花園及嘉亨灣等傳統大型屋苑較為受市場歡迎,交投按周增加44%至100%不等。九龍區方面,鑑於區內有黃大仙現崇山大型新盤開



售,攤薄部分市場購買力及代理促銷力量,區內二手成交未能與大市同步,上周20個指標屋苑綜合成交量反而下跌7%至82宗,其中淘大花園、德福花園及匯景花園成交量按周下跌57%或以上,跌幅較大。陳大偉指出,雖然對上兩周的二手成交有所增加,但受制現價高企及業主態度普遍僵持,買賣拉鋸情況仍會持續,成交完成難度仍高;加上本周將有土地拍賣,部分業主觀望或過分憧憬樓價地產成績而暫時封盤,進一步收窄成交空間,相信短期內二手交投難見大幅攀升,預料未來數周全港50大屋苑成交數字只能徘徊在300宗的偏淡水平。

銀礦灣酒店獲多份標書

香港文匯報訊(記者 趙建強、周穎)近期恒基有樓盤減價推售,恒基(012)副主席兼香港小輪(050)主席林高演,昨出席香港小輪股東會前承認,恒基旗下大埔比華利山別墅等項目,有減價促銷情況,但他強調,集團會因應市況調整樓價,雖然有樓盤下調價格,亦有部分樓盤價格輕微上調,而且集團不會急於推售項目。

本周四港府將有三幅地皮拍賣,林高演稱集團會密切留意有關情況,至於香港小輪早前標售旗下大嶼山梅窩銀礦灣酒店,林高演僅稱已收到多份標書,但沒有透露數量,只表示未來會公布情況。銀礦灣酒店為香港小輪全資附屬公司香港油麻地地產,於1983年在大嶼山開設的度假式酒店,酒店分為兩翼合共128間客房,提供日租及月租服務。早前集團推出以交吉形式標售,意向價2.8億元,折合每呎樓面地價約4,598元,於今年5月6日截標。銀礦灣酒店規劃地段為商業發展,地契列作酒店用途,地皮面積



8.12萬平方呎,以地積比0.75倍計算,最多可發展6.09萬平方呎樓面,而現時樓面約5.8萬平方呎,相差約2,900平方呎樓面,若將物業重建,將可發展較現時多約5%樓面。項目享全海景,並鄰近梅窩碼頭,是理想住宅地皮。另外,對於有傳聞香港小輪會被私有化,林高演則稱未有聽聞過有關傳聞。

「的士招」兩豪宅加價拍賣

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)外號「的士招」的隱形富豪招友全,其過億遺產再有新動向,繼3月推出兩個中半山豪宅大單位拍賣,遺產管理人於下周二再次委託拍賣,推出其愛都大廈及薄扶林碧瑤灣單位拍賣,合計2個單位開價就

錢不斷上升。而單位面積為3,347呎,折合呎價19,361元,拍賣發言人指,屬接近市價推出。據悉,招友全於03年以1,490萬元購入上述愛都大廈單位,若以開價出售,則帳面賺4,990萬元,單位8年內升值逾2倍。另一個單位為碧瑤灣45座低層,面積2,687呎,是次交吉開價3,180萬元,呎價11,835元,發言人指單位較市價低逾5

地產地綫

嘉亨灣賺371萬 內地客承接

香港文匯報訊 西灣河嘉亨灣為港島區新晉藍籌屋苑,受用家及投資客歡迎,不少內地投資客特別鍾情該屋苑,據美聯物業嘉亨灣分行聯席區域經理余錦驊表示,該行日前促成一名內地投資客以約1,090萬元購入一個海景單位,原業主持貨近7年獲利約371萬元。他稱,剛成交的嘉亨灣為1座中層B室單位,面積約為922呎,望維港海景,屬屋苑內優質戶,以約1,090萬元易手,呎價約為11,822元,屬市場合理價。買家為內地投資客,認為屋苑潛力優厚,出租回報不俗,故購入作長線投資之用。原業主於04年8月份以約719萬元購入,獲利約371萬元升值約51.6%。

嘉文花園新造呎價1.34萬

香港文匯報訊 置業18君臨天下林敏堅表示,剛促成佐敦嘉文花園3座低層C室成交,建築面積1,008方呎,2房開隔,望木球會景,成交價1,350萬元,呎價13,393元。買家為區內換樓客,作自住之用。原業主於98年3月以1,008萬元購入,獲利342萬元或33.9%。

海怡一手貨16年獲利54%

香港文匯報訊 利嘉閣地產林紹銘表示,該行剛錄得海怡半島33A座高層D室成交,單位建築面積為666方呎,兩房開隔,以500萬元易手,呎價約7,508元,屬合理水平。據了解,賣方早在95年3月份,斥資325.7萬元一手購入物業,獲利174.3萬元,賺幅約54%。海怡半島5月份至今暫錄得7宗買賣個案,整體平均成交呎價約8,100元水平。

收租客斥480萬購美孚

香港文匯報訊 美聯物業林海成表示,美孚新邨一向受到投資客歡迎,日前該行促成5期蘭秀道15號一個低層1室單位成交,面積約761呎,為兩房開隔,望內街景,座向東南,以約480萬元連租約易手,呎價6,307元。買家為外區投資客,見目前同類單位月租約為16,500元,租金回報率約有4.1厘,故斥資入市作長線投資之用。原業主於08年4月份以約281.5萬元購入,獲利約198.5萬元,升值約7成。

匡湖居持貨26年賺30倍

香港文匯報訊(記者 周穎)豪宅有價有市,置業18西貢區區域經理梁永進表示,西貢匡湖居一期單號屋,建築面積1,460平方呎,享全海景,成交價1,950萬元,呎價13,356元。據了解,原業主於85年7月一手購入,當時作價61.5萬元;持貨至今26年,現將物業沽售,獲利1,888.5萬元或30.7倍。

至10%,單位之前開價2,800萬元,是次開價實際上加價13.6%。

廣林苑低市價24%售出

此外,另類物業投資者伍冠流,昨日於忠誠拍賣會上投得沙田廣林苑C座(複林閣)低層9號單位,面積534呎,經4口價以136萬元成交,平均每呎售價2,547元,較市價平約24%。