



北角半山寶馬山道賽西湖大廈已落成32年。資料圖片

賽西湖大廈劈價520萬

香港文匯報訊(記者 周穎) 二手成交放緩，業主面對現實劈價出賣，不過由於樓價累積升幅強勁，業主依然大幅獲利離場。北角賽西湖大廈頂層連天台戶，業主大幅降價520萬元，仍獲利3,330萬元。另外西半山寶翠園一單位亦劈價200萬元成交，業主大賺1,175萬元。

頂層售3480萬 27年升22倍
中原豪宅區國良表示，賽西湖大廈頂層連天台戶，面積1,640平方呎。原業主叫價4,000萬元，及後有感單位價格未符合買家期望，故主動降價至3,480萬元，終獲買家承接，累減幅度達13%，呎價約21,220元。據了解，新

買家為同屋苑用家，欲增持單位自住。據悉，原業主則於1984年以150萬元購入，持貨約27年，是次獲利3,330萬元，單位升值逾22倍。
寶翠園減200萬仍賺1.6倍
中原豪宅王漢聰表示，寶翠園5座高層E室成交，單位面積1,409平方呎，三

房間隔，享全海景。原業主叫價2,100萬元，及後減價200萬元至1,900萬元易手，呎價約13,485元。單位現估價約2,250萬元，市價為2,050萬元，惟受市況拖累，成交價格低於市場水平。買家為用家。據悉，原業主於2003年10月以725萬元入市，是次獲利1,175萬元，單位升值約1.6倍。

理華9月推盤 意向呎價2萬

2年半樓花 1房戶入場費逾千萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 港島區豪宅短兵相接，永泰地產計劃於9月推售樓花期長達2年半的大坑「理華」，意向呎價2萬元，以1房戶約550呎計，入場費逾1,000萬元。

永泰地產企業拓展總監李簡鳳玲昨表示，大坑「理華」於過去2周已接獲200至300個查詢，項目共有103伙，包括50伙550呎1房戶、52個830呎的2房戶及1個頂層約1,500呎特色戶，意向呎價2萬元，入場費逾1,000萬元，目標客戶群為跨國企業專業人員。

該項目的示範單位設於灣仔 W SQUARE，設有3個示範單位。該項目的可建樓面面積約7.1萬呎，市場估計市價逾14億元。此項目預計於2013年下半年入伙。

她指出，「理華」坐落於港島銅鑼灣大坑，不但擁有銅鑼灣CBD核心商業零售區的繁華便利，同時享有鄰近傳統豪宅區渣甸山的寧靜。「理華」與銅鑼灣CBD核心零售商業區只數分鐘的步行距離，銅鑼灣是現時全球最高價值的零售區之一，其租金呎價位列今年全球第二位，與世界知名的美國曼哈頓第五大道，以及英國倫敦的舊龍德街，並列前五位。

懿菁三複式戶叫價1.8億

談及永泰其他住宅項目時，她指出，九龍科發道「懿菁」的三複式「懿凌天」及複式「懿連天」正推出接受洽購，其中三複式「懿凌天」的建築面積4,502呎，另有花園及泳池面積1,100呎，市傳叫價1.8億元，呎價39,982元；至於複式「懿連天」的建築面積3,662呎，另有花園及泳池面積1,100呎，市傳叫價1.62億元，呎價達44,238元。

懿峰加冕臺陸續推售

至於港島西半山的「懿峰」將於第四季交樓，現時餘下13伙高層，計劃8月再開價推售，呎價一定



永泰地產企業拓展總監李簡鳳玲介紹大坑「理華」計劃於9月推售。

逾2萬元。另一個位於港島西半山的「加冕臺」項目，預計於「理華」項目推售後才推售，項目共有70伙，包括有560呎一房單位及700呎兩房單位，並有多個特色戶。

李簡鳳玲預期，在通脹支持下，加上未來數年按揭利率難有大升，相信未來12個月本港優質豪宅價格可增長10%，租金升幅可達15%。她相信，如紐約及倫敦一樣，香港具發展潛力，加上有跨國企業設點，相信市場會願意付好價錢買優質單位。

李簡鳳玲料豪宅價升一成

對於近期港島區有多個新盤開售或計劃推售，會否擔心旗下大坑「理華」住宅項目的承接力時，她指出，港島區推盤量始終相對較少，近日多個新盤開售，涉及單位總數亦只是200多伙而已。



對於早前政府推出多塊住宅地皮，她表示，永泰會與興趣研究每幅土地，但競投與否則視乎每一幅土地的發展潛力。

孚佑堂改政府地 新世界不反對

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 保護孚佑堂關注組黃達東議員，早前向城規會申請將荔枝角美孚新邨內的社區會堂「孚佑堂」現址，由住宅甲類改劃「政府、機構或社區」用地，以免美孚新邨八期事件重演，地皮被發展商利用興建住宅。新世界發展(017)昨日表態不反對，並會對物業翻新以回應居民需要。

新世界昨日於通告內指出，作為美孚新邨的發展商，40年前建設「孚佑堂」旨在為屋苑居民提供一個多用途悠閒設施，為居民締造優質生活。新世界及旗下匯秀企業從來無意重建「孚佑堂」，並將去信城規會表示不反對改劃申請。而為了令「孚佑堂」更適切地回應社區居民需要，新世界將翻新「孚佑堂」及更新設施，包括加設輪椅通道，方便長者使用孚佑堂。具體細節仍在商議，工程將在今年內展開。

梅窩舊樓意向4200萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 由一中資上市公司持有的大嶼山梅窩丈量約份第2 約地段編號738 地皮，現委託世邦魏理仕放售，意向價為4,200萬元。據悉，現時已有6至7名準買家正研究中，包括上市公司及私人投資者，計劃重建作提供36至40間房的度假酒店或零售物業。

可重建度假酒店

世邦魏理仕投資物業部執行董事鍾德堯表示，該地皮位於銀礦灣路以北的東灣頭路，現時有一幢舊樓，業主於1997年買入該農地地皮，於2006年申請換地作「非工業」(不包括貨倉及私人住宅)，並已補地價673萬元，據聞，若以意向價出售，業主亦只可平手離場。

該地皮享銀礦灣全海景。地皮面積逾3.8萬平方呎，可發展之樓面面積為24,779 平方呎。由地皮步行至渡輪碼頭僅15分鐘路程，乘坐渡輪往返中環亦只需約30分鐘。

美聯今辦地產業界高峰會

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 為了提升地產代理專業水平，及令市民了解後投資，美聯集團聯同香港公開大學計劃主辦地產專業培訓計劃，小市民亦可報讀，同時亦可提升地產代理專業水平，期望有關培訓計劃之遠期目標，將進一步推廣至中國內地，將香港這方面之經驗傳給內地。

美聯集團聯同香港公開大學合作於今日下午5時於何文田香港公開大學舉辦「地產業界高峰會—香港房地產發展趨勢、機遇與挑戰」，並請來地產代理監管局主席陳韻雲及美聯集團副主席黃錦康主講，同時於周五美聯集團之網頁將輯錄有關高峰會之內容。

西浦最快下周內開售

香港文匯報訊(記者 周穎) 港島新盤連環登場，嘉里建設旗下上環西浦銷售進入直路，樓盤昨日派發樓書，最快可以下周開售，發展商表示，示範單位最快下周開放公眾參觀，估計項目整體平均呎價1.5萬至1.6萬元，向南單位入場費逾900萬元。

向南單位入場逾900萬

嘉里發展執行董事朱葉培昨日於記者會時表示，西浦昨日開始派發樓書，示範單位正在興建中，料最快下周開放予參觀，預計8月公開發售，暫接獲逾1,000個查詢，由於項目有60%為面積約1,200平方呎的三房單位，預期樓盤買家中投資者

及換樓客逾50%，公司會研究推二按等付款優惠。

西浦整體平均呎價1.5萬至1.6萬元，30樓以上高層單位意向呎價1.9萬至2.1萬元，估計向南單位入場費逾900萬元。最高三層的7個特色單位，面積介乎1,500至2,150平方呎，意向呎價為2.5萬至2.6萬元。整個項目149伙沽清，可套現近30億元。

朱葉培：研入標紅磡地

對於明日(本周五)的紅磡商用地截標，他指出，公司會研究是否入標。集團有意積極增加土儲，尤其吸納住宅地皮，故對下月拍賣的九肚山地塊，及正在招標的北角油街地均感興趣。

新世界唐人新村建24幢矮樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 屋宇署上月批出32份圖則，按月下跌約30.4%，屬7個月以來的新低，當中較受矚目的項目，包括新世界系內元朗兩個地盤，合共可建樓面達16.54萬呎，港鐵的將軍澳第86區日出康城地盤C及D亦批圖則，可建267.38萬呎樓面。

新世界系內元朗唐人新村路項目，鄰近采茵軒及逸軒，今年4月完成補地價，批准20幢3層高住宅、4幢4層高分層等，亦會有1幢會所，住用樓面合共約8.55萬呎。另一項目位於大道村，其中地盤A可建3幢6層高分層及1幢會所，地盤B可建8幢4層高住宅及1幢6層高分層連康樂設施，住用樓面共7.99萬呎。

日出康城CD建8幢高樓

另一批圖則的大型項目，為港鐵將軍澳第86區日出康城地盤C及D，批准在8層高的平台及2層地庫上，興建8幢商住物業，樓高共58至59層，可建267.38萬呎住用樓面，非住用樓面則約58.32萬呎。

信置中港大廈建商住

此外，有不少計劃作酒店發展的項目，

申請建商住獲批。包括金朝陽北角麥連街項目，原計劃重建31層高酒店，但剛獲准建1幢30層高商住物業，住用樓面4.11萬呎；信置旗下灣仔中港大廈，去年底曾向城規會申請全幢改裝酒店，上月獲屋宇署准建1幢29層高商住大廈，提供3.17萬呎住用樓面。

吳光正山頂建獨立屋

超級豪宅方面，山頂加列山道73號獨立屋，可建2幢2層高住宅，樓面共7,107呎，市傳影星周星馳去年4月以4.5億元購入該大屋。九龍倉主席吳光正私人持有的山頂施勳道36號，獲批准1幢4層高住宅連康樂設施，住宅樓面逾9,367呎。盈信控股持有的薄扶林道92A至92C號，獲准在1層平台上建5幢3層高住宅，樓面共2.16萬呎。

快捷酒店准加建5層

其他獲批則項目，包括中國中冶所持正處強拍程序的西環南里4至14號，可建1幢34層分層大廈，樓面約4.11萬呎。新地郭氏家族持有的銅鑼灣東街33號快捷假日酒店，去年獲屋宇署批准在頂部加建3層酒店樓面，現修訂為5層。

東九龍甲廈租金料放緩

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 東九龍上半年甲級寫字樓租金升幅達16%，高力國際預期下半年增長步伐會放慢，升幅約8%，甲廈的買賣價錢升幅亦僅5至7%，租金升幅收窄的原因，主要因區內由分散業主持有的甲廈樓面，令租金升勢面臨較大壓力。

高力：上半年升16%

高力國際亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝表示，2011年上半年，在買家支持下，甲級寫字樓平均租金上升16%，6月份升至每呎約29元，與尖沙咀區寫字樓呎租相差僅14元。但預料下半年增長步伐會放慢，

主要是由於區內甲級供應上升，競爭較大。但該行強調，港島區甲廈租客進駐東九龍的趨勢未停，對該區需求帶來支持作用，估計待東九龍呎租進一步追貼核心區後才會放緩。

供應增 減租反應快

東九龍寫字樓市場除了由大發展商興建的甲級項目外，分散業權單位亦佔相當大比例，高力國際九龍商業物業服務總經理顏慧萍表示，東九龍區內由分散業權業主持有的甲廈樓面由去年6月的26%上升至今年6月的31%，他們減租的反應較快，令區內租金升勢面臨更大阻

上環岑氏恒生舖售1.6億

香港文匯報訊(記者 周穎) 舖位有價有市成交活躍。市場消息指出，上環德輔道中268號舖岑氏商業大廈地下連閣樓舖位及4樓，以約1.6億元成交。

據悉，物業地舖約2,768平方呎，閣樓約3,002平方呎，舖位現租客為恒生銀行，月租金近30萬元。原業主於去年初以1.1億元購入，持貨逾一年，獲利約5,000萬元，物業升值45%。

另外，美聯商業營業董事李鎮龍昨日表示，發展商億京發展推出觀塘海濱道133號的萬兆豐中心最後一批單位應市，涉及單位約40餘個，分佈於高、中、低層，面積由1,205平方呎至14,541平方呎，意向呎價由4,880元起。

逾億元舖半年70宗成交

投資者資金流入工商舖市場。中原地產

力，保守預料今年下半年東九龍甲級租金平均升幅約8%。

東九龍寫字樓買賣主要由海外公司、本地投資者及用家主導，雖然2011年上半年成交量較2010年下半年下跌12%，但平均呎價卻上升11%，由去年下半年每平方呎5,166元升至2011年上半年每平方呎5,712元。但近月甲廈交投陷於膠着，為該區買賣帶來壓力，近日議價有擴大跡象，由過去零議幅擴大至3至5%。

由於未來兩年供應量大增，此區甲級寫字樓售價升勢亦面對壓力。顏慧萍表示，用家轉租為買的趨勢持續，但步伐減慢，投資者需求亦一樣，因要面對銀行收緊按揭措施，但啟德新發展規劃及租金逐步攀升，估計此區的甲級寫字樓售價在今年下半年仍可上升5至7%。

研究部聯席董事黃良昇指出，今年上半年逾一億元工商舖樓宇買賣合約登記錄得70宗，是13年半以來次高，按半年上升4.5%；買賣合約登記總值143.49億元，連續兩年的半年度超越100億元高水平，按半年低5.6%。

期內逾一億元商業類型登記錄得41宗，創12年半新高，宗數按半年上升24.2%，金額錄得88.7億元，是13年半以來次高，按半年上升14.6%；逾一億元舖位類型登記錄得23宗，較去年下半年低4.2%，金額方面，錄得46.27億元，按半年低8.1%。