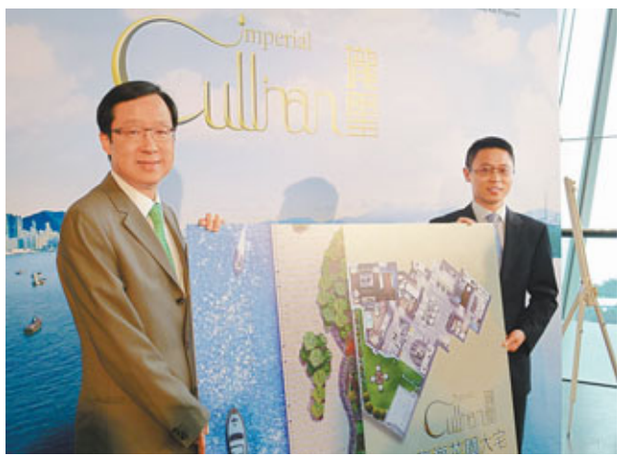
瓏璽花園戶意向呎價4萬



■新地代理執行董事雷霆(左)及新地代理高級銷售及市務經理胡致遠介紹瓏璽臨海花園大宅特色。 香港文匯報記者周穎 攝

香港文匯報訊（記者 周穎）賣地成績理想，為發展商推售豪宅項目打下強心針。由新鴻基地產發展、仍候批出售樓紙的奧運站豪宅瓏璽將視乎市場反應，考慮提價發售，其中該盤的地下連花園特色單位意向呎價約4萬元，高於同區市價，售價約8,000萬元。

單位叫價8000萬

新地代理執行董事雷霆昨日於記者會時表示，瓏璽為應市場要求，特別介紹位於第一座臨海鑽的「臨海花園大宅」特色單位，臨海鑽共提供3個同類型單位，現階段只推出A單位，約1,848平方呎，意向呎價約4萬元，售價約8,000萬元。另外兩個「臨海花園大宅」分別約1,400呎及約1,700呎，稍後陸續推出。

新地代理高級銷售及市務經理胡致遠表示，是次介紹的「臨海花園大宅」建築面積1,848平方呎，為四房雙套房單位，客廳為L形廳，配有對流窗及約350呎的入契戶外平台。主人套房及客廳擁有無阻隔270度環迴海景，身處浴室亦能享受維港景色。

他指出，瓏璽共提供22個花園大宅，分佈於項目各座大樓，每座設3個至5個該類型單位，並依據各座名稱命名。

查詢個案 內地客佔40%

雷霆表示，瓏璽自公佈項目名稱及公佈部分單位的資料以來，經已接獲查詢1.5萬個，當中內地客佔40%。他希望短期內獲批出預售樓花同意書，並趕及本月底開售。瓏璽推售後，公司會安排出售將軍澳56區項目，其示範單位設於國金中心。

他指出，賣地成績理想，加上近月一手新盤市場反應好，顯示發展商及買家均對後市有信心，因此估計未來樓市有利因素持續，今年樓市可平穩及健康發展，旗下瓏璽將視乎市場反應，考慮提價發售。

早前發展商公佈，瓏璽至尊為五房雙套房單位，約1,900平方呎，呎價約2.5萬元起，售價約5,000萬港元。瓏璽大宅為四房雙套房單位，呎價約2萬元起，售價約3,500萬元。

按息趨升 尚城首年定息0.88厘搶客

信和承峰擬加價 華懋「寓·弍捌」下周售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）賣地成績理想，但按息趨升，各大發展商爭相加碼優惠吸客。長實於今明兩日為元朗洪水橋尚城買家提供定息0.88厘的按揭優惠。同時，該盤下周會再分階段加價8%推售餘下單位。另外，信和亦為大埔承峰推出20萬元傢俬優惠吸客，華懋則於下周推售深水埗新盤「寓·弍捌」。

長實地產投資董事郭子威昨表示，個人看不到美國息口今年有上調空間，但部分銀行為增加利潤空間，決定再加H按息，或令部分客戶感到息口上升的憂慮，因此公司再夥拍系內尚乘財富於今明兩天為洪水橋尚城的買家推出「088安心定息」優惠，取代之前的首15個月定息0.99厘的「099安心定息」計劃，若反應理想不排除會延長優惠。

郭子威：尚城下周加價8%

據介紹，買家於首12個月可選用定息0.88厘供款置業計劃，但一按的借貸金額不逾70%，按揭年期必須不少於20年，首12個月的按揭利率以P-2.75厘計算，買方只須於期內以定息0.88厘供款予銀行，供款餘額由發展商補貼。

郭子威指出，周四賣地成績理想，「麵粉」價貴過「麵包」價，繼前日公布加價3%加推10伙後，尚城會於下周再把部分單位分階段加價8%。尚城已售出單位近600伙，套現逾25億元，本地買家及內地買家分別佔87%及13%。本地買家當中，用家與投資者比例為9比1。尚城共有734伙，標準單位面積由700至1,300呎，另有37間洋房，預計於明年下半年入伙。

信和置業營業部總經理田兆源指出，賣地成績理想，大埔承峰於本周末的預約睇樓量亦明顯增加，本周末共有逾100台客參觀，來自半山、九龍站、九龍塘，並有20%為內地客。

■長實地產投資董事郭子威表示，H按利率近月相繼調升，故尚城推出「088安心定息」，令買家安心置業。

■信和置業營業部總經理田兆源表示，受惠賣地理想，大埔承峰的周末預約睇樓客逾百。

大埔承峰送20萬傢俬

同時，承峰亦趁勢推出20萬元黃金傢俬優惠，名額5個。代理表示，由於賣地成績理想，不排除承峰會加價。現時承峰還有40多伙，於今年1月以來平均成交呎價約7,800元至7,900元。

「寓·弍捌」入場費360萬

此外，華懋集團位於深水埗福榮街新盤「寓·弍捌」將於下周一派發價單，華懋售樓部經理吳崇武昨表示，該盤首批推出32伙，平均呎價8,500元，入場費360萬元，最快下周四晚開售。

「寓·弍捌」共有88伙，單位面積介乎逾440至2,000呎，預計明年下半年落成。發展商剛於昨日派發樓書，今日開放示範單位予公眾參觀，項目市值約6億元。此外，華懋下一個緊接推售新盤為青山公路南岸，意向呎價7,000元，市值約3億元。

吳崇武表示，周四賣地成績理想，但豪宅地的成交價未必會影響中小型住宅樓價，該公司沒有因賣地成績而加快賣樓的步伐，亦未因此調整樓價。對於下月拍賣的港島半山波老道豪宅地皮，他透露，公司會研究是否競投。此外，他不認為政府一面倒推豪宅地，政府亦有供應限呎地及西鐵沿線項目，華懋亦有興趣競投有關項目。

會德豐九龍灣項目減127伙

■會德豐九龍貨倉重建項目概念圖。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）會德豐爭取多年的九龍貨倉重建住宅項目，自去年9月獲城規會批准，發展商隨即開展部署，昨日再呈交修訂方案，包括修訂樓宇的排列及將樓宇幢數由6幢增加至7幢。同時，修訂方案亦建議減少127個住宅單位，惟單位平均面積相應由84平米增至97.5平米，並將兩條原本10米的通風和視覺廊擴寬至15米等。

樓宇幢數申請增至7幢

該項目位於九龍灣啟興道1至5號，佔地約16.58萬呎，現規劃為商業(2)用途，去年獲准興建住宅，包括碼頭(登岸梯級)、食肆和商店及服務行業。發展商昨日於獲核准的計劃基礎上，再呈交新的發展方案，住用地積比率約4.96倍，規劃建設7幢31層高住宅大廈(包括2層地庫)，涉及樓面約82.26萬呎，提供784伙；而非住用地積比率則0.4倍，涉及樓面6,459呎。

另外，項目亦將提供4.08萬呎的公眾休憩空間、20米闊的公眾海濱長廊。申請文件指，是次修訂將單位數目減少，為希望緩解附近的工業用途對住客的潛在視覺影響，申請人已就建議的修訂方案諮詢海濱事務委員會啟海濱發展專責小組，小組同意修訂方案較去年批准的方案更佳。

同珍葵涌項目申請增建

作為香港四大醬園家族之一，同珍醬油再就其佔地13.28萬呎的葵涌昌榮路1至7號廠房申請規劃許可，計劃興建1幢20層高酒店、2幢44層高分層樓宇，以及商店及服務行業等，上述建築均坐落於4層高的基座平台及1層地庫停車場上，總計提供688個住宅單位及380個酒店房間，其中住用樓面48.22萬呎，非住用樓面約36.26萬呎。

項目於2000年3月獲准作酒店和服務式住宅及有關商業/零售設施，02年獲批圖則，有關工程已展開。是次重遞申請，主要修訂項目用途為住宅而非服務式住宅，同時亦稍為改變建築的外形及佈局，單位數量由648增至688伙，平均單位面積由70平米減至65平米，酒店房間亦由368增至380個，其他修訂包括增加樓宇高度等。

荔枝角工廈遞表轉酒店

另外，有財團申請將荔枝角勵豐中心全幢工廈改裝為酒店，計劃建342個房間，僅進行內部改裝。慶雲街5至9號亦申建1幢25層高酒店，提供50個房間。邵逸夫慈善信託基金旗下公司再申請於西貢清水灣興建小型度假村項目，與去年12月時呈交的方案比較，是次同樣會保育及綠化，並呈交更詳細的保育報告，總樓面則由1.26萬呎縮減至1.08萬呎，主要於非住用的康樂設施上進行削減。

賣地刺激 二手樓價屢創新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）賣地理想，二手樓借勢反彈，其中大角咀帝柏海灣2房戶獲區內投資者以648萬元買入，呎價10,047元，創下該屋苑2房戶的呎價新高。

帝柏海灣2房戶呎價破萬

香港置業維港灣分行高級營業經理戴學文表示，該單位為帝柏海灣5座極高層G室，面積645平方呎，2房間隔，成交價648萬元，呎價10,047元，創下該屋苑2房單位呎價新高。買家為同區長線投資者，見日前賣地成績理想，即斥資購入單位作收租之用。目前該屋苑的租金回報水平約為3.5厘。原業主於09年7月以442萬元購入，是次轉售帳面獲利206萬元，物業升值近47%。

此外，西九龍泓景臺第5座高層C室剛以818萬元易手，呎價8,989元，創屋苑造價歷史新高。中原地產泓景臺A組高級分區營業經理許永生表示，該單位面積910平方呎，屬三房套房間隔，擁天台；買家見屋苑特色戶放盤罕有，決定加快入市作自住。原業主08年3月以640萬元入市，持貨3年獲利178萬元離場，升值27.8%。

新港城不足一年升35%

新界區方面，馬鞍山新港城兩房間隔單位亦創該屋苑同類單位97後新高。世紀21奇豐物業(新港城)分行高級經理許秋偉表示，該單位為新港城J座極高層2室，面積465呎，兩房間隔，成交價303萬元，平均呎價6,516元。原業主於去年6月以223萬元購入單位，轉手獲利80萬元，單位升幅35.8%。

利嘉閣地產皇牌屋苑碧濤花園分行（B組）經理李坤豫亦指出，前日政府賣地成績理想，當晚即錄得沙田中心一宗「好價」成交。該單位為海寧中高層G室，外望城門河景，建築面積391呎，成交價276萬元，呎價7,059元，造價創分層戶的歷史次高水平。賣方在05年11月以129.28萬元買入，賬面賺幅達1.13倍。

加息影響 樓價兩周降0.15%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港銀行界於4月中再度加H按息，令上車一族及中產人士負擔增加，樓價連續回軟兩周，樓價累跌0.15%。然而，業界認為，本周地皮高價成交的威力勝於加息的影響，刺激樓價上揚。

高價賣地抵銷負面因素

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，銀行調高H按息的影響不及官地高價售出的威力，過去一個月連續兩次高價賣地將推動樓價上升，雖然加H按息令樓價調整，但影響極微。

黃良昇表示，4月27日高山道官地高價售出的影響，有待下周公佈的中原城市領先指數CCL才開始反映；至於本周四第二次高價賣地，將壓倒第三次加H按息的影響，預計CCL穩步向上，迫近一百點水平。

CCL最新報97.45點，按周微降0.15%。黃氏稱，4月15日銀行第二次調高H按息後第二周，樓價只累跌0.15%，反映加息對樓價影響輕微。回顧3月11日首度加H按息，CCL當時在三周累跌1.6%，可見本次加息的利淡因素早已被市場消化。

大型屋苑樓價方面，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報94.44點，按周微跌0.43%。在分區指數方面，港島及新界東區樓價指數最新報107.02點及91.56點，分別按周上升0.34%及1.17%。九龍及新界西區指數報94.52點及76.12點，按周下跌1.98%及0.18%。

地產熱線

和富中心易手獲利420萬

世紀21日昇地產黃文龍表示，北角和富中心新近錄得一宗成交，買家鍾情單位享九成實用率，加上業主願意略減2.4%，遂斥資810萬購入單位作自住用途。單位為和富中心5座低層D室，面積886方呎，三房間隔，成交價810萬元，平均呎價9,142元。原業主於2006年9月以389.8萬元購入單位，轉手帳面獲利420.2萬元，物業升值約107.8%。黃氏稱，和富中心現時平均呎價約9,057元，較上月同期微跌2%。

屯門市廣場一年升四成

祥益地產分行主管張淑燕表示，屯門市廣場日前錄得區內長線投資客成交個案，原業主持貨1年，轉手帳面獲利61萬，單位升值40%。張氏稱，成交單位為2座中層A室，建築面積422呎，實用面積318呎，兩房一廳，日前獲一名區內長線投資客垂青，以212萬購入上址作長線投資收租之用，平均呎價為5,024元。該單位現時市值租金約6,500元，租金回報率達3.7厘。

珀麗灣相連戶728萬沽

位於馬灣的珀麗灣本月錄得逾26宗成交，中原地產溫詩雁表示，珀麗灣19座中低層A及B室，面積共1,420方呎，獲同屋苑換樓客以728萬元承接，折合呎價5,127元。原業主分別08年8月以245萬元購入A單位；去年1月以273.5萬元購入B單位，是次易手帳面共獲利209.5萬元。

大圍名城轉手蝕55萬

世紀21羅慧君表示，大圍名城新近錄得一宗成交，一名同區用家有感單位造價比市價低，恐防賣地後業主反價，故以670萬購入單位。成交單位為名城2座高層A室，面積901方呎，三房間隔，成交價670萬元，平均呎價7,436元，較市價低約15%。原業主於去年4月以725萬購入單位，轉手帳面損失55萬元，單位貶值約7.6%。

帝峰·皇殿獲利百萬離場

世紀21魏鳳意表示，豪宅地皮造價理想，帶動二手交投。帝峰·皇殿近日錄得一宗成交，買家以532萬購入6座中層D室作自住用途，面積415平方呎，呎價12,819元。原業主於去年7月以432萬元一手購入單位，轉手帳面獲利100萬，單位升值約23.2%。帝峰·皇殿本月迄今錄得4宗成交，現時屋苑平均呎價約13,000元。

西貢單號屋2年升逾5成

西貢黃竹山新村單號屋錄得成交，物業連花園以1,088萬元易手，折合呎價5,181元。置業18梁永進表示，成交物業為黃竹山新村單號屋，建築面積2,100方呎，連約300方呎花園，望翠綠山景，附設裝修。據了解，原業主於09年6月購入上述物業，當時作價720萬元，持貨至今2年，是次沽售獲利368萬元，物業升值51%。