

# 新地將軍澳新盤呎價料過萬

## 命名「天晉」地標豪宅 入場費近千萬



長實亞皆老街204號樓盤效果圖。

### 長實亞皆老街樓盤6座連排

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長實去年8月以41億元投得的九龍亞皆老街204號前民安隊訓練中心,向城規會申請輕微放寬高限6米,以在低層加入一層空中花園設計,申請書披露,地盤將建6幢21至22層高的住宅大廈(包括地庫),提供約228個單位,屬於面積較大的戶型,平均單位面積約1,722呎,預料將打造成豪宅出售。

#### 樓高22層 1梯2伙共228戶

申請文件顯示,長實計劃於亞皆老街地盤興建6幢住宅,地盤面積約78,887呎,以5倍地積比率發展,總樓面約394,285呎,每幢約1梯2伙,覆蓋率約33.33%。由於地盤規劃高限80米(主水平基準以上,下同),而長實希望在2樓增加1層6米高的空中花園,高度將增加至83至86米,故此需向城規會遞交規劃許可申請。

#### 2樓申建「空中花園」

申請興建的空中花園之所以設於2樓位置,是因鄰近的天光道運動場及培道小學天台操場的高度,申請人指加入空中花園已考慮附近環境的情況,認為有助改善視覺景觀。同時,申請人亦以「階梯式」設計建築物,第1及7座的高度為21層,第2至6座高度為22層,有助美化建築物輪廓。

申請人於今年1月時已獲屋宇署批出一份符合原來80米高限的圖則,但空氣評估報告指,新的修訂較已取得的圖則更理想。有地區人士批評,亞皆老街地盤的6幢建築物並非而建,幾近「密不透風」,將造成屏風效應,雖然發展商已加高一層作改善,但作用不大,期望發展商能重新規劃一個更通風的建築物。

另一方面,項目的私家車位數量267個,可達到與住宅單位1比1的程度,停車場將設於地庫,而228個單位,預計入住人口達700人。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)歐美經濟前景未明朗,股市大幅波動,樓市交投偏靜下,由新鴻基地產發展的將軍澳第56區住宅部份正式命名為「天晉」。新地代理執行董事雷霆昨表示,「天晉」會成為區內地標項目,售價亦會成為區內指標。市場估計,「天晉」可望於9月6日賣地後開盤,呎價料達1萬元,入場費約1,000萬元。

#### 雷霆指出,「天晉」會於第三季內推售,示範單位設於中環國際金融中心,現正趕工中,現階段不評論意向呎價,因要與合作夥伴港鐵商討,相信「天晉」會成為區內地標,售價亦會成為區內指標。他稱,新地旗下不少優質綜合發展項目,例如九龍站上蓋環球貿易廣場(ICC)、西九龍的「天璽」,而「天璽」自09年推出以來,創了不少豪宅紀錄。

新地代理高級銷售及市務經理陳漢麟表示,「天晉」由兩組門廊式建築組成,與同期發展的兩所頂級酒店、一所豪華套房酒店、甲級商業樓面及時尚購物空間,打造新一代都會生活典範。由「天晉」乘港鐵前往港島東僅約11分鐘,北角約12分鐘,往中環亦只需約26分鐘。

#### 6座住宅 提供逾千伙

「天晉」由兩組門廊式建築合共6座豪華住宅大廈組成,共提供1,028伙,主要為三房及四房,面積約由1,000至約1,400呎的標準單位,更備有特色單位,其中最大單位面積更逾2,500呎,坐享無敵海景。項目設有頂級私人會所。他指出,項目命名為「天晉The



新地代理執行董事雷霆(左)及高級銷售及市務經理陳漢麟主持「天晉The Wings」命名儀式。

Wings」,其英文名字充分展現物業的時尚外形,兩組各設三座的建築物,呈流線型對稱排列,仿如躍動的翅膀,展翅高飛。而中文取名「天晉」,「天」代表高聳入雲,而「晉」富晉升之意,呼應物業大樓的外貌,猶如一對開展飛翼,傲然屹立于海岸,更寓意將生活品味及質素提升至頂點,打造全新地標豪宅。

#### 業界料下月初賣地後推售

業內人士指出,基於長實於將軍澳日出康城2期C及新地的天晉均為港鐵的合作項目,兩盤合共提供逾2,000伙,政府亦會於9月6日拍賣將軍澳第66A區限量住宅地,於現時歐美經濟未明朗及股市大幅波動下,小市民入市意欲減弱,亦會看一看賣地成績才決定,市場估計,長實及新地均會於9月6日將軍澳第66A區限量住宅地上角力,亦不排除會合作



新地將軍澳站上蓋大型綜合住宅命名「天晉The Wings」效果圖。

競投,令市場有新指標價下再齊推盤大收旺場。

中原測量師行有限公司董事張競達表示,近日市場擔憂全球經濟步伐放緩,環球股市波動,本港樓市觀望氣氛再次

轉濃,而且將軍澳66A區地皮為「限量地」,單位剪裁需多花心機設計,限制較去年2月拍賣的66B區地皮為多,因此調低地皮估值至39.6億元,每平方呎樓面地價5000元,降幅約9.2%。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下 成功售出地皮利市場 非理性恐慌不可取

<p><b>淺水灣別墅</b> 4351呎 新穎淺灣 創舉無限 2億2,800萬 2812 7828</p>	<p><b>Y.I</b> 1420呎 CEO專戶 珍貴難求 2,680萬 2923 5223</p>	<p><b>淺水灣</b> 4000呎 環繞全港 雙車 1億7,500萬 2812 7828</p>	<p><b>淺灣全海</b> 1745呎 高層全海 露台 3,850萬 2812 7828</p>	<p><b>光明台</b> 989呎 全海獨家 1,238萬 2923 5223</p>	<p><b>嘉苑</b> 1350呎 實用靚景 1,800萬 2923 5688</p>	<p><b>愉富大廈</b> 2028呎 雙車車位 2,880萬 2923 8282</p>	<p><b>欣景台</b> 2400呎 四房車位 4,550萬 2838 5077</p>
<p><b>MAY TOWER</b> 2850呎 維港豪宅 頂層一房 5,800萬 2588 1818</p>	<p><b>中半地段</b> 約3400呎 複式四房 香港公園全景 4,850萬 雙車位 2521 6999</p>	<p><b>賽西湖大廈</b> 1260呎 交通靚景 1,600萬 2571 2999</p>	<p><b>罕有巨型複式</b> 4600呎 雙大露台 7,200萬 2519 3838</p>	<p><b>星域軒</b> 980呎 高層清靜 1,650萬 2921 8228</p>	<p><b>富匯豪庭</b> 5219呎 豪華裝修 1億7,000萬 2522 1777</p>	<p><b>裕富台</b> 1130呎 海邊靚景 1,250萬 2578 3553</p>	<p><b>海景台</b> 1277呎 雙車車位 1,400萬 2922 3311</p>
<p><b>九龍塘大宅</b> 2100呎 四房大露台高樓底 2,500萬 2926 7288</p>	<p><b>寶賢居</b> 1088呎 樓新開揚 校網之選 960萬 2926 4688</p>	<p><b>翠山</b> 1350呎 百萬豪宅 1,300萬 2926 7171</p>	<p><b>翠山一號</b> 1326呎 高層靚景(車位) 2,680萬 2381 1889</p>	<p><b>君頤峰</b> 1309呎 高層靚景 1,580萬 2926 4477</p>	<p><b>半山一號</b> 1541呎 全新未住 1,720萬 2926 4477</p>	<p><b>君頤峰</b> 1331呎 清幽山景 1,400萬 2926 4688</p>	<p><b>翠山山景</b> 1133呎 有車位 1,600萬 2714 4882</p>
<p><b>天璽</b> 736呎 東南全園 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1478呎 高層開揚 雙車位 1,650萬 2926 5222</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1148呎 和黃靚景 980萬 2926 5222</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1384呎 單邊全海 1,420萬 2764 0933</p>	<p><b>半島豪庭</b> 1226呎 開揚靚景 1,100萬 2926 5678</p>	<p><b>半島豪庭</b> 1366呎 開揚靚景 1,250萬 2926 5522</p>	<p><b>黃埔花園</b> 1033呎 東南全海 900萬 2764 0933</p>	<p><b>黃埔花園</b> 888呎 方廳難求 768萬 2334 9678</p>
<p><b>康樂園</b> 1850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080</p>	<p><b>蔚麗山莊</b> 2210呎 超級低水 2,200萬 2929 6030</p>	<p><b>東堤灣畔</b> 1529呎 君臨天下 980萬 2923 6228</p>	<p><b>御凱</b> 973呎 汀九靚景 970萬 2920 3300</p>	<p><b>美孚新邨</b> 1780呎 靚南之靚 1,450萬 2331 8234</p>	<p><b>海珀名邸</b> 3197呎 全新洋房 2,400萬 2923 6228</p>	<p><b>加州豪園</b> 2471呎 加州靚景 1,328萬 2920 4488</p>	<p><b>加州花園</b> 2021呎 換貨要快 850萬 2482 9903</p>
<p><b>蒙地卡羅</b> 2082呎 傳統豪宅別墅 2,800萬 3106 3337</p>	<p><b>御林皇府</b> 5628呎 獨立別墅 英倫大宅 6,000萬 2482 4993</p>	<p><b>翠逸雅園</b> 2170呎 靚景低水 930萬 2482 9903</p>	<p><b>St. Andrew's Place</b> 4848呎 星光匯聚 5,600萬 2471 0600</p>	<p><b>首譽</b> 4173呎 罕有靚景 3,900萬 2471 0228</p>	<p><b>錦繡花園</b> 1100呎 靚景靚景 780萬 2471 0228</p>	<p><b>逸園豪園</b> 2683呎 四房套房 1,280萬 2668 1808</p>	

\*以上圖則資料只供參考,實際不保證以上圖則資料的準確性或完整性,買賣者不能因任何人士提供資料或圖則上圖則資料所引致之任何損失或損害而追究任何責任,發展商亦不負責任。請閣下在買賣前向地產經紀查詢詳情。

美聯 729 專線 www.729.tv 公平、公正、公開

# 美聯料今年樓價均升1成

香港文匯報訊(記者 周穎)經濟基調良好,樓市前景仍然看好。美聯物業預期,今年樓價不會有太大波動,今、明兩年樓價升幅均有11%。對於環球股災,由於樓價表現未必與恒指走勢同步,因此此次樓價跟隨恒指走低亦屬短暫現象,仍然是心理影響大於實質。

#### 若無重大政策 樓市有支持

美聯集團副主席黃錦輝昨日於記者會時表示,根據美聯樓價走勢圖顯示,去年11月特別印花稅出爐,令今年首季本港樓價累積上升約9.9%,二手放盤數量回落;次季受到加息及日本事件影響,樓市交投逐漸降溫;第三季度,隨著美債評級被調低以及歐美經濟衰退的擔憂,拖累環球股市疲弱,令樓市氣氛轉為「非理性絕望」。但若政府再無重大樓市政策推出,而明年以當時市價計算的本地生產總值升幅保持平穩,維持在今年估計的7.5%至8.5%水平的話,相信樓價亦不會有太大波動,料今、明兩年樓價升幅均有11%。

# 投資者力吸豪宅租約戶

香港文匯報訊(記者 周穎)起樓市氣氛回軟,投資者乘機入市。市場分別有投資者購入薄扶林貝沙灣及灣仔匯星壹號連租約單位,而亦有業主為出賃,北角城市花園有單位連降四口價吸引買家。

#### 逾2千萬買貝沙灣收租

利嘉閣地產陶子禮表示,貝沙灣1期3座高層B室,與車位連租約一併出售,單位面積1,502平方呎,三房開則,全海景,成交價2,178萬元,呎價約14,501元。單位現每月租金約5.2萬元,租金回報率約2.9厘。據悉,賣方於08年一月以1,790萬元購入,持貨至今獲利388萬元,賺幅約22%。

中原地產翁梓軒表示,匯星壹號中層D室連租約,面積711平方呎,擁兩房開隔,以920萬元易手,呎價約12,940元。據了解,買家為投資客,打算將單位繼續放租,月租2.5萬元,租金回報率約3.3厘。據悉,原業主於07年以518萬元入市,是次獲利402萬元,單位升值約77.6%。

#### 城市花園連減四口價

中原地產林龍南表示,城市花園13座中層F室,面積869平方呎,擁三房開隔,望樓景。原業主叫價800萬元,後受股市反覆波動及賣地成績欠理想影響,遂連降四口價至740萬元,再經買家還價後,終於730萬元沽,累減幅達8.8%,呎價約8,400元。據悉,原業主於1998年10月以320萬元購入物業,是次獲利410萬元,單位升值約1.3倍。

利嘉閣地產何仲有表示,大角咀帝峯,皇殿3座高層B室,三房開則,建築面積1,477平方呎,成交價2,368萬元,呎價16,032元。據悉,原業主在去年6月以約1,796.1萬元一手購入,持貨至今獲利約571.9萬元,賺幅約32%。

世邦看淡料跌5-10% 香港文匯報訊 面對全球經濟出現大動盪,以及上週九龍山賣地成績較預期為差,不少評論分析皆認為本地樓市已經結束十八個月的升勢,而進入轉角市。「世邦地產總裁兼香港市場觀察家」指出,現階段很難估計全球經濟不穩對房地產市場的影響,但相信樓價及成交量無可避免將出現調整。然而,由於香港及亞太市場基調良好,中期前景仍然樂觀。

「市場需求強而供應緊絀,令樓價急速上升,一旦市況逆轉,樓價即不堪一擊。」世邦地產總裁兼香港市場觀察家管偉年說。他承認香港的住宅樓市已進入轉角市,樓價及成交量將出現調整。「目前很難估計調整的時間和幅度,但一般來看,我們預料未來6至12個月,樓價將下跌5-10%;倘市場氣氛持續疲弱,則樓價下跌20%亦不足為奇。但目前利息仍低,因此即使樓價真的按此幅度下跌,料仍不會引發大量拋售。」雖則如此,由於市況大致良好,供應相對受控,管先生預料樓價調整只屬短暫,隨著整體經濟前景變得明朗,樓價會有所回升。

地產熱線 裕泰興2.5億購春秧街4舊樓 香港文匯報訊(記者 顏倫樂)舊樓有價,尤其市區舊樓發展潛力優厚,吸引發展商到處尋覓靚盤,最新成交包括北角春秧街4幢樓齡逾50年的舊樓,土地註冊顯示,由老牌地產商裕泰興及相關人士以2.55億元購入,物業地盤面積約4344呎,可重建為商業及住宅項目,可重建樓面約4萬呎。

土地註冊顯示,顯澤有限公司及啟怡發展有限公司,以2.55億元購入春秧街62至68號,其中顯澤有限公司的董事包括裕泰興家族「九叔」羅肇唐及羅守耀等人。據了解,物業高限主水平基準以上110米,現時成交的樓面地價約5900元,以地盤位置計算,即使計入建築成本及兩成發展商利潤,未來每呎售價仍達12,000元,利潤可觀。

東頭邨公屋業主減價獲利 香港文匯報訊 向來甚少減價的公屋近日亦錄得一宗減價成交個案。世紀21富山地產何美英表示,黃大仙東頭邨康康樓低層4室,面積388呎,業主有感樓市有暗湧,減價8.5萬元,以166.5萬元(自由市場)成交,呎價為4,291元,略低於市價水平。原業主於2008年4月,正是金融海嘯之時,以80萬元(自由市場)購入,持貨3年獲利約86.5萬元或逾倍。