港豪宅租金超高峰期2%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、實習記者 嚴冰琪）豪宅樓價不斷上升，高力國際亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝表示，本港豪宅租金在供求失衡及通脹壓力下持續攀升，2011年5月，豪宅平均月租升至每呎47.3元，按季增長4.2%，與2008年7月高峰期比較更高出2.2%，超越高峰期水平，服務式住宅市場走勢亦相若。

租金回報率低僅2.5厘

盧永輝表示，雖然豪宅樓價持續上升，但租金卻遲終未能追上，現時本港的豪宅租金回報率只得約2.5厘，於亞洲地區屬偏低水平，即使未來一年租金可望有15%的升幅，回報率仍只微升至2.7厘。不過，企業積極擴充、海外僱員來港，豪宅需求增加，則為未來租金上升帶來支持作用。

至於豪宅樓價走勢，他指出，由於現時已處高位水平，相信再上升動力減低，加上政府收緊樓按等措施，未來一年升幅只得5%至6%。提到近期政府大幅度增加土地供應，其中不乏豪宅土地，盧永輝表示，政府增加豪宅地供應是正確方向，於2年後土地推出供應時，將紓緩豪宅供應不足。

外企僱員需求支撐租市

雖然企業擴充及海外僱員來港帶動租金上升，但租金不斷攀升，企業即使不斷調高對外籍僱員在港定居的住屋津貼，仍難在港物色合適單位，開始感到壓力，間接削弱香港的競爭力。該行並預計，服務式住宅租金未來一年升幅約13%。

尚城周末低息促銷貨尾

首13月H加0.99厘 揚言下周加價5%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 因應近期不少銀行相繼加H按息，為減輕買家對息口上升的擔心，長和系於元朗洪水橋尚城夥拍系內的尚乘財富，於明日及周日為買家推出首13個月H+0.99厘的超低息優惠，比現時其他大型銀行提供H+1.1厘至H+1.3厘為低，按揭成數最高為樓價70%，第14個月起按息為H+1.5厘。與此同時，下周一起尚城亦會加價5%，平均呎價由4,900元調升至5,400元。

長實地產投資董事郭子威昨表示，尚城自4月中開售以來，至今銷售逾600伙，銷量直逼90%，套現逾25億元，平均呎價4,900元。

尚餘近百伙 售價逾500萬

他指出，現時尚有少於100伙，主要以4房2廳豪華分層大宅為主，亦是升級換樓焦點，售價由500餘萬元起，並會於下周一起全面加價5%，平均呎價調升到5,300至5,400元。

至於尚城37間洋房，他稱，會因應需求才加推，集團並不急於推售此批洋房，資料顯示，尚城至今已售出逾10間洋房，呎價介乎6,000至8,000元。

郭子威料美今年難加息

他認為，美國經濟數據顯示其復甦步伐未完全反彈，相信未來1年加息機會不大，但香港銀行因要增加利潤，而調升H按的息口，令置業人士入市有猶疑，為了令買家更輕鬆升級換樓，減輕買家對息口上升的疑慮，因此，夥拍系內的尚乘財富於明日及周日為尚城買家推出首13個月H+0.99厘，按揭成數最高為樓價70%，第14個月起按息為H+1.5厘。

■長實地產投資董事郭子威表示，尚城開售至今銷售逾600伙，銷量直逼9成。

資料顯示，尚城由7座住宅大廈組成，提供697伙分層單位，及37幢連花園洋房，預期於今年9月建成，明年3月交樓。

天璽高層戶呎價2.65萬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、周穎) 政府再出招穩定樓市，但千二萬元以上豪宅不受影響仍錄成交。世紀21日昇地產吳嘉榮表示，新地剛以3,948.5萬元售出九龍站天璽皇鑽璽高層B室，面積1,490呎，呎價26,500元，四房間隔，享九龍站園景及小量維港海景。現時天璽一手單位尚餘100伙。

海怡減價15萬 用家承接

受收緊措施影響的中價樓則要減價放售，鴨脷洲海怡半島剛錄得一宗業主減價約2.3%成交個案。

美聯物業梁文輝表示，海怡半島17座中層A室，面積約808呎，3房間隔，景觀開揚，享部分海景，以635萬元成交，呎價約7,859元。買家為跨區換樓客，在政府「出招」後成功議價，業主最終減價15萬元成交。據悉，原業主於94年4月以約326萬元買入單位，是次成交獲利309萬元，物業升值近95%。

瓏璽展覽館設環貿86樓

■環球貿易廣場86樓「瓏璽」展覽館。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 由新鴻基地產發展的西南九龍海輝道10號「瓏璽」，發展商率先開放環球貿易廣場86樓「瓏璽」展覽館，下周起分批供地產代理進行培訓，並提供有關項目的資訊。

新地代理執行董事雷霆表示，項目斥資2,500萬港元於環球貿易廣場86樓設立「瓏璽」展覽館，提供最完善的項目資訊，當中包括整個項目模型，呈現「瓏璽」優越地理位置及臨海生活。瓏璽仍等候批出售樓紙。

南昌站荃灣西站削規模料批

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 港鐵上蓋項目南昌站及荃灣西站（五區），早前配合新的發水上限呈交新的規劃申請，今日將於城規會審議。規劃署認為，兩項目均為政府新政策而作出縮減規模的修訂，並同時改善項目的高度、樓宇間距、視覺廊等，進一步增加中小型單位供應，以迎合不斷上升的市民期望，故不反對兩個港鐵項目的減規模申請，相信兩項目今日將順利通過城規會。

不過，對於荃灣西站（五區）將2幢酒店改為3幢住宅，早前接獲不少反對意見，規劃署亦關注該問題，可能對通風、視覺、自然採光等有不良影響，並提到最高建築物高度186.75米(主水平基準以上，下同)，於海濱環境上顯得過高。至於南昌站，其最高建築物高度181.7米，亦被認為與周邊環境不兼容，並且港鐵亦未證明新修訂不會造成不良的空氣質素問題。

規劃署不反對運通大廈改酒店

金寶國際董事長李秀恆旗下葵涌運通製衣大廈，早前向城規會申請改裝工廈為酒店，提供564個房間，雖然諮詢期間接獲多達247個反對意見，但規劃署認為改裝可改善環境，並且屬規劃意向，對申請不反對。九龍荔枝角道838號勵豐中心，申請由工廈改建為1幢22層高酒店，提供342個房間，規劃署亦不反對。

中原地產 CENTALINE PROPERTY
豪宅 STATELYHOME
HONG KONG Leaders' Choice 香港企業領袖品牌

港島豪宅 Hong Kong Island

北角半山 - 豪廷峰
至尊樓王・傲視維港

北角半山為傳統低密度豪宅地段，環境清幽，名校林立，尤其以璀璨維港煙花海見稱，深受投資者及用家歡迎。

豪廷峰位處於炮台山道28號，屹立於寶馬山畔，為區內優質大型項目及地標性物業之一。屋苑由兩幢分別樓高40及36層的大廈組成，物業外形設計獨特，合共提供394伙。單位面積由兩房的765平方呎至四房雙套的2,026平方呎不等。身處屋內，住客可欣賞寶馬山翠綠山巒景觀及維港璀璨海景，總體景觀超過270°，鯉魚門、九龍半島，甚至青馬橋及太平山下都一覽無遺。

屋苑設有多項娛樂設施及泳池，屬區內最完善的會所之一，而且鄰近炮台山港鐵站，交通極為方便。加上購物中心近在咫尺，方便日常起居生活。豪廷峰集實用、靚景、方便等多項優點，所以升值潛力大、抗跌能力高，實為投資自用之佳選。

www.statelyhome.com.hk

山頂南區

新鴻基品牌
1,467呎
全海景
有車位
2,500萬
2803 1738

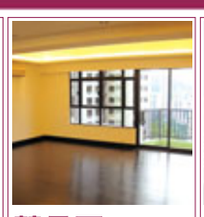
深水灣豪屋
3,504呎
深水灣地段
罕有會所靚裝
1.43億
2511 2611

淺水灣別墅
總約5,000呎
創意無限
特大空間
(必) 1億3千萬 (看)
2810 6608

海邊別墅 4,212呎 升值無限 呎價@18,993 8,000萬 2801 7618
深灣香島道屋 總面積約3,300呎 車房雙車 8,700萬(獨家代理) 2893 0313
山頂新別墅 總面積5,300呎 低水維港煙花 1.9億 2580 8885
空日巨宅 3,980呎 私隱極高 巨廳巨房 8,600萬 2523 3363
南區花園屋 5,080呎+泳池 內置電梯 豪華四套 (獨)3.1億(家) 2812 1080
南區名廈 3,054呎 海景露台 實用靚則 優質管理 會所設施 68M/120K 2525 3889
南區臨海洋房 8,383呎 投資必選 9,700萬 2580 8885
貝沙大屋 5,573呎 全新大屋 升值極佳 1億4千7百萬 2523 3363

東半山・跑馬地

欣景台
2,500呎
維港靚景
少有放盤
5,200萬
2838 8023


慧景園
1,518呎
全新裝修
實用車吉
2,350萬
2890 8844

樂景台
1,300呎
美景平房
全無遮擋
1,730萬
2573 0810

跑馬地 2,200呎 筍過貨倉 有票即可 1,280萬 2892 0233
司徒拔道 2,325呎 超級豪裝 雙車超筍 3,880萬 2838 8023
渣甸山獨立屋 約4,400呎+花園 五房開揚 獨立門牌 1億9千萬 2808 0841
名 門 2,048呎 四房山景 必買推介 2,900萬 2808 0841
禮頓山 1,207呎 超高馬場 罕有連車 3,000萬 2576 6386
渣甸山全海 3,363呎 內置天台 複式三車 1億2千萬 2576 6386
禮頓山 1,438呎 高層車吉 全馬靚景 3,880萬 2573 2218
比華利山 1,748呎 全城超筍 有匙車吉 2,260萬 2573 2218

中半山

帝景園
2,266呎
四房維海
罕有放盤
5,600萬
2511 3039

永康大廈
1,550呎
開揚寧靜
高層露台
(獨) 2,600萬 (家)
2537 6228

帝景園
2,691呎
高層四房
維海獨家
8,500萬
2858 1083

嘉慧園 3,700呎 罕有高層 獨家代理 1億 2520 2118
帝景閣 (複)2,280呎(式) 室內樓梯上 空中花園 6,300萬 2869 9003
May Tower I 2,850呎 維修過後 看高一線 5,800萬 2522 8032
峰景大廈 1,916呎 波老道側 必爭之選 4,300萬 2834 3298
富匯豪庭 2,522呎 四房海景 室內泳池 6,500萬 2511 3003
世紀大廈 2,565呎 靚裝車位 極高全海 5,080萬 2511 3033
寶雲道 3,833呎 罕有放盤 維海雙車 9,800萬 2511 3039
御花園 1,350呎 名師設計 開揚靚景 (獨)2,600萬(家) 2520 2118

北半山

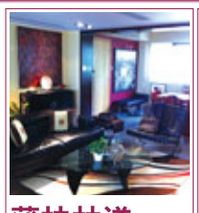
形 品
961呎+車位
高山海景
1,280萬
2571 0066

慧雲峰
1,239呎
海景露台
1,320萬
2571 0066

海天峰
1,365呎
極高鑽海
2,500萬
2571 0066

港濤軒 1,327呎 四房海景 1,588萬 2887 7055
雲峰大廈 1,850呎 高層全海 2,480萬 2811 8838
雲景台 1,198呎 極高海景 1,580萬 2566 0662
雅景台 1,277呎 豪裝靚海 1,490萬 2512 2213
豪廷峰 1,057呎 罕有東南 1,320萬 2887 3080
威景台 795呎 罕有高山 830萬 2578 3208
珊瑚閣 1,382呎+天台 半山罕有 2,060萬 2571 1303
海景軒 997呎 鄰近港鐵 850萬 2566 0113

西半山


薄扶林道
1,450呎
背山面海
靚裝清靜
1,500萬 (車位)
2858 2008

聯邦花園
1,350呎 露台
正南山景
會所泳池
1,600萬 (車位)
2858 2008

柏道複式
1,250呎 天台
樓置樓梯
維港海景
1,800萬 (車位)
2858 2008

SOHO 38 708呎 潮人至愛 1,360萬 2858 2008
雍景台 1,268呎 太古品牌 星級會所 1,900萬 2219 6333
殷榮閣 1,218呎 三房工人房 實用抵住 1,680萬 2810 0433
慧豪閣 817呎 梯旁優質 潛力極強 1,088萬 2818 6886
嘉兆臺 1,052呎 會所村巴 名校網絡 1,150萬 2547 0001
福 苑 1,532呎 三房車位 實用池景 1,818萬 2869 7989
聯邦花園 1,350呎 名牌屋苑 設施齊備 (車)1,600萬(位) 2803 2283
殷樺花園 1,106呎 三房實用 機會難逢 1,250萬 2546 1111
全海Apartment 2,160呎 四房超筍 落地玻璃 (車) 2,700萬 (位) 2869 8863
禮賢閣 1,120呎 用家最愛 實用抵住 950萬 25220830

西南區

Bel-Air貝沙灣一期
1,016呎
罕有兩房
連工人房
租$33,000
2554 4832

SCENIC VILLAS 美景臺
2,194呎
西方人士喜愛聚居地
2,680萬
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 滄海遺珠 2,180萬
貝沙灣四期 913呎 兩房一套 勿失良機 1,280萬
貝沙灣四期 3,980呎 空中花園 市場罕有 8,800萬
碧瑤灣 1,590呎 則靚實用 三房必看 (連)1,510萬(車)
碧瑤灣 1,135呎 靚則實用 筍盤罕有 (連) 880萬 (車)
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

招聘熱線・梁小姐：9481 1022 譚先生：9494 3349
2554 4832 • 2550 0966 • 2551 8998
中原按揭轉介服務：www.centamortgage.com
中原地產代理有限公司 C-000227