

華懋投地落空感失望



華懋售樓部總經理吳崇武曾力爭波老道地王。香港文匯報記者曾慶攝

香港文匯報訊(記者周穎)雖然山頂波老道地皮昨日以低於市場下限成交,但業界均認為,今次地皮成交價合理,發展商仍然看好後市。

信置嘉華看好後市

信置主席黃志祥及嘉華執行董事呂耀華均認為,地皮成交價合理,對後市反映好。嘉里發展朱榮培認為,因地皮大,並非起獨立洋房,故成交價合理,會研究旗下樓盤是否加價。

華懋售樓部總經理吳崇武表示,波老道地成交價合理,不過集團預算的價錢「到頂」,對未能投得地皮感少許失望。波老道地皮以市場預期下限成交,旗下銷售項目暫未打算加價。

恒地目前主力收購舊樓

恒基地產執行董事黃浩明指出,集團沒有積極投地,因為集團收購舊樓項目多一些。強調不擔心波老道地皮成交會影響後市,只要「有人投就OK」。

對於在拍賣會上中途放棄競投的原因,南豐集團董事總經理蔡宏興於賣地後表示,是策略問題。是次土地拍賣價不算太貴,屬合理價錢,不認為樓市會摸頂,旗下項目會研究是否加價。

美聯集團副主席黃錦康認為,拍賣的元朗屏葵路地皮,每呎地價約4,587元,已超出現時區內豪宅均價,落成後估計銷售呎價將達7,000至8,000元水平,大約等於區內97年高峰時的價格。不過由於目前市區樓價已經超越97年,而新界區樓價有空間追落後。他估計,新界區未來2至3年價格的升幅會跑贏市區,每年升幅超過20%,而現時市區豪宅價格進入穩定期,將緩慢上升,升幅約10%。

中原:元朗樓價趨向高端

中原地產亞太區董事總經理(住宅)陳永傑指出,波老道地皮雖然成交價貼近下限,但已屬靚價,這個投資金額對大財團來說亦屬大投資。現時樓價近高位,故發展商小心行事。估計項目落成後,平均呎價逾4萬元。

至於元朗屏葵路地皮競投激烈,他認為,成交價是反映發展商看好元朗區兩年後的樓價。他估計,未來一手及二手樓會分路發展,一手樓會趨向高端,二手樓趨向多元化。

賣地效應 長實兩盤下周加價

恒地名家匯則減價2%推貨尾

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、周穎)賣地成績理想,但發展商賣樓策略則各異。其中長實計劃於下周起把大圍譽·名城及元朗洪水橋尚城加價,然而,恒地昨日減價2%推售沙田名家匯第2座8伙A單位,面積約2,200呎,平均呎價約11,000元,發展商亦送贈釐印費及價值70萬元車位一個,相當於樓價5%。

長實地產投資董事郭子威昨表示,計劃下周起把大圍譽·名城尚餘約100伙加價8%,平均呎價由現時的8,600元升至9,200至9,500元,連同本周削減提早還款現金回贈由7%減至2%,變相加價5%後,合計加幅達13%。

名城尚城加價3-8%

至於同系的元朗洪水橋尚城亦會於下周削減傢具電器優惠,變相加價5%,及加價3%至5%,即合共加價8%至10%,平均呎價由現時4,900元至5,500元。

他指出,洪水橋尚城的銷量已直逼700伙,套現25億元,現時尚城只餘下少於100伙,包括3房及4房戶,至於37幢洋房,至今已售出逾10幢,並會因應需求加推。

南豐發展董事總經理蔡宏興表示,賣地價錢合理,會把旗下新盤加價,隨市況調節。

嘉御山複式戶乘勢提價

嘉華國際營業及市場策略董事陳玉成表示,沙田嘉御山尚有2伙複式戶會加價,其中示範單位叫價為1億元,另一間複式戶的叫價為9,500萬元。至於司徒拔道的嘉御山尚有21伙待售,本周末會開放現樓示範單位,並計劃於7月初重推。

龍璽最快下周開盤

新地代理執行董事雷霆表示,大角咀的龍璽可於日內獲得預售樓花同意



長實地產投資董事郭子威(右)及長實營業經理曹皎明表示,譽·名城首周已售出逾200伙,將調升售價。

書,最快下周開售。新地早前表示,龍璽1座頂樓連泳池大宅叫價1.2億元,意向呎價4.5萬元。新地亦為17個特色單位引進Armani/Dada系列廚櫃,連電器計每單位廚房設計成本達350萬元,合計投資達6,000萬元,為該集團歷來樓盤廚房投資成本新高價。涉及單位包括10個天際屋,單位面積約2,600至3,600平方呎,其中4個設私人泳池;及7個天際大宅,單位面積約2,000至2,500呎,其中2個設私人

泳池。新世界與培新合作的港島渣甸春暉8號計劃於9月中以現樓形式開售,整體平均呎價介乎2.8萬至3萬元,單位入場費逾4,000萬元,4個頂層複式單位意向呎價4萬元,項目總市值30億元。新世界地產代理執行董事何伍燕估計,內地買家比例達30%。春暉8號提供66伙,當中62個標準單位,面積2,100呎,4個頂層複式單位,面積4,200呎,七房三套設計。

拍賣官急口令 天花爆燈

賣地花絮 ■中半山波老道地皮拍賣前被市場人士一致「熱捧」,不過最終以市場預期下限成交,未能成功問鼎地王新貴,令打算親身見證百億地王誕生的一眾傳媒眼鏡跌碎一地。

承價1億打室競投意慾

波老道地皮底價已經「預吃」,不過每口叫價加價1億元,即時「打室」發展商競投意慾,開始只有南豐及嘉里承價,拍賣官見勢不對,馬上調

整叫價大降一半,至5,000萬,競投氣氛馬上好轉,最終以歷來賣地成交價第二高,呎價26,763元成交,成為歷來賣地成交呎價第三高地。

元朗屏葵路地皮由於細細粒容易食,加上每口叫價僅加200萬,調整後更加只是100萬元,競爭激烈,節奏明顯又快又急,令拍賣官幾乎招架不住,報價猶如急口令,競投牌氣熱氣熱之際,突然傳出「呼一聲,全場頓時肅然,原來是場內天花吊燈「爆燈」!

拍賣場吸引示威訴求

最近每有土地拍賣,總會吸引不同組織的示威人士到場表達不同聲音。元朗三圍六村村代表於灣仔館賣地現場,抗議屏葵路2192地段建樓過高,並指破壞元朗屏山文物徑,當地無做好環境評估報告,有破壞風水之嫌。另外,自由黨亦自製30呎紙皮「天價黃金屋」到場,以昨日樓市的市價計已值100萬元,抗議政府高價賣地,令本地市民難以負擔高樓價。同時又以美孚居民最激,於波老道地皮成交時,在會場內抗議,最後要保安勸阻離場。

香港文匯報記者 周穎



港島豪宅 Hong Kong Island

www.statelyhome.com.hk

山頂南區 - 詩禮花園 顯赫府邸·坐擁醉人美景



位於淺水灣道的詩禮花園,屬區內豪宅,每戶景觀以連綿優美山景為主,可眺望海洋公園,亦可望深水灣迷人景緻,景色怡人,私隱度高,讓每一戶都可擁有充足的私人空間,是享受恬閒生活的好選擇。



詩禮花園屬單幢式物業,樓高20層,採用1層3伙設計,共提供約60伙,單位呎數由2,363至2,375平方呎不等,每個單位有3至4房連套房,間隔方正,實用性高。而且屋苑提供各式各樣的設施包括泳池、壁球場、兒童遊樂場、健身房及燒烤場等,令住客可忙裡偷閒,享受生活。

詩禮花園雖遠離煩囂,環境恬靜,但交通便捷,住客往返中環及銅鑼灣只需十五分鐘車程。

形品

961呎+車位 高山海景 1,280萬 2566 0113

雲峰大廈 1,850呎 高層全海 2,480萬 2887 7055

公務員樓 1,000呎 罕有放盤 1,000萬 2512 2213

山頂南區

貝沙大宅 3,980呎 限量供應 潛力極佳 8,600萬 2523 3363	淺水灣豪屋 3,100呎+4,800呎花園 四房觀海 特色罕有 2,1億 2803 1738	罕有淺灣名廈 2,259呎 四房露台 歐陸小島風情 歐陸7,000萬(家) 2511 2611
--------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------

淺水灣別墅 5,080呎 私家電梯泳池 特高樓底豪華 (三)1億3千萬(車) 2810 6608	南灣花園 1,542呎 三房靚則 露台車庫 2,400萬 2812 1080	深灣全海景 2,500呎 四房大露台 全新裝修 53M/100K 2,525 3889	南區獨立地 佔地11,330呎 獨一無二 2億5千萬 2580 8885
------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------

東半山·跑馬地

嘉崙台 2,141呎 煙花海景 典雅豪華 4,980萬 2808 2606	禮頓山 1,207呎 接近頂層 新地樓皇 (獨) 3,000萬(吉) 2838 6338	名門 2,048呎 四房山景 必賣推介 (獨) 2,900萬(家) 2892 1215
-------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

東半山 2,325呎 百萬豪華 四房雙車 (獨)3,880萬(台) 2838 3365	雲地利台 1,560呎 跑地名廈 有匙即看 2,100萬 2838 3365	欣景台 2,500呎 四房巨廳 豪宅地段 (起)5,200萬(車) 2893 8399	上林 1,032呎 潛力極高 三房開揚 (連)1,650萬(車) 2893 8399
-------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------

招聘熱線·梁小姐: 9481 1022 譚先生: 9494 3349

東半山·跑馬地

嘉雲台 1,819呎 內景三房 靚裝車吉 3,200萬 2833 6112	藍塘道 1,600呎 原裝複式 三房精選 1,800萬 2833 6112	優雅閣 2,438呎 煙花維海 品味裝修 3,300萬(台) 2808 1868	跑馬地 2,200呎 嚴重低水 一閃即逝 1,500萬 2808 1868
-------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------

雲雲道 3,833呎 罕有放盤 維海雙車 9,800萬 2511 3039	麥當奴道 2,313呎 罕有新屋 獨立全層 3,800萬 2537 6228	會景閣 1,272呎 名牌豪宅 呎價極低 1,500萬 2858 1083	世紀大廈 3,638呎 高層海景 成交不斷 9,300萬 2520 2118
-------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

北半山

慧雅閣 2,145呎+天台 罕有四房 3,338萬 2566 0113	海天峰 1,439呎 煙花全海 2,080萬 2566 0113
--------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------

薄扶林道 1,450呎 背山面海 靚裝清靜 1,500萬(車位) 2522 0830	聯邦花園 1,350呎 露台 正南山景 會所泳池 1,600萬(車位) 2522 0830	柏道複式 1,250呎 天台 樓置樓梯 維海海景 1,800萬(車位) 2522 0830
------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

招聘熱線·梁小姐: 9481 1022 譚先生: 9494 3349

中半山

堅尼地道LOWRISE 3,300呎 香港公園景 罕有靚裝 5,700萬 2834 3298	地利根德閣 3,790呎 複式全海 四房連車 (獨) 9,380萬(家) 2511 3003	寶雲山莊 1,744呎 維港海景 靚派大堂 3,450萬 2511 3033
----------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

寶雲道 3,833呎 罕有放盤 維海雙車 9,800萬 2511 3039	麥當奴道 2,313呎 罕有新屋 獨立全層 3,800萬 2537 6228	會景閣 1,272呎 名牌豪宅 呎價極低 1,500萬 2858 1083	世紀大廈 3,638呎 高層海景 成交不斷 9,300萬 2520 2118
-------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

西半山

薄扶林道 1,450呎 背山面海 靚裝清靜 1,500萬(車位) 2522 0830	聯邦花園 1,350呎 露台 正南山景 會所泳池 1,600萬(車位) 2522 0830	柏道複式 1,250呎 天台 樓置樓梯 維海海景 1,800萬(車位) 2522 0830
------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

SOHO 38 708呎 潮人至愛 海景連約 1,360萬 2522 0830	豫園 929呎 三房工人房 實用抵住 910萬 2858 2008	殷榮閣 1,218呎 三房工人房 實用抵住 1,680萬 2219 6333	恆柏園 1,089呎 極罕四房複式 3,500萬(車) 614呎 2810 0433	嘉兆臺 1,052呎 會所村巴 名校網絡 1,150萬 2818 6886
---------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------

招聘熱線·梁小姐: 9481 1022 譚先生: 9494 3349

西南區

Bel-Air貝沙灣六期 1,045呎 還價即可 投資保值 1,450萬 2554 4832	BAGUIO VILLA碧瑤灣 1,135呎 稀有兩房 單邊全海 1,350萬 2550 0966	LARVOTTO南灣 2,363呎 市場低水 4,400萬 2551 8998
----------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------

貝沙灣四期 1,697呎 壯闊三房 用家至愛 2,688萬	貝沙灣六期 1,469呎 名師設計 滄海連珠 2,180萬	貝沙灣四期 895呎 東南兩房 勿失良機 1,200萬	貝沙灣四期 3,980呎 空中花園 市場罕有 8,800萬
--------------------------------------------------	--------------------------------------------------	------------------------------------------------	--------------------------------------------------

西南區

碧瑤灣 2,332呎 海景四房 罕有實用 (連)2,600萬(車) 2554 4832	碧瑤灣 1,135呎 靚則實用 靚盤罕有 (連) 880萬(車) 2550 0966	南灣LARVOTTO TOWER 10 591呎 入場首選 770萬	南灣LARVOTTO TOWER 6 990呎 三房則王 1,498萬
-------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------	--------------------------------------------------

福苑 1,532呎 三房車位 實用池景 1,818萬 2547 0001	聯邦花園 1,350呎 名牌屋苑 設施齊備 (車)1,600萬(位) 2869 7989	殷榮閣 1,218呎 三房實用 機會難逢 1,250萬 2803 2283	恆柏園 1,089呎 極罕四房複式 3,500萬(車) 614呎 2546 1111	嘉兆臺 1,052呎 會所村巴 名校網絡 1,150萬 2869 8863
------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------

招聘熱線·梁小姐: 9481 1022 譚先生: 9494 3349