



新地代理執行董事雷靈介紹，天晉由中環國際金融中心為首站起點，展開未來兩至三周的本港及內地的路演序幕。

天晉月底開盤 勢創將軍澳高價

香港文匯報訊(記者周穎)新地旗下將軍澳站天晉計劃9月底前開售，前期準備工作如火如荼。發展商表示，首批銷售單位以特色戶為主，有信心價錢會挑戰區內新高價，而未來兩至三周於本港及內地進行路演，估計內地買家比例達30%。

雷靈料內地買家佔3成

新地代理執行董事雷靈昨日於記者會時表示，天晉位於中環國際中心內的示範單位將近完工，估計最快中秋節後可開放予公眾參觀。項目目前已獲預約1,000個查詢，當中有不少來自港島區，特別是港島東地區，相信項目可吸引不少來自該區的換樓客。

他又表示，為配合樓盤即將開售，即日起依次於中環國際金融中心、觀塘及銅鑼灣世貿中心舉行路演；而未來兩至三周在內地分別於深圳、廣州及上海等主要城市展開路演，估計內地買家比例與龍巖相若，約30%。

首批50伙特色戶為主

新地代理總經理陳漢麟指出，天晉共有50個特色戶，包括低層連平台花園，單位面積少於1,000平方呎；空中花園4個，面積由1,000至1,800平方呎；及18個頂層複式，面積由2,000至2,500平方呎，其中4個為面積2,500平方呎的頂層複式戶更連私人游泳池。

對於銷售安排，他指出，首批銷售單位約50個，以特色戶為主，有信心頂層複式戶的呎價可挑戰同區新高。天晉與同系大角咀龍巖有不少相似條件，包括同處於港鐵上蓋之地利及同屬大型豪華項目，將會吸引不少內地買家興趣，因此呎價將可作參考，但始終區份位置不同，意向呎價稍後公佈。

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，其中空中花園單位以下單位樓底達3.3米高，而空中花園單位以上單位，樓底高度更達3.5米，及50個特色戶。項目亦設有頂級私人會所。

君臨天下呎價破5萬

創九龍次高紀錄 頂層複式1.46億獲預留

香港文匯報訊(記者梁悅琴)市區豪宅持續受捧，恒隆地產於九龍站君臨天下第1座頂層79及80樓B複式戶剛以1.461億元獲預留，交易連4個車位，呎價高見5萬元，創出君臨天下的新高呎價，亦為九龍區第二高呎價，僅次於今年2月凱旋門第1A座77至79樓3層天際獨立屋，呎價約達6萬元的新高紀錄。

恒隆地產昨日於網頁上發布君臨天下第1座頂層79及80樓B複式戶的價單，市傳該單位已獲預留，日內簽約。

資料顯示，此複式單位面積2,922呎，望全維港景，擁有廣闊的落地玻璃窗，共有4個房，下層為客廳及一個睡房，上層有主人套房及2個睡房，但不連天台，此交易包括4個車位。

封盤兩年 上月重推賣貴6成

恒隆地產於上月悄然重推已封盤近兩年的九龍站君臨天下貨尾，首個售出的單位為君臨天下1座51樓B室，單位面積1,455呎，訂價4,608萬元，呎價31,670元，比2年前推售同類單位時售價高出約60%。該單位向南望維港全海景，採3房連套房及多用途房間，發展商提供180天長成交期。

君臨天下臨海而建，共有3座樓高65層的住宅大廈，以相連弧形設計建於海邊，坐擁180度維港全海景，共提供1,122伙，建築面積約1,026至1,466呎，提供2房及3房

單位；另提供約2,100至2,922平方呎的4房複式及特色單位，項目已於2003年建成。恒隆地產採惜售策略，每年限量推售，至今尚有約100多伙待售。

2月凱旋門天際屋呎價6萬

今年以來九龍站上蓋樓盤持續創出九龍區新高呎價，今年2月惠州80後黎嘉敏獲其丈夫斥資3.45億元購入凱旋門第1A座77至79樓A的3層天際獨立屋(內設一個800呎獨立露天泳池)及77樓B、C室，若單以第1A座77至79樓3層天際獨立屋計，售價約3.3億元，面積約5,000呎，呎價約6萬元，創出九龍區新高呎價。

另外，一名持有香港身份證的內地商人於今年5月以1.46億元向新鴻基地產購入九龍站凱旋門觀星閣頂層(第2座77至79樓)A室連天台的天際獨立屋作自用，呎價達4.408萬元。該單位建築面積約3,323呎，平台約939呎，並有一個按摩池，連少量裝修，成交價為1.464億元，以建築面積計算，呎價約44,080元，並連3個車位。

近期西九樓盤高價成交紀錄

樓盤	面積 (平方呎)	成交價 (元)	呎價 (元)
凱旋門第1A座77至79樓3層天際獨立屋	約5,000	約3.3億	約6萬
君臨天下第1座頂層79及80樓B複式戶	2,922	1.461億	5萬
凱旋門第2座77至79樓A室連天台 (平台約939呎)	約3,323	1.464億	4.408萬
大角咀瓏璽第1座38樓A	2,523	1.08億	4.28萬

資料來源：發展商、中原、港置



九龍站君臨天下第1座頂層79樓和80樓複式B單位(紅框)，剛以1.46億元獲預留。

中原料樓市調整月內結束

香港文匯報訊(記者梁悅琴)九龍山限地在8月9日以一口底價售出，令樓價持續回軟，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報98.60點，按周跌0.81%，比今年最高位低2.1%，中原城市大型屋苑領先指數最新報94.86點，按周跌0.6%，比今年最高位低2.9%，樓價調整不足3%。踏入9月份，成交正在回升，中原預期樓市可望在9月份完成調整。

過去7月淡因充斥 成交正回升

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，過去7月樓市經歷底價賣地、銀行第四度加息、環球金融大幅波動、政府放風復建居屋，均打擊入市信心，拖累當時樓市吹起一陣淡風。雖然當時成交急跌，但整體樓價支持力強，一直在高位橫行，沒有明顯下跌。就算視為調整，樓價跌幅亦相當輕微。踏入9月份，氣氛明顯轉佳，成交正在回升，市況明顯較暢旺，預期樓市可望在9月份完成調整。

繼上週新界西大型屋苑樓價指數創14周新低後，本週續創25周新低。最新新界西指數是75.61點，按周跌1.14%。連同上周所跌的2.70%，新界西兩周累跌3.8%。新界西樓價一般較其他區低，新界西指數連續兩周創新低，反映8月9日九龍山底價賣地後，細價樓價格受到衝擊。相反，港島區指數連升兩周，最新報108.26點，本周升0.87%，上升1.30%，顯示有買家趁機入市，又或趁市弱買入物業，從而推高港島樓價指數。

九龍區樓價指數本周跌2%

九龍區指數本周跌2.04%，上周升1.24%，最新報95.11點，本周跌幅是23周最大。新界東指數最新報91.54點，本周升0.29%，上升0.09%。整體方面，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報94.86點，本周跌0.6%，上周升0.29%。中原城市領先指數CCL最新報98.60點，本周跌0.81%，上升0.26%。

雲暉下周開價 獲逾億洽購

香港文匯報訊(記者顏倫樂)新盤推售進入「理身戰」，南豐旗下跑馬地雲暉大廈B座銷售部署如箭在弦，最新公布樓盤的單位間隔，面積均為1,940呎，全數42個單位售罄可望套現22億元。發展商透露，樓盤本月內推售，最快下周會開價及開放示範單位，近日已接獲逾20個洽購，包括內地及本地人士，不少買家更打算斥資逾億元購入一兩伙。

B座42伙料套現22億

南豐地產副總經理黎學良表示，集團自09年購入雲暉大廈後，積極展開翻新工作，將於明年8月落成，單位雖沿用舊有政府宿舍的結構，每層兩梯兩伙，但內籠全面「升級」。其中推出銷售的B座42個單位，建築面積維持本來的1,940呎(實用面積約1,567呎)，由以往的兩房改設計成三房套房間隔連工人套房，僅大廳面積就達550呎，更附設107呎的露台。

保留外牆翻新耗4億

由於屬舊樓翻新物業，項目的實用率高達81%，房間四正，造價將參考同區新盤，參考呎價約2.6萬至2.8萬元。至於保留出租的A座，42伙則面積稍大，均為2,468呎(實用面積約2,006呎)，由以往的三房改設計成四房雙套房間隔連工人套房，大廳面積亦達670呎，將於落成後再釐定租金水平，但預計租可達60元，成區內租金新指標。

發展商是次「落重本」翻新雲暉大廈，黎學良透露，項目僅建築費就涉資約4億元，折合每呎約2,000元，連同09年投得項目的21.425億元，帳面成本約25億元(連



南豐地產副總經理黎學良(左)表示，將推售的雲暉大廈B座42個單位，面積均為1,940呎。右為仲量聯行國際董事兼住宅部主管James Thomas。

同利息、律師費等)，每呎成本約1.5萬元。發展商並夥拍仲量聯行，合作於外地作推廣，包括首站先於倫敦，稍後會再到日本、北京、上海及新加坡等地，並為海外投資者提供一條龍租賃顧問及管理服務。

邀媒體赴英法取經

同時，發展商為凸出物業翻新後的價值，更特別與傳媒遠赴英國及法國，介紹英國的知名翻新物業The Lancasters，展示傳統美學與新的生活品味互相結合的感覺。項目於1850年落成，鄰近海德公園，曾作外交官的酒店，現列為二級文物，將翻新成一幢提供77伙的物業。The Lancasters與雲暉大廈建築理念相類似，同樣只有外牆維持原有模樣，內籠全面翻新，物業現已售出75%，部分單位更創下該一帶的新高，平均呎價達3.6萬元。

西環厚和街地舖售千一萬

香港文匯報訊(記者周穎)中原(工商舖)商舖部營業董事鍾浩文表示，西環厚和街44號地下9號舖，建築面積600平方呎，以1,100萬元成交，呎價18,333元，屬於市價成交。參考目前市場呎租，估

計租金可達4.5萬元，租金回報4.9厘。買家為舖位投資者林子峰。

李冠亮1.45億購商廈兩層

市場消息指出，投資者李冠亮及有關人士以1.45億元購入觀塘敬業街55號商廈兩層單位，兩層樓面積共25,364平方呎(每層12,682平方呎)，呎價約5,650元。

周末睇樓升8% 上車客顯增

香港文匯報訊(記者梁悅琴)多個新盤開售前夕，牽動不少市民預先投入二手市場揀貨，帶動今周末指標屋苑睇樓客量持續上升。據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑約有2,456組客戶預約在本周末參觀單位，數量較上周末增加8.1%；上車客睇樓意欲顯著增加，客源比例較上周末上升1.6個百分點至22.7%。反觀，租客睇樓比例則較上周末下跌1.8個百分點至28.1%。

新界區千組睇樓增16%

按地區分析，九龍及新界兩區屋苑的周末預約睇樓量均有所增加，當中新界區屋苑升幅最為顯著。新界區21個指標屋苑共有996組客戶預約在周末參觀單位，較上周末增加16.5%，其中藍天海岸預約睇樓客量急升1.5倍最厲害，珀麗灣、嘉湖山莊、新港城及沙田第一城亦增幅10%至43%不等；利嘉閣地產馬鞍山中心分行聯席董事楊震霆表示，雖然馬鞍山區尤其是新港城周末預約睇樓量明顯上升，但是，睇樓客普遍的入市預算似乎遠低於單位造價，基於買賣雙方價格分歧甚大，估計短期內二手交投將比較淡靜。

九龍區20個指標屋苑周末共有1,043組客戶預約睇樓，數量較上周末增加5.1%，其中淘大花園預約睇樓客量急升80%最厲害，維港灣及美孚新邨睇樓客量則分別增加50%及30%。利嘉閣地產麗港城分行事務經理余美寶表示，樓市氣氛好轉，用家睇樓意欲回升，然而，二手筭盤供應趨缺，準買家託詞暫緩入市者越來越多，有些用家更選擇「轉買為租」，估計九月份二手交投不會顯著增加。

港島區9個指標屋苑共有417組客戶預約在周末睇樓，較上周末下跌2.1%，其中中海怡半島、嘉亨灣及鯉景灣預約睇樓量下跌5%至9%不等，龍頭屋苑太古城客量則保持平穩。利嘉閣地產嘉亨灣第三分行經理施志剛指出，基於環球氣氛未明朗化，適逢學年剛剛開始，準買家數量較對上兩周為少，預期今月港島東的二手交投只能大致保持平穩。