

賣地後 即推沙田商貿地

7.75億勾出招標 估值9.5億至13億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 市區商廈租金及售價高企，令非核心區商廈需求增強，地政總署昨成功售出三幅地皮後，隨即宣布沙田石門一幅商貿地以7.75億元獲申請人勾出招標出售，10月28日截標。



沙田石門商貿地皮位置圖

地政總署昨宣布，一幅位於沙田石門安耀街與安祥街交界沙田市地段第463號的商貿用地，成功獲申請人以7.75億元勾出公開招標出售，相當於每呎勾地價1,800元，截標日前為10月28日。業界估計，該地皮的標價介乎9.5億至13億元。

可建樓面達43萬呎

該幅商貿土地的佔地面積達86,079呎，作商貿用途(不包括酒店、加油站及安老院)，地積比率5倍，可建樓面430,398呎，中原測量師行估價部董事張競達表示，今年以來非核心區商廈的呎價亦有不少升幅，如早前九龍灣商廈的樓面地價約3,000元，此幅沙田石門的商貿地鄰近地鐵石門站，樓面地價亦達2,300至3,000元，即樓價約10億至13億元。

石門商業樓有需求

美聯測量師行董事林子彬表示，由於此項

目可發展作寫字樓用途，以去年毗鄰的同類型地皮作參考，當時該項目以每呎樓面地價1777元成交，反映區內商業樓面具有需求，若以每呎樓面地價約2207元計，總成交價將達9.5億元。

地政總署發言人表示，政府不一定接納出價最高的標書或任何一份標書。市場估計，此幅商貿地的申請人可能是用家，或者於鄰近已有發展商廈的經驗的發展商如會德豐、信和或南豐。

匯豐購地建後勤中心

資料顯示，匯豐銀行去年10月成功以8.16億元最高標價擊敗6位對手，投得沙田石門安耀街、安祥街與安麗街交界的商貿用地，匯豐銀行會把該地皮用作興建集團後勤中心。以其標價計，平均樓面地價1,777元，市場估計投資額約20億元，樓面成本價約4,355元。

業主持貨2年，現轉手獲利263萬元，單位升值逾37%。

中原地產馮澤源表示，沙田中心海寧大廈(B座)中層G單位成交，單位面積405平方呎，一房兩廳，享東南城門河及中央公園景，業主本開價298萬，及後願意減價25萬，即以273萬元易手，呎價6,741元。新買家為用家。據了解，原業主則於1990年3月以58.5萬元購入，持貨約21年，轉手獲利214.5萬元，單位升值3.7倍。

中原地產陳輝麟表示，青衣海欣花園6座高層C室成交，面積610平方呎，享全海景，兩房兩廳，以320萬元成交，呎價5,246元。

據悉，業主起初叫價350萬元，及後降價30萬元沽出。買家為外區新婚客，作自住之用。據悉，原業主於2000年10月以211萬元購入，持貨約11年，是次獲利109萬元離場，單位升值51.7%。



長實黃思聰(左)表示，領凱與尚乘財富合作，推出即供加二按的付款方法，助買家置業。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴) 針對金管局6月推出的收緊樓按措施，發展商推出二按付款方法「抗衡」吸客。長實與南豐合作的將軍澳康城站領凱，與長實系內的尚乘財富合作，推出即供加二按的付款方法，二按最高借20%，最高借貸可達樓價80%。樓盤最快本周內開價及派發樓書，發展商強調，昨日賣地成績不會影響樓盤推售計劃。

領凱明開價 中秋節推售

最高借貸可達樓價80%

長實集團執行董事趙國雄昨透露，領凱最快於今日派發樓書，明日開價，下周二中秋節當日開售，市場估計，首批單位呎價約5,200元。於尖沙咀港匯商場的示範單位於本週末開放。領凱的訂價已與港鐵商討好，只是想再看一看昨日的賣地成績，會否與其訂價相差太遠，以昨日的成交價計，領凱的訂價應該無大變動。

長實地產投資董事黃思聰表示，領凱將推出「樓價20%第二按揭」，減輕買家首期負擔，二按首年最優惠利率(P減2厘，P為5.25厘，其後全期以P計算，年期最高25年，發展商不會作息口補貼，二按最高借20%，令借貸最高可達樓價80%。他強調，一按的銀行亦會連同二按一併作風險評估，推出二按主要協助首期不足，但入息較高的人士。

他指出，物業全部屬大面積單位，主打3至4房，90%單位為1,000萬元以下，按金管局最新收緊的樓按措施，最高一按借貸為60%，1,000萬元以上則50%，故此若選用上述的二按方法付款，樓價在1,000萬元以下的最高借貸金額為80%，1,000萬元以上則為70%。

問到樓盤樓花長期達20個月，即供付款是否有折扣優惠，黃思聰指詳細付款方法稍後會公布，但透露即供方法樓價上會有所折讓。對於昨日的賣地成績，強調不會影響樓盤銷售部署，而將軍澳地皮的成交價在預期之內，對市場需求有信心。

減價貨湧現 頻現低市價易手

香港文匯報訊(記者 周穎) 隨著業主議價空間增加，買家亦逐漸消化淡消息，開始接受現實，令二手成交情況有上升的跡象。

柏道2號低市價8%售出

中原地產顏燦燦表示，西半山柏道2號低層D室成交，單位面積1,041平方呎，附608平方呎大平台，兩房兩廳，享開揚樹景，交吉出售。原業主叫價1,300萬元，8月底見西半山市況仍然偏靜，遂減價至1,200萬元，獲買家承接，呎價約11,527元。買家為同區換樓客，有感單位附設平台，造價又比市價低約8%，故入市自住。據悉，原業主則於2008年2月以1,050萬元購入，持貨約3年半，是次獲利150萬元，單位升

值約14.3%。世紀21黃文龍表示，北角和富中心15座低層B室，面積1,246方呎，業主原先叫價1,168萬元，因市況不穩，業主減價至1,050萬元售出，呎價8,427元，減幅10%。原業主於07年4月購入，當時作價580萬元，持貨至今4年，現獲利470萬元，物業期內升值81%。

譽·港灣減價34萬獲利

世紀21陳振文表示，新蒲崗譽·港灣8座低層B室，面積1,075方呎，四房兩廳，擁觀景，以966萬元成交，呎價8,986元，低於市價半成。據了解，業主原先叫價1,000萬元，減價34萬元出售，幅度達3%。據悉，原業主於2009年以703萬元購入，原

豪宅登記上月增5成

香港文匯報訊(記者 周穎) 雖然近期樓市轉靜，但新盤仍然強旺，帶動整體豪宅買賣。綜合土地註冊處最新資料，八月份全港共錄900宗價值1,000萬元或以上的住宅買賣登記(數字主要反映七月份市況)，成交總額177.26億元，分別按月上升51%及3%。利嘉閣預期，9、10月間該類豪宅買賣登記量值將可突破1,000宗及200億元水平。

利嘉閣地產主席張偉文表示，按市場分類，一手市場表現可謂一枝獨秀，上月一手豪宅買賣登記共有635宗，按月激增102%；成交總額亦同時大增23%至116.57億元；按物業劃分，焦點盤瓏麗大熱勝出，錄得435宗買賣登記，涉及金額80.65億元，成交量值同佔整體一手成交達69%之多，獨撐大市；西浦

則以129宗買賣登記及18.88億元的成交總值，排名次席。

二手市場方面，上月全港只錄得265宗買賣登記，成交總值60.69億元，按月分別下跌7%及22%。再按十大熱賣二手豪宅物業數據作分析，發現上月所有豪宅物業只得單位數登記量，情況近年罕見，凸顯上月豪宅二手成交甚為疏落。

他指出，由於上月豪宅強旺新盤，只有個別豪宅地段如奧運站/九龍站、西貢、西半山/薄扶林及東半山/跑馬地區的買賣登記上升，增幅介乎8%至1.06倍不等；8個地段的登記量則報跌，跌幅介乎7%至83%不等，其中山頂/南區、九龍塘/又一村及沙田區的登記量更在上月大幅下跌75%至83%不等，跑輸大市。

力寶高層呎價2.3萬放售

香港文匯報訊(記者 周穎) 商廈交投回暖，業主放售意慾轉濃。金鐘力寶中心高層單位的放售工作，意向金額約8,021萬元。

獲業主委託獨家代理的美聯商業助理營業董事陳家輝表示，金鐘力寶中心一座32樓D室，面積約3,518平方呎，業主意向金額約8,021萬元，意向呎價約2.28萬元。買家可選擇以交吉或售後租回形式購入，按照現時每平方呎租金約66.5元推算，未來可享至少3年約3.5厘租金回報。



金鐘力寶中心高層單位放售。

地產熱線

待批住宅預售樓花7927伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 地政總署昨日公布，8月份僅批出一份預售樓花同意書，由於同期並未有新申請預售文件的住宅項目，令待批的住宅單位跌至7,927伙，為7個月以來的新低。至於商業項目則接獲1個新申請，為新地旗地觀塘敬業街49號，涉及133個寫字樓單位。

兩商廈項目獲批預售

上月獲批預售的住宅項目為由嘉華、信置及南豐合作發展的香港仔惠福道深灣9號，涉及單位411伙。另外，亦批出兩個商業項目，包括德京旗下敬業街55號皇皇廣場，涉182個單位，以及恒基地產旗下柴灣利翠街24號商廈，提供122伙。

東港城兩房戶售425萬新高

香港文匯報訊 利嘉閣地產劉卓豪表示，賣地前夕將軍澳二手交投活躍，特色單位買賣更加不斷出現，該行日前錄得東港城3座高層E室成交，單位兩房兩廳，東望銀禧灣景致，建築面積666方呎，屬屋苑「樓王」，以425萬元成交，呎價6,381元，創97新高。

嘉亨灣頂層戶月租9萬

香港文匯報訊 中原地產馬忠強表示，近日西灣河樓市轉旺，同時帶動租賃成交，嘉亨灣6座頂層戶，面積2,222平方呎，三房兩廳，附工人房，望全海景觀，連1,206平方呎空中花園，以90,000元租出，平均呎租約40.5元，創該屋苑入伙至今同類單位租賃新高。買家為韓籍租客，有感上址面積寬敞、景觀佳，更罕有特大空中花園，故租以自住。

馬忠強補充，嘉亨灣對上高價租賃成交需追溯到2011年6月，其時6座頂層C室，面積1,757平方呎，連兩平台，望山景，成功以86,880元租出，平均呎租約49.4元。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

樓價地價趨穩 有利安居置業

<p>紅山平房 1,301呎 全新裝修 即買即住 1,778萬 2899 0123</p>	<p>蔚雲閣 1,103呎 新地庫 投資首選 1,680萬 2923 5688</p>	<p>海寧雅舍 1,670呎 三房兩廳 2,600萬 2899 0123</p>	<p>春曉角 2,100呎 實用四房 3,300萬 2899 0123</p>	<p>嘉苑 1,350呎 實用靚景 1,800萬 2923 5688</p>	<p>松柏新村 2,700呎 罕有靚景 5,900萬 2923 8282</p>	<p>豪園 3,000呎 海景巨則 4,399萬 2838 5077</p>	<p>南區頭段 2,017呎 新舊設計 3,000萬 2899 0123</p>
<p>峰景花園 3,833呎 罕有特色 環海維海 9,500萬 2519 3838</p>	<p>中半地段 約3,400呎 複式四房 香港公園全景 4,850萬 雙車位 2548 4999</p>	<p>格景台 1,130呎 逾海邊樓 1,250萬 2578 3553</p>	<p>金龍大廈 962呎 豪華單位露台 978萬 2922 3131</p>	<p>富匯豪庭 5,219呎 豪華裝修 1億7,000萬 2522 1777</p>	<p>地利根德閣 3,001呎 劃價求售 5,600萬 2922 6666</p>	<p>賽西湖大廈 1,260呎 交通靚景 1,600萬 2571 2999</p>	<p>海景台 1,277呎 燈花車位 1,400萬 2922 3288</p>
<p>又一村花園 966呎 靚裝向東 樓單車位 1,168萬 2381 1889</p>	<p>寶賢居 1,088呎 樓新開揚 校網之選 960萬 2926 4688</p>	<p>畢架山 1,350呎 百萬豪裝 1,300萬 2926 7171</p>	<p>畢架山一號 1,326呎 高層連車 1,750萬 2328 9338</p>	<p>君頌峰 1,309呎 東南開揚 1,580萬 2926 4477</p>	<p>半山一號 1,541呎 全新未住 1,720萬 2328 9828</p>	<p>君頌峰 1,331呎 清幽山景 1,400萬 2926 4688</p>	<p>帝庭園 1,391呎 減價快走 1,500萬 2714 4882</p>
<p>君臨天下 1,457呎 煙花海景 投資一流 2,900萬 2927 8833</p>	<p>海逸豪園 1,479呎 高層開揚 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222</p>	<p>海逸豪園 1,148呎 和藹靚園 980萬 2926 5222</p>	<p>半島豪庭 1,384呎 單邊全海 1,420萬 2764 0933</p>	<p>半島豪庭 1,268呎 清幽靚園 1,100萬 2926 5678</p>	<p>半島豪庭 1,366呎 開揚巨廳 1,250萬 2926 5522</p>	<p>黃埔花園 1,019呎 豪華會所 1,480萬 2928 8188</p>	<p>帝柏海灣 1,019呎 東南大宅 1,300萬 2175 6313</p>
<p>康樂園 1,850呎 優靚設計 1,230萬 2685 1080</p>	<p>蔚麗山莊 2,210呎 超級低水 2,200萬 2929 6030</p>	<p>淺月灣 3,593呎 風水靚園 1,980萬 2662 3626</p>	<p>鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366</p>	<p>帝濤灣 2,816呎 複式大宅 2,000萬 2920 6637</p>	<p>曼克頓山 881呎 東南海景 810萬 2633 3456</p>	<p>萬景峰 1,083呎 四房靚景 890萬 2920 3300</p>	<p>影岸紅 2,029呎 臨海靚園 1,500萬 2923 6228</p>
<p>蒙地卡羅 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,800萬 3106 3337</p>	<p>御林皇府 5,628呎 獨立別墅 英倫大宅 6,000萬 2482 4993</p>	<p>翠濠雅園 2,170呎 靚景低水 930萬 2482 9903</p>	<p>St. Andrew's Place 4,848呎 星光匯聚 5,600萬 2471 0600</p>	<p>駿景園 1,620呎 馬場河景 1,080萬 2602 2588</p>	<p>嘉蘭山 3,426呎 巨廳有匙 4,800萬 2693 9338</p>	<p>倚龍山莊 2,039呎 只此一閣 938萬 2929 0022</p>	<p>嘉亨花園 1,611呎 四房全海 828萬 2929 0022</p>
<p>東堤灣畔 1,529呎 君臨天下 980萬 2923 6228</p>	<p>御凱 973呎 汀九橋海 970萬 2920 3300</p>	<p>美孚新邨 1,780呎 複式兩房 1,450萬 2331 8234</p>	<p>海珀名邸 3,197呎 全新洋房 2,400萬 2923 6228</p>	<p>加州園 2,471呎 加州別墅 1,328萬 2920 4488</p>	<p>加州花園 1,100呎 鐘錶別墅 780萬 2471 0228</p>	<p>邁爾豪園 2,683呎 花園洋房 1,500萬 2668 1808</p>	

*以上資料只供參考用途，美聯不保證以上資料的完整性或準確性，美聯亦不保證任何人士使用或依賴以上資料所引致之任何損失或損害上任何責任。發展商可能在沒有事先通知情況下隨時對上述資料作出修改或變更。

美聯物業 MIDLAND REALTY 招聘熱線: 2316 8866 www.midland.com.hk

美聯 729 專線 www.729.tv 公平、公正、公開