



新名門加推 下周提價5-8%



長實營業經理何家欣表示，新名門具備租金可抵銷供樓支出的吸引力，近日接獲不少投資者查詢。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實集團於新加坡豪宅「新名門」自2周前於香港展銷後，銷情理想，長實營業經理何家欣表示，「新名門」於香港展銷的27伙，已售出逾20伙，本周再原價加推6伙，包括4伙2房戶及2伙天際屋，其中2房戶平均呎價9,375港元，複式戶平均呎價9,530港元。

港售逾20伙 京滬穗路演

她稱，「新名門」最快於下周加價，加幅5%至8%，稍後「新名門」亦會到北京、上海及廣州等長實系內商場進行路演。

何家欣指出，「新名門」近日收到不少長線投資者查詢，基於按照新加坡的按揭安排，海外人士最高可借80%，但香港只可按40%，參考現時「新名門」附近豪宅的呎租約28至30元計，以剛加推的「新名門」高爾夫鑽邸」為例，未來月租約26,000元，於2015年入伙後其月供只需17,680元，換言之，入伙後租金已可蓋過供樓支出，令投資者垂青。

複式天際屋訂價逾千萬

她表示，「新名門」已售出的逾100伙中，70%為新加坡客，10%為內地客，20%為其他海外客。其中22間獨立屋已全數沽清，天際屋只有3伙，於香港展銷期間售出逾20伙，60%為內地客。剛加推的6伙，其中4伙「高爾夫鑽邸」為2房連主人套房及多用途戶，分布于第13座3、6、8、12室，全部為2房戶，面積904至947呎，訂價由約123萬港幣元至139萬港幣元(約800萬港幣元至906萬港幣元)，另外2伙為複式天際屋，分布于第19及23座的20樓，面積1,647呎，訂價由238萬港幣元及245萬港幣元(約1,545萬及1,595萬港幣元)。

「新名門」付款個案

Table with 2 columns: 樓價, 首期, 月供, 預計租金收入, *以按揭利率3.75厘計算. Includes a note about the rental income covering the mortgage.

「新名門」位於新加坡東北部湯申路上段，包括9幢共339個分層單位，單位面積由兩房單位至四房單位，其中近70%的單位屬三房或以上大單位；此外，項目尚包括22個獨立大屋，預計於2015年入伙。

廣播道新盤呎價料3萬

One Mayfair主打4房大戶 入場費4500萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)資金尋出路下，豪宅持續受捧。信和置業於九龍塘廣播道1號豪宅正式命名為One Mayfair，信和置業營業總經理田兆源昨表示，One Mayfair會進行全球路演，現已接獲500個查詢，20%為內地客。市場消息指，售價會參考港島區豪宅，每呎料逾3萬元，入場費料逾4,500萬元，特色戶望挑戰新高。

田兆源稱，One Mayfair 坐落九龍塘半山，建築材料、設計及配套都非常好，鄰近國際學校，十分方便。One Mayfair 由6座10層高低密度住宅組成，提供120伙，主打4房大單位，面積約1,500呎，另有18個特色戶，包括6個頂層連泳池及12個地下連花園大宅，面積逾1,600呎。項目預期於明年入伙。

第三季赴京滬路演

他指出，One Mayfair 仍在申請預售樓花同意書中，有機會於第三季內推售，示範單位正安排中，One Mayfair會進行全球路演，預計於今年第三季內到北京、上海作推廣，本地客以九龍塘傳統豪宅分支家庭為主。資料顯示，信置是於2006年11月以19.4億元投得廣播道1號豪宅地，



田兆源(左)與信和置業營業總經理田兆源(右)主持One Mayfair命名儀式。



信和置業營業總經理田兆源(左)與信和置業營業部高級經理陳惠慈主持One Mayfair命名儀式。

黃志祥：打造區內最豪宅

信置主席黃志祥表示，廣播道一號將發展為區內「最靚、最豪」物業，發展模式參照同系畢架山峰，投資額料約30億元。由於廣播道一號的位置向南，加上物業質素，以今時今日九龍塘豪宅計，訂價可以更進取。

傳新地強拍筲箕灣兩舊樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)筲箕灣工廠街及教堂一帶，昨日有兩個地盤集合93.75%業權申請強制拍賣，據了解，地盤由田生作併購代理。市場人士指，其背後財團為新地及有關人士，而是次涉及併購的範圍，並包括附近一帶的多幢舊樓，若合併發展成功，地盤面積將達3萬呎以上，可建樓面更達25萬呎以上。

工廠街兩物業獲93%權益

土地審裁處剛接獲兩個舊樓地盤的強制拍賣申請，分別為「工廠街23號及教堂里7號、工廠街25號及教堂里5號」、「工廠街11號及教堂里19號、工廠街13號及教堂里17號」。申請文件指，兩個地盤現址分別建有2幢舊樓，樓齡已達53年，分別涉及32份業權，而申請人於兩個地盤的收購業權均達30份，集合業權已93.75%。

田生等扮演併購代理角色

田生發言人昨證實，正就上述工廠街及教堂里4幢舊樓進行併購，但強調只為發展商委託的併購代理，由於與有關的發展商有保密協議，故未能透露有關併購進度及相關資料。除是次申請強拍的地盤外，田生發言人指，毗鄰的一列舊樓亦正在併購，包括工廠街11至25號、18至24號(合隆工廠大廈)、27至29號(筲箕灣大廈部分)，以及教堂里2至12號、5至19號。

市場人士稱，由於地盤龐大，該一系列舊樓除田生外，亦有其他中介代理商共同併購，包括國森集團等，而涉及的舊樓收購，更擴大至包括383A至399號等。

西浦今售料大收旺場

香港文匯報訊(記者 周穎)由嘉里發展及培新合作發展的上環西浦於今日開售，市場消息指，142個標準單位已全部獲預留，而餘下6個頂層特色單位接受市場出價洽購，參考呎價維持2.5萬至2.6萬元。

傳周啟邦夫人購特色戶

西浦昨日繼續開放示範單位予公眾參觀。市場消息指出，西浦市場反應甚佳，142個標準單位已全部獲預留，於今日早上十時開售，主要是正式簽單落實成交。日前有傳，周啟邦夫人購入39樓C特色單位，單位面積1,856平方呎，連377平方呎平台，為四房雙套房，擁西九龍海景，呎價24,138元，售價約4,480萬元。

上月二手成交差過海嘯

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)利嘉閣地產總裁廖偉強表示，7月份樓市表現呆滯，在政府「緊箍咒」及銀行連番加息壓力下，整月二成交較08年底金融海嘯爆發後還要差。據該行研究部最新數據指，7月份全港50個指標屋苑成交量錄得794宗買賣，數量不僅較6月份的954宗再減17%，單月成交宗數更低於08年10月的814宗低位，創自06年下半年來，近61個月的新低。

50屋苑僅794宗易手

港島、九龍及新界三區二成交全面向下跌，港島區指標屋苑的表現最差，9個指標屋苑只有100宗買賣，較6月份的129宗大減22%；九龍區20個屋苑亦下滑20%至27%；新界區21個屋苑的成交量則按月減少13%至41%。50個指標屋苑中，共有38個屋苑的成交量報跌，所佔比率高達76%，部分更急挫50%至80%不等。

二手樓價亦從高位輕微下跌，7月份平均呎價為6,514元，相比6月份的6,576元微跌1%，結束樓價連漲半年的強勢。但廖偉強相信，最壞時刻已經過去，8月新盤銷售放緩，買家注意力將回流二手，加上業主議價開始軟化，預期8月交投可望回升15%至20%，但由於業主需要一再減價提升樓盤吸力，估計8月樓價仍要再跌1%至2%。

康佑大廈5億易手

香港文匯報訊(記者 周穎)旺區商廈成交搶手，市傳九龍彌敦道528號康佑大廈全幢，以5億元易手，呎價逾1.8萬元。資料顯示，物業樓高12層，總樓面約2.75萬方呎。

業主持貨5個月賺1億

據悉，原業主於今年3月以4億元購入，如成交屬實，持貨5個月，獲利1億元，物業升幅25%。美聯羅志明表示，大角咀福全工業大廈中層A室，單位面積約3,000平方呎，成交金額約688萬，呎價約2,293元。原業主於6月中旬以約615萬購入，持貨只有個多月獲利約73萬，升幅超過1成。據悉，買家為經營服裝批發行業，原於同區設有寫字樓，其後因應業務而購入上址作擴充之用。中原何淑貞表示，九龍灣康廣廣場806室以交吉形式成交，單位面積1,751平方呎，成交價1,838.5萬元，呎價1.05萬元。原業主於去年底以呎價9,500元，約1,663.4萬購入，持貨半年獲利逾175萬元。

九龍貿易中心1座租罄

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受惠經濟向好，不少企業拓展，令寫字樓需求增加。新鴻基地產旗下位於九龍西的九龍貿易中心第1座逾50萬呎樓面面積已全數租出，現時每呎租金介乎22至27元，第2座預計於2012年第三季落成，屆時將提供額外50萬呎樓面，而連接九龍貿易中心及港鐵葵興站的空調行人天橋日前正式啟用。

逾50萬呎葵涌地標甲廈

從九龍貿易中心寫字樓大堂步行至港鐵葵興站新設的E出口僅需兩分鐘，為租戶及區內人士往來區內外帶來極大方便。新地代理寫字樓租務部總經理盧經緯表示，包括DHL全球貨運物流、中國移動香港、郵船航空航運、日本郵船、三洋電機及聲寶、樂聲合共租用第1座逾35萬平方呎樓面。第二座預計於明年第三季落成，並將引入更多零售及飲食商舖。

地產熱線

居屋公屋王齊創新高

香港文匯報訊(記者 周穎)私樓樓價上升，令居屋及公屋成交受惠。其中筲箕灣東旭苑東座B座(低層)5室單位，成交價達623萬元，創出歷史新高。而青衣長安邨安潤樓2102室，作價達255萬元，成為新公屋王。

東旭苑售623萬居屋新高

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，受市況影響，今年7月份的二手居屋買賣合約登記(包括居屋自由市場及第二市場)錄得477宗，總值10.68億元，分創29及27個月新低。期內有9宗400萬元或以上的二手居屋買賣登記。其中，筲箕灣東旭苑東座B座(低層)5室單位，成交價達623萬元，創出歷史新高。次高為鯉魚涌康山花園2座低層F室單位，成交價錄480萬元。

長安邨安潤樓高售255萬

另外，利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，上月市場共錄得34個價值逾百萬元的二手轉讓個案，按月減少11%，其中價值最高是屬於青衣長安邨安潤樓2102室，作價高達255萬元，成為最新的新公屋王。此外，今月另有3宗公屋買賣打十大貴重公屋單位排名之中，情況罕見。根據土地註冊處資料顯示，七月份全港僅錄得42宗公屋二手買賣登記，按月減少14%，而成交總值，按月亦僅跌2%至約6,270萬元。

「明星茶餐廳」5800萬放售

香港文匯報訊(記者 周穎)一線黃金地舖價格表現理想，吸引業主放售。香港跑馬地成和道9號地舖推出公開招標出售，物業將以交吉或售後租回方式出售。業主意向價為5,800萬元，截標日期為2011年9月28日(星期三)正午12時。上址現為祥勝茶餐廳。擔任物業獨家代理的仲量聯行香港資本市場部區區董事莫凱傑指出，香港跑馬地成和道9號，建築面積約1,100平方呎，另加入則閣約700平方呎，業主意向價為5,800萬元。據悉，上址現為祥勝茶餐廳，有明星茶餐廳之稱，以現時市值租約18萬元計算，回報率可達3.6厘或以上。買家可選擇以售後租回方式或以交吉形式交易。

Large real estate advertisement for Midland Deluxe Home. Includes the slogan '美聯豪宅天下' and '居屋建否 與樓市升跌無關 睇得通乎 請聆聽美聯觀點'. Features a grid of property listings with photos, descriptions, and prices for various locations like 香港, 九龍, and 新界.