



天晉穗滬路演

月底開售



■新地代理執行董事雷鏗(左)及助理總經理陳漢麟昨介紹天晉空中花園至尊特色單位圖則。香港文匯報記者 周穎 攝

香港文匯報訊(記者 周穎)新地旗下將軍澳天晉趕月底前開售,發展商部署先推出特色單位,當中空中花園至尊特色單位,意向呎價2.3萬元,意向價逾3,800萬元。本周及下周將於廣州及上海進行路演。

空中花園特色戶 意向3800萬

新地旗下新地代理執行董事雷鏗昨日於記者會時表示,旗下天晉整個項目只有兩個空中花園至尊特色單位,分別位於第1座天鑽海及第8座皇鑽海31樓A單位,面積約1,668平方呎(實用面積約1,319平方呎),花園平台約為398平方呎,意向呎價2.3萬元,售價逾3,800萬元,暫定只售第8座單位。

空中花園至尊為四房雙套房及工作間連廁設計,樓面至樓底高度約3.5米,擁長達逾21米的遼闊景觀,由主人房、兩間睡房至客飯廳均為闊銀幕式玻璃窗,再連接兩個面積共逾390平方呎私人空中花園。當中客飯廳面積廣逾440平方呎,主人套房面積逾290平方呎,並設有轉角觀景落地窗;另一個套房則連接私人空中花園。

雷鏗又表示,樓盤位於廣州珠江新城的展銷廳於明日(本周四)開幕,而下周三(10月19日)於上海國際金融中心進行路演,之後部署開放示範單位及開售,項目首批將先推出特色單位,早前公佈天鑽泳池屋資料後,現時已有逾10個查詢。

另外,他指出,集團於今年第四季尚有不少項目推出,當中以天晉為重點。同系沙田頂峰別墅已經派出13個洋房價單,目前有一組買家(中港商人)洽購15、16號屋,呎價逾5,000元,項目示範單位已經有不少人士上樓,以(中港商人)為主。

天鑽買家提早完成回贈1%

雷氏稱,旗下大角咀瓏璽累售98%,餘下10餘伙貨尾,套現約140億元;上水天鑽已經累售90%,餘下20餘間貨尾,面積介乎4,500至6,500平方呎,而發展商日前為提早完成交易,向買家提供樓價1%回贈,涉及有約40%,約130名買家;而香港仔南灣累售99%,餘下8個單位待售。

對於政府有意立例規管一手樓花買賣,雷鏗認為,集團一直遵守重視賣樓情況及程序,以提高透明度及公佈準確資訊,讓買家於開售前可掌握準確細節。其餘意見由地產商會一致公佈。

至於今日公佈的施政報告,他建議,房屋政策或將來推地政府應有高透明度,而增加土地供應是好事,亦是社會訴求,對樓市起穩定作用,對後市作用大,目前二手樓市吹淡風,業主叫價克制,有利買家更易入市。

潘永祥:實用面積不影響樓價

按近期新盤計 呎價上調3成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府即將立例規管一手銷售,其中規定以後價單等用實用面積表述,香港測量師學會房屋政策小組主席潘永祥昨表示,實用面積只是換算樓面的計算方式,不會影響樓價,相信市場會自行調節。不過,有評論指對於買家心理將造成很大影響,因為物業呎價將大幅飆升,部分近期開售的新盤,實用面積較建築面積呎價就高出26%至32%。

規管一手住宅物業銷售督導委員會倡議,所有價單、售樓書、廣告及任何宣傳資料上只可提及實用面積,而不可列出建築面積。潘永祥表示,這只是清晰樓宇買賣資料,換算計算方法不會對樓價及管理費等造成影響。談及二手物業應否跟隨劃一採用實用面積,學會曾考慮有關觀點,但相信市場逐漸接受實用面積計價,並自然調節。

他補充,現時差餉物業估價署亦有二手物業的實用面積資料提供,市民索取需繳付的費用不多,相信物業代理亦可協助。

領凱實用面積計呎價叩7千

事實上,若換算實用面積計算,部分新盤的呎價相當「驚人」,例如最近開售由嘉華等發展的香港仔深灣9號,建築面積介乎1,669至2,155呎的單位,實用面積為1,335至

1,703呎,建築呎價22,229元,實用呎價就達28,033元,增幅超過26%;又例如長實牽頭的將軍澳領凱,早前以一口價出售的第10座18至51樓的RB室,建築面積903呎,實用面積僅683呎,建築呎價5,277元,實用呎價6,977元,增幅32.2%。

爭議性小細節可先規管

香港測量師學會支持立法規管一手住宅物業銷售,對於外界質疑冷靜期過短及罰金過重,潘永祥解釋,取消交易會對第三者有影響,若罰金水平訂得太低,會失去阻嚇作用,造成濫用冷靜期,又認為5%屬「中庸」的選擇,而3日的冷靜期亦適宜,因為現時賣樓需要7日前派樓書、3日前派價單,變相有10日時間考慮。而且令市場資訊準確性出現偏差。

戴行料中小樓價跌5-10%

香港文匯報訊(記者 李永青)政府將在今天公佈施政報告,市場上有不少聲音要求復建居屋,但亦有人擔心復建居屋令整體樓價受影響。戴德梁行大中華區策略發展顧問部主管及高級董事陶汝鴻認為,

市場很早已消化可能復建居屋的消息,加上居屋興建需時,最快要幾年時間,且居屋及私樓的買家對象不同,因此不會衝擊本地樓市。

以5月高位計 年底跌15%

陶汝鴻估計,今年第四季本港中小型樓價將跌約5-10%,豪宅跌幅介乎0-5%,第四季整體樓市每月成交量可能少於6,000宗。陶汝鴻預料,中小型樓價,以5月份高峰至今年底計算,可能將跌15%,而豪宅則跌5-10%。

戴德梁行發表報告指出,香港第三季住宅成交量,較第二季減少38%,期內每月成交量跌穿1萬宗,結束09年4月至2011年6月長達27個月之每月成交逾萬宗的紀錄。同時,樓價亦隨之下降,以太古城



■香港測量師學會潘永祥(左)表示,實用面積只屬換算計算方式,相信二手市場會自行調節。香港文匯報記者顏倫樂 攝

即使一手規管在本財政年度完成立法工作,新執法機關則於法例通過後1年成立,並隸屬於運房局,新例最快於2013年落實執行。潘永祥表示,部分爭議性較細的內容,其實可以透過預售樓花同意書的要求修訂,先進行規管,例如示範單位、價單發佈等新要求。

對於即將公佈的施政報告,潘永祥贊成復建居屋,亦相信5,000個單位數量對市場影響輕微,但認為房

屋資助應按照申請人需要及財政狀況作出分配,而非隨機抽籤進行。該會主席黃比又指,曾向政府提議,推出穩定樓價措施需格外小心,因入市容易退市難,加上本港樓市周期受外圍因素影響大,居屋落成後樓市市況或有改變。

該會亦提交意見,建議採用「強制樓宇銷售及購買報告」,以長遠減少樓宇僭建物、成立地籍冊系統及重新啟動建築工程項目等。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

樓市無論晴天陰天 加入美聯一定有明天

24小時熱線: 2316 8866

山頂獨立屋 3,500呎 萬草花園 清幽方便 1個3,000萬 2812 7983	匯文樓 1,084呎 連1,900呎大平台 可變性甚高 1,900萬 2838 6993	貝沙灣南岸 1,621呎 大房單邊 2,300萬 2989 9233	貝沙灣 1,947呎 自住必選 3,200萬 2989 9233	貝沙灣二期 1,688呎 海天一色 2,450萬 2828 3434	貝沙灣 4,081呎 雙連三車 1,680萬 2812 1177	擁抱自然 2,000呎 罕連三車 3,980萬 2812 7983	罕有放盤 1,750呎 無敵維港 7,100萬 2812 7983	
南灣御苑 2,540呎 名師設計 4,826萬 2812 7983	陽明山莊 2,787呎 四房雙套 4,300萬 2812 7983	嘉雲臺 1,907呎 罕有高層 4,000萬 2838 6993	樂景園 3,134呎 巨大無比 7,300萬 2838 6993	寶園 2,600呎 交通連車 4,000萬 2588 1818	禮頓山 1,618呎 高層連車 4,200萬 2838 6993	跑馬地精品 800呎 連高層車位 750萬 2838 6993	威景台 795呎 合和名廈 840萬 2922 3131	寶馬山花園 740呎 六星會所 800萬 2922 3322
Mayfair 2,918呎 高層維港 四房雙套 9,500萬 2899 0010	承德山莊 1,200呎 新地名廈 名師靚裝 1,500萬 2921 6868	峰景花園 3,833呎 兩層連車 9,500萬 2519 3838	地利根德閣 3,052呎 四房雙套 3,950萬 2921 8228	景愉居 1,539呎 天居新貴 1,400萬 2571 2999	殷輝花園 1,106呎 山景雅裝連車 1,368萬 2922 6622	夏意苑 2,600呎 四房雙套罕有 3,250萬 2921 7100	信怡閣 1,108呎 三房四房方便 1,160萬 2526 8999	樓式巨宅 3,400呎 維港四房雙套 4,680萬 2525 8262

又一村花園 956呎 靚裝向東 連車位 1,168萬 2381 1889	實賢居 1,088呎 樓新開揚 校網之選 960萬 2926 4688	帝景峰 1,632呎 高層四房 1,680萬 2928 8788	畢架山一號 1,527呎 東南四房 2,500萬 2381 1889	畢架山一號 1,326呎 半山靚地 1,650萬 2381 1889	又一村屋地 10,383呎 蘇聯地段 1,664萬 2928 8788	加多利山 3,000呎 隱世寶藏 3,680萬 2926 7388	半山雲號 2,069呎 低水反彈在即 2,300萬 2926 7288
君臨天下 1,457呎 煙花海景 投資一流 2,900萬 2927 6833	海逸豪園 1,479呎 高層開揚 離魚門海 1,650萬 2926 5222	凱旋門 1,925呎 絕佳全海 5,500萬 2926 3833	帝景峰 1,116呎 三房兩廳 1,360萬 2927 8989	海逸豪園 1,148呎 和黃靚園 980萬 2926 5222	浪濤灣 728呎 兩房兩廳 720萬 2928 3313	君匯港 1,101呎 豪華會所 1,480萬 2928 8188	帝柏海灣 1,019呎 東南大宅 1,300萬 2175 6313
康樂園 1,850呎 優靚設計 1,230萬 2685 1080	蔚麗山莊 2,210呎 超級低水 2,200萬 2929 6030	東堤灣畔 1,529呎 君臨天下 980萬 2923 6228	御凱 973呎 江九橋海 970萬 2920 3300	美孚新邨 1,780呎 兩房兩廳 1,450萬 2331 8234	曼克頓山 881呎 東南海景 810萬 2370 3456	萬景峰 1,083呎 四房兩廳 890萬 2920 3300	影洋紅 2,029呎 臨海相連 1,500萬 2923 6228
蒙地卡羅 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,800萬 3106 3337	御林皇府 5,628呎 獨立別墅 離倫敦大宅 6,000萬 2482 4993	翠逸雅園 2,170呎 靚景低水 930萬 2482 9903	St. Andrew's Place 4,848呎 星光靚景 5,600萬 2471 0600	嘉蘭山莊 3,426呎 巨闊有匙 4,800萬 2693 9338	倚龍山莊 2,039呎 只此一閣 938萬 2929 0022	嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2929 0022	錦繡花園 1,100呎 靚景靚景 780萬 2920 4488

康樂園 1,850呎 優靚設計 1,230萬 2685 1080	蔚麗山莊 2,210呎 超級低水 2,200萬 2929 6030	東堤灣畔 1,529呎 君臨天下 980萬 2923 6228	御凱 973呎 江九橋海 970萬 2920 3300	美孚新邨 1,780呎 兩房兩廳 1,450萬 2331 8234	曼克頓山 881呎 東南海景 810萬 2370 3456	萬景峰 1,083呎 四房兩廳 890萬 2920 3300	影洋紅 2,029呎 臨海相連 1,500萬 2923 6228
蒙地卡羅 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,800萬 3106 3337	御林皇府 5,628呎 獨立別墅 離倫敦大宅 6,000萬 2482 4993	翠逸雅園 2,170呎 靚景低水 930萬 2482 9903	St. Andrew's Place 4,848呎 星光靚景 5,600萬 2471 0600	嘉蘭山莊 3,426呎 巨闊有匙 4,800萬 2693 9338	倚龍山莊 2,039呎 只此一閣 938萬 2929 0022	嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2929 0022	錦繡花園 1,100呎 靚景靚景 780萬 2920 4488

*以上圖則資料只供參考用途,美聯不保證以上圖則資料的完整性或準確性,美聯亦不擔任任何人士使用或依賴以上圖則資料所引起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以上圖則資料作出修改或變更。

美聯 729 專線 **2316 8866** www.midland.com.hk

招聘熱線: 2316 8866

公平、公正、公開

尚城年半成交期 每月定額回贈



■元朗洪水橋尚城。

資料圖片

單價平均加價5%,加幅介乎2%至7%,視乎景觀及樓層因素。及於本周將開放現樓予預先登記的1,000組VIP參觀,稍後時間逐步開放予公眾。

香港文匯報訊(記者 周穎)一手盤加價銷售,洪水橋尚城及香港仔深灣9號先後加價加推單位應市。

長實地產投資董事郭子威昨日於記者會時表示,旗下尚城累積售出九成,現配合現樓推出餘下約50個單位,包括20間洋房,呎價介乎7,000至9,000元,而本周未將推出不少於20間的4房單位,平均呎價4,900元,定價較早前推出的

為清貨,雖然物業已屆現樓,但發展商推出每月回贈計劃,買家可享180日長成交期,成交後首18個月,3房或4房單位買家,分別每月享21,888元及25,888元的定額回贈,涉及總價分別為393,984及465,984元。

對於目前市況,郭子威認為,股市已見回穩,投資者開始重新尋找投資產品以提高回報,樓市未來審慎樂觀。

深灣9號加推 呎價1.8萬

嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成昨日亦表示,旗下深灣9號上上周五首階段推出單位已經售罄,市場反應理想,遂8度加推,涉及8伙單位,平均呎價為18,097元,建築面積由745平方呎至1,938平方呎,訂價由1,361.1萬元至3,333.7萬元。項目至今累計推出159個單位供發售,單位主要集中在第6座、第8座及第9座。

對於立法規管一手樓銷售,他表示,集團會全力支持地產建設商會的立場,而白紙草案公佈後,會盡業界責任,盡量提出意見。

恒基降油塘灣項目高度

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒基地產牽頭發展的油塘灣商住項目,因應各方意見,近日再次向城規會修訂發展計劃,惟整體布局改動不大,較大變動是總單位數量減少4.36%(262伙)至5752伙,但相應地平均單位面積增加4.69%至77.02平

米。每幢樓宇的高度亦減低,部分樓宇高度下降6至7層,住用樓面只輕微增加568.76平米至44.3萬平米。

申請文件顯示,其餘修訂還包括樓宇幢數由16幢增至32幢,但只是將原來的16幢再拆分,整體布局未有大改變,商業樓面將減少4442.81

舊樓強拍再增3宗

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)昨日土地審裁處再獲獲3份強制拍賣申請,均屬合八成業權申請拍賣個案,包括旺角德昌街82至84號、德昌街86至88號,以及旺角太子道西279至279C號。今年以來,累積申請強制拍賣的舊樓個案,已達到37宗。

據申請文件顯示,申請強拍旺角

旺角洗衣街78及80號舊樓,大業主上月19日才透過強制拍賣以1.36億元成功統一業權,土地註冊處顯示,地盤連同鄰近的82至88號,上月12日以3,597萬元易手,業主及買家分別為Eight-star Group Limited及Good Standing (Hong Kong) Limited,均為上月參與強拍的兩名申請人,後者董事包括何佩玲及杜秀玲,相信為關連交易。洗衣街78至88號,佔地約達6,600呎,地積比率為9倍,可建樓面達59,400呎。