領凱深圳路演獲大手洽購

■長實地產投資董事黃思聰(右)與營業經理封凱倫介紹領凱享有的釣魚翁山景。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 市場聚焦的將軍澳區新盤漸入直路，長實地產投資董事黃思聰昨表示，現已接獲300個客戶查詢4房戶，包括內地客，由於內地實施限購令，又收緊按揭貸款，日前於深圳進行路演時，已有代理表示有內地客計劃大手洽購，他估計，領凱的內地客比例會佔20%至25%。

黃思聰：中秋節後推售

黃思聰指出，將軍澳日出康城領凱於尖沙咀港景匯的示範單位有機會於下周開放，中秋節後才推售。他稱，自上周透露4房戶(1,330呎)入場費為950萬元後，市場反應不俗，包括有內地客查詢，基於領凱大部分單位售價為1,000萬元以下，人民幣升值下，等於打八二折，內地資金仍不斷尋找來香港買物業的機會，前日於深圳進行首場路演時，逾300個內地代理到場，並計劃夥拍香港地產代理合作，他稱，以往首都及領都的內地客比例佔10%，估計領凱的內地客比例會增至佔20%至25%。

短期赴京滬內蒙等路演

他指出，由於內地實施限購令，又收緊按揭貸款，內地客於香港仍可借40%至50%按揭成數，因此，除深圳外，領凱短期內亦會於北京、上海、杭州、大連、及內蒙古鄂爾多斯進行路演，至於會否於下周二賣地後公布價單，他只稱，仍要跟合作夥伴港鐵及南豐商討，售樓書尚未能夠派發，期望市場更熟悉領凱及透明度增加下才開售。市場估計，長實會於9月下旬才會推售領凱，皆因可以承接十一黃金周的內地客熱潮。

首批先推第9座4房戶

領凱包括第9、10及11座，提供1,168伙，今年銷售目標400伙，建築面積由901至1,330呎，最大單位更逾2,200平方呎，首批先推第9座4房戶。此批單位享有三面單邊開揚遼闊山海景致。

日出康城為全港首個引進LOHAS理念，以綠化、環保及可持續發展為整個發展項目的規劃主題。區內設人車道路分隔，以有蓋行人天橋連接，道路兩旁種滿高聳的綠色植物，更特別邀請國際級園藝大師Belt Collins操刀，為住戶打造20萬呎「日出公園」、14萬呎「動感公園」，以及位處領凱內的12萬呎「芊葉庭園」等共140萬呎綠化休憩空間。

外圍經濟不明朗 銀行收緊按揭 資深大戶：短期舖市放緩

香港文匯報訊 (記者 周穎) 受外圍經濟不明朗及銀行收緊按揭措施影響，活躍於舖市的資深投資者預期未來數月舖市放緩，但仍看好傳統一線舖市前景，價格仍然有支持，未來會繼續在旺區尋寶增持筍貨。

息口上升令投資者入市審慎。資深投資者小巴大王馬亞木直指，目前商舖成交放緩，但價格未見回落，而個人今年至今只購入兩個項目，明顯較往年少，主要由於按揭息口上升，但暫時無意放售手上物業。

馬亞木：候筍價入市

他強調，商舖市道仍然有前景，如有合價筍貨，仍然會購入。

資料顯示，馬亞木今年分別以1,900萬及7,300萬元購入彌敦道金冠大廈1層賓館及尖沙咀諾士佛台舖位，涉資共9,200萬元。

他又表示，旗下西營盤德輔道西160號港健醫療中心已經獲批將全幢24層中的11層樓面改裝作酒店，現計劃下月斥資5,000萬元進行改裝，9個月後可完工，估計約60間房，月租金收入約逾100萬元，而餘下樓面將作銀座式商場發展。

黃海明今年已投資6億

另外，資深投資者黃海明認為，今年用於物業投資金額介乎6億至7億元，距離全年投資目標不遠，未來會繼續留意一線區舖位。他認為，由於受銀行收緊按揭成數措施影響，未來4個月商舖市道會轉靜，而摸貨量亦會減少，但傳統一線舖價格仍然有支持，有5%升幅，而2至3線舖位價格將會維持平穩。

他指出，早前以2,300萬元購入景隆街15至27號海都大廈地下五號舖，現為寵物店，現以2,800萬元放售。

「山頂賴」物色油尖旺舖

資深投資者「山頂賴」賴可茵昨日表示，今年至今共斥資逾1億元入市，購入物業均以商舖物業為主，未來會繼續留意油尖旺等一線旺區的舖位物業，主要傾向回報達3至5厘物業。而住宅方面，由於受政府特別印花稅措施影響，今年未有入市住宅物業。

她指出，早前斥資3,700萬元購入的鯽魚涌匯豪峰高層地下G號舖及H號舖，現分別由食肆及髮型屋承租，現以4,900萬元放售。

安記海味董事總經理潘權輝指出，集團未來會以先買舖後擴張為發展方向，目前持有3間舖位，計劃未來三年會增加兩間舖位，將以道路發展完善區域為考慮。

■「小巴大王」馬亞木

■資深投資者黃海明

■有「山頂賴」稱號的賴可茵罕有亮相。 香港文匯報記者周穎 攝

中原調低佣金收入至百億

香港文匯報訊 (記者 周穎) 樓價急升，港府及內地相繼推出打擊樓市措施，令地產代理佣金亦受影響，中原集團今年佣金收入由原110億元，因應市況調整，調低至100億元，但仍較去年87億元為高。

中原集團主席黎明楷表示，集團8月份的佣金收入料約5.5億至6億元，較7月的7.2億元下跌近兩成，不計農曆新年假期因素，仍為今年新低。主要由於近月本地新盤佔地產代理的收入比重較高，在8月未有新盤開售下，佣金收入下跌；而內地則受到深圳大運會影響，令成交同樣下跌。

他預期，本港及內地於9月分屬內地傳統賣樓旺季，新盤的開價亦較合理，預期銷售量會回升。而二手方面，因業主肯減價，令交投見回升，故交投應會向好。因此將今年初預期全年佣金收入達110億元，因應市況調整，至逾100億元，仍高於去年全年的87億元。

北京舖減 拓二三線城市

他指出，集團目前總人數達3.5萬至3.6萬人，而北京原有200間分舖，後因應市況，減至170間，並餘二、三線城市仍然以戰略性擴充。至於東南亞擴充方面，暫時仍維持在新加坡及台灣，合共有6間分店。

另外，今年舖位市場暢旺，工商舖部門首7個月營業額創新高，錄得約1.5億元，較去年同期超出逾五成，現時商舖部前線代理約有200人，未來將會繼續增聘人手及進行內部培訓，目標於年底前將代理人數再增加10%。

■中原集團主席黎明楷(左二)表示，今年集團佣金收入仍然較去年高。 香港文匯報記者周穎 攝

生生中心意向3.4億

香港文匯報訊 (記者 周穎) 工商物業放售踴躍，上環生生商業中心連租約放售。

獲委託為獨家代理的第一太平戴維斯投資部助理董事陳展強表示，上環干諾道西35-36號生生商業中心連租約出售，截標日期為今年10月11日(星期二) 12時。物業現為一幢23層高商廈，擁全海景，建築面積約42,294平方呎，現時物業出租樓面達80%。物業意向價3.4億元。

可改建精品酒店

陳氏指出，物業鄰近未來港西線西營盤站，及可申請改建為精品酒店或服務式公寓（以相關政府各部門之審批為準），升值空間無限。估計回報計可達5厘。

偉業街地盤叫價2.5億

此外，市區地盤難求，業主趁勢推出觀塘偉業街207號發展地皮，面積約10,075平方呎，截標日期為2011年10月19日(星期三)下午3時。物業意向價約為2.5億元。

獲委託為獨家代理的第一太平戴維斯工業拓展及投資部資深董事蕭兆新表示，偉業街207號地皮之規劃為「其他指定用途(商業)」，可建寫字樓及商業大廈，而亦可向城規會提出申請為酒店用途。如保留現時之工業用途，可以11倍地積比率發展為一座超過11萬多平方呎之新型工廈；投資者亦可於修改地契及補地價後興建酒店或寫字樓商廈，以12倍地積比率計算，即可建成逾12萬平方呎樓面。

■上環干諾道西35-36號生生商業中心。

將軍澳石角路項目料獲批

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 捷和神鋼與發展商合作的將軍澳85區石角路1至3號住宅項目，向城規會申請建666個單位，規劃署意見不反對，令周五通過城規會機會大增。據悉，項目將興建4幢樓高42層的住宅物業(包括3層平台)，平台覆蓋率在82%，住宅大廈則33.33%，住用樓面約51.22萬呎， 平均單位面積約769呎。

申建住宅減至666伙

石角路1及3號屬於「住宅（戊類）」用途，原為捷和神鋼中心及捷和神鋼製鋼廠所在，去年建議以5倍地積比率發展，提供740伙；及後在11月修訂方案，減建至724伙。後來因被地政總署指地盤界線越過了長實日出康城項目，違反地契條款；發展商於今年3月進一步再將地盤範圍削減7%至10.24萬呎，住宅單位亦再次由724伙亦縮減約8%至666伙。

規劃署認為，發展方案符合地盤的規劃意向，淘汰現有工業用途，對環境亦有幫助，而地積比率及高度均未超出大綱圖，故不反對項目申請。不過，該署提出不少附帶條件要求發展商呈交，例如保育樹木報告、有關天橋的設計與安排、噪音評估、堆填區氣體的危害評估、交通影響評估、土地污染的評估、修訂後的景觀總體規劃等；主要回應收到的公眾意見。

大潭道45號建7洋房遭反對

樂聲電子旗下大潭道45號，佔地約32,390呎，早前向城規會申請略為放寬地積比率及上蓋面積限制，以興建7幢洋房，規劃署並不支持，指項目由年初已批准的2幢，大幅增加至7幢，每幢之間太接近，看不到規劃上的優點，並且優惠樓面(包括停車場、機房、大堂)由已批准的491平米增加至1,383平米，認為部分應計入總樓面內，公眾意見亦反對申請。

慶雲街重建酒店項目料批

灣仔慶雲街5至9號業主，早前申請將現址重建1幢樓高25層酒店，將提供約50間客房，涉及樓面面積約2.02萬平方呎。規劃署認為符合規劃意向，發展未超出大綱圖限制，對申請不反對。有業主申請於屯門藍地新慶路興建6幢5層高住宅，提供24個單位，規劃署意見不反對，但提出多項附帶條件希望申請人呈交，包括排污報告、修訂後的總綱發展藍圖等。

■信置營業部總經理田兆源(左)表示，逸瓏將於9月中到內地路演，首站溫州，之後會再到上海、北京、深圳等。

信和九龍塘樓盤逸瓏 首站溫州路演吸客

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 九龍塘廣播道1號OneMayfair，發展商信和置業昨公布中文名稱為逸瓏，為吸引內地買家，項目將於9月中到內地路演，首站於溫州，之後會再到上海、北京、深圳等，而至今逾千個查詢中，內地客佔20%。

信置營業部總經理田兆源昨天表示，逸瓏至今仍未批出預售樓花同意書，亦未能掌握批出時間，期待短期內批出。樓盤由6幢樓高10層住宅組成，共120伙。他介紹，逸瓏以大單位為主，間隔由3至4房，其中4房戶更佔8成，最近查詢中，有近7成查詢4房單位。

特色戶打頭陣 呎價料3萬

有代理估計，發展商將會以特色戶先打頭陣，之後再推標準戶型。資料顯示，物業的單位面積由1,500至逾3,000呎不等，特色戶包括6伙高層連泳池戶及12伙低層連花園戶。項目將參考港島區豪宅售價，目前呎價約3萬元以上。

太古城3房戶售820萬新高

香港文匯報訊 中原地產趙鴻運表示，鯽魚涌太古城海天花園景天閣低層B室，面積756平方呎，三房套房間隔，享全池園景觀，為極罕優質放盤，造價820萬元連租約，平均呎價10,847元。

呎價逾萬 5年多升9成

據悉，過往屋苑同類單位最高價成交需追溯至97年，當時成交價為765萬元，是次造價進一步上升55萬元，實創新高價。

趙鴻運續指，該單位能以理想價轉售，主要因其地理位置甚佳，坐落港鐵站上蓋，而且景觀吸引，遂受長線投資客青睞。

買家購入物業作收租用途，現該單位月租23,000元，租金回報約3.4厘。原業主於2006年1月以427萬元購入單位，持貨5年多大幅獲利393萬元，單位升值約92%。

地產熱綫

雍藝軒劈價百萬仍賺8成

香港文匯報訊 中原地產林龍南表示，受股市波動及油街地皮賣地成績欠佳影響，北角雍藝軒新近錄得劈價成交，該單位為高層B室，面積628平方呎，兩房間隔，開揚景觀。原業主六月初叫價680萬元，8月調低售價至640萬元，經買家還價後，終以580萬元易手，累減幅度達14.7%，平均呎價9,236元。

買家為投資客，有意將單位出租，預料月租21,000元，租金回報可達4.3厘。原業主則於2007年8月以322萬元購入物業，持貨約4年，獲利258萬元或8成離場。

海柏名邸2435萬易手

香港文匯報訊 中原地產鍾慧儀表示，該行新近錄得東涌洋房海柏名邸單號屋成交，面積3,277平方呎，享開揚泳池景，日前以2,435萬元易手，折合平均呎價7,431元。買家為外區客，本居於港島區，趁近期樓市略為回落，把握機會購入單位，打算作自住用途。

原業主於2010年4月以2109萬元一手購入單位，持貨1年多獲利326萬元，單位升值15.5%。

壹號雲頂5房戶售2623萬

香港文匯報訊 中原地產林偉強表示，大圍半山壹號雲頂1座低層C室，面積2,483平方呎，享開揚山景及內園景致，五房連雙套房間隔，連雙車位以2,623萬元成交，平均呎價10,564元。

不足3年轉手賺逾千萬

買家為換樓客，已睇樓一段時間，終購入心頭好作自住之用。原業主於2008年12月以1540萬元一手向發展商購入，持貨不足3年獲利1,083萬元，單位升值約70.3%。