

盛世千五伙 下月推售



長實執行董事趙國雄(左)、港鐵高級發展經理李子芸(中)及長實地產董事郭子威主持盛世命名儀式。

香港文匯報記者 梁悅琴 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 剛取得售樓紙的大圍名城3期正式命名「盛世」，發展商長實執行董事趙國雄表示，「盛世」會於下周開放示範單位，下月會以貼市價開售，首批有少許折讓，售價參考名城及盛薈的二手價。

長實料全年賣樓逾320億

他又稱，今年以來，長實的售樓收入已逾300億元，涉及單位約3,600伙，計入「盛世」後，今年可望打破去年320億元的賣樓紀錄。

長實地產投資董事郭子威指出，大圍「名城」首兩期(即名城、盛薈、譽、名城)開售1年半以來，已為集團套現接近250億元。「盛世」由4幢物業組成，共提供1,536伙，主打3房及4房戶，包括6伙特色戶，面積由2,100至2,300呎，預計於2012年第3季入伙，示範單位設於紅磡「置富都會」商場9樓。

中原地產大區住宅董事總經理陳永傑表示，現時名城及盛薈的二手成交價介乎8,000至12,000元，由於銀行收緊按揭，發展商於提供二按下，首期支付比率較買二手樓要40%至50%為低，令買家的資金調配更靈活，可以提供過度性資金安排，令近期一手盤銷情比二手樓為佳。

粵省內城市路演吸客

趙國雄指出，「盛世」亦會於廣東省內的城市進行路演，基於內地及香港兩地交流愈來愈密切，加上發展商積極於內地進行推銷工作，估計內地客所佔比例會愈來愈多，長實系的樓盤中，現時以領凱的內地客比例最高，達10%至20%。他認為，內地客持續來香港買樓，會令香港樓市更蓬勃，不會有風險。

被問及新地的將軍澳「天晉」開售價超，會否

令長實在訂價上有壓力，他不評論個別同行的策略，並表示在訂價上不會受到壓力，亦會按集團一貫傳統，於開售初期會提供合適折讓予買家。他稱，發展商除了賺錢外，亦要幫助市民置業「上到車」，達到多贏局面，長實一向按市價加少少折讓開價，開價無壓力，亦會平衡賣樓收益及市民負擔能力而訂價，相信售價與市場價接近。

趙國雄：天晉價高利領凱銷情

他直言，天晉以高價開價後，售價只是其一半的長實新盤領凱銷情倍升，且「欲罷不能」，反映市民知道那些新盤抵買，領凱的銷量已邁向1,000伙。

他認為，美債、歐債及復建居屋等負面因素正逐漸消除，估計買家會開始有意願入市，但他呼籲，要視乎自身能力才決定何時入市。他表示，香港經濟基調良好，失業率低，明年又會加薪，有利市民買樓，基於低息環境影響，估計樓價大幅下跌機會不大，預料樓市會平穩發展。

他又歡迎政府現時的推地措施，不單回應訴求，而且方向正面，相信若政策繼續延續下去，本港將會有充足的土地供應。

逸瓏首批售7成 天晉突延周末售

香港文匯報訊(記者 周穎、梁悅琴) 市場對豪宅有需求，信和旗下九龍塘廣播道逸瓏昨日開售，市場反應不俗，售出39個單位，佔首批58個單位的67%，平均呎價18,155元，套現逾13億元。發展商昨日再乘勢加推20個單位，加價2%至3%；至於新地將軍澳天晉首批50伙，仍在儲客中，開售時間由原定今晚延至本周末。



新地代理執行董事雷霆(左)及東亞銀行物業按揭部主管錢偉倫為天晉推出按揭服務。

信和營業部總經理田兆源表示，旗下逸瓏於昨日下午2時正式開售，至下午6時，累積售出39伙，平均呎價18,155元，套現逾13億元。他指出，售出單位以高價大單位為主，當中價單內位於第2及3座面積逾2,000呎大單位及特色戶已經沽清，反映市場對大面積豪宅需求強勁。他指出，39個單位中，最高呎價成交為第2座6樓B室，單位面積2,147平方呎，呎價為20,808元，成交價4,467.5萬元；而以地區分，逾一半買家來自九龍塘本區；而入市買家中，有55%以私人名義購入單位，逾30%買家採用即供付款；內地客比例約20%；由於限制每名買家最多只可購入2伙，故大手買家不多，只有5組，最貴為第3座6樓A、B室，成交價逾8,000萬元。

信和：套現13億 內地客佔2成 逸瓏加推20伙提價3% 他指出，售出單位以高價大單位為主，當中價單內位於第2及3座面積逾2,000呎大單位及特色戶已經沽清，反映市場對大面積豪宅需求強勁。他指出，39個單位中，最高呎價成交為第2座6樓B室，單位面積2,147平方呎，呎價為20,808元，成交價4,467.5萬元；而以地區分，逾一半買家來自九龍塘本區；而入市買家中，有55%以私人名義購入單位，逾30%買家採用即供付款；內地客比例約20%；由於限制每名買家最多只可購入2伙，故大手買家不多，只有5組，最貴為第3座6樓A、B室，成交價逾8,000萬元。



信和營業部總經理田兆源昨在樓處表示，逸瓏獲豪宅買家歡迎。

香港文匯報記者周穎 攝

信和營業部總經理田兆源昨在樓處表示，逸瓏獲豪宅買家歡迎。他指出，售出單位以高價大單位為主，當中價單內位於第2及3座面積逾2,000呎大單位及特色戶已經沽清，反映市場對大面積豪宅需求強勁。他指出，39個單位中，最高呎價成交為第2座6樓B室，單位面積2,147平方呎，呎價為20,808元，成交價4,467.5萬元；而以地區分，逾一半買家來自九龍塘本區；而入市買家中，有55%以私人名義購入單位，逾30%買家採用即供付款；內地客比例約20%；由於限制每名買家最多只可購入2伙，故大手買家不多，只有5組，最貴為第3座6樓A、B室，成交價逾8,000萬元。



九龍站凱旋門。資料圖片

香港文匯報訊 近期樓市調整，但內地客仍把握機會吸納，其中九龍站凱旋門1房戶劈價145萬，由來自東北的投資者購入。

1房戶售845萬 呎價1.6萬

中原地產吳煒誠表示，該行剛促成凱旋門中層E室成交，單位面積528平方呎，擁1房兩廳。原業主叫價990萬元，見多個新盤開售，故降低叫價至930萬元，希望盡早沽貨換樓，其後獲買家接洽，並大膽還價，業主終同意以845萬元將單位易手，平均呎價16,004元，造價低市價約8%。

他指出，買家為內地東北投資客，購入單位作收租用途，預料月租24,000至25,000元，回報約3.4至3.6厘。原業主則於2010年7月以745萬元購入物業，持貨1年多獲利100萬元或13%。

議價1月 東堤灣畔減93萬

另一方面，中原地產鍾慧儀表示，東涌東堤灣畔8座複式戶，面積1,529平方呎，享山景及園景，日前以886.8萬元易手，折合呎價5,800元。買家為內地客，聯樓逾一年，一直鍾情東堤灣畔特色戶，議價一個多月後最終打動業主，由一個月前叫價980萬元，減價93.2萬元割愛沽出複式戶。原業主，於01年9月以458萬元一手購入，獲利428.8萬元或93.6%。

樓市轉弱 97蟹貨獲利大減

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 樓市持續低沉，物業交投大幅萎縮，手持「97蟹貨」的私宅業主轉手圖利的機會亦大幅減少。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，據最新資料所得，今年第三季全港共有158宗「97賺錢貨」買賣登記，數量相比次季的282宗大幅減少44%；涉及金額約7.14億元，則較次季減少45%，跌幅較登記量為大。

上季158宗轉賺 按季減4成

銀行逐步收緊按揭成數，加上加息一直上升，中上價私宅「鬆綁」難度大增，其中上季價格700萬至1,000萬元的轉手獲利登記只有5宗，登記量較次季銳減72%，表現最為差勁；反觀，中下價樓造價及交投相對堅挺，價值介乎200萬至500萬元的「蟹貨」轉手獲利數量只按季減少36%至89宗，表現大相逕庭。

玫瑰園97貨易手賺6成

優質豪宅的樓價抗跌力始終較中小型住宅為強，所以上季獲利金額最高的登記依然以豪宅物業佔多數。事實上，上榜的十大賺錢個案悉數位於豪宅地段，賺幅介乎24%至129%不等，當中獲利金額最多的是屬於山頂/南區的玫瑰園單數號屋的轉手個案，原業主在97年以8,000萬元購入物業後一直堅守，直至今年第三季才以1.29億元易手，獲利4,900萬元，賺幅高達61%。

利嘉閣商業部推「搵盤易」

香港文匯報訊 利嘉閣(工商舖)地產高級市場部經理衛德倫指出，商業部的「搵盤易」搜尋器已正式開放給予大眾使用。

此搜尋器最大賣點及優點是透過華麗的地圖以及以鐵路沿線概念為中心，讓用戶快捷地查找精選商舖、物業成交、工商舖資料。「搵盤易」網址：<http://www.ricacorp.com/comproperty/#/Pages/MapPage.xaml>

蓄點精品房入場費300萬

「蓄點」不受預售樓花限制，但會依足地產建設商會的售樓指引實樓，示範單位及售樓處設於尖沙咀，此項目共提供103伙，標準單位建築面積340呎至367呎，實用面積約240呎，全部為Studio設計，入場費約300萬元；另有8伙特色戶，主要是6樓連平台及29樓頂層2房戶，建築面積由296至467呎，預計於2013年第四季落成。

宏安10億拓精品房系列 黃耀雄表示，計劃投資逾10億元發展精品住宅系列「The Met」。除蓄點外，明年首季推出西營盤項目，此項目的單位約100伙，爭取明年內再推出另一個九龍區項目。

被問及集團去年買入位於彌敦道724號銀座式商廈項目重建進度時，楊桂玲表示，該投資物業現正進行地基工程，會於2013年初開工，最快兩年後落成，項目總樓面面積3.6萬平方呎。位於油塘的工廈重建項目，現正洽商補地價，料會發展2幢住宅項目，總樓面面積約27萬呎。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新盤再起動，宏安集團旗下的紅磡北街8號住宅項目命名為「蓄點The Met Focus」，主打開放式精品單位，最快今年底前推出，意向呎價參考同區新盤，入場費約300萬元，預計市價約4億元。

宏安集團旗下宏安地產營業拓展董事黃耀雄指出，此項目於2010年以1.3億元的地價購入，總投資額2.5億元，料此項目103伙的市價約4億元。

面積340呎至367呎 宏安地產助理總經理楊桂玲表示，

曉峰複式戶意向呎價3.6萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 九龍建業位於北角的豪宅項目「曉峰」將於下月底推出12個特色單位，意向呎價逾2萬元。該批單位分佈於31至35樓，命名為「曉峰·御峰」，面積介乎718呎至1,025平方呎。

九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永指出，該盤位於36樓的兩個面積約1,500平方呎的複式單位，意向呎價3.6萬元，目前已有數個買家洽談中。發展商亦斥資逾2,000萬元打造「曉峰」會所。

他稱，「曉峰」於今年4月開售以來，推出37伙分層單位，已銷售36伙，平均呎價1.3萬元，最高成交價達1.7萬元，套現約4億元。買家中約有10%為內地客，區內客則佔逾30%。該盤共有74伙，九建會有售出特色戶後分批推出其他分層單位。

他稱，今年底或明年初會推出三個新項目，包括西洋菜北街、麥花臣球場及堅尼地城項目。

九龍建業柯沛榮(左)及楊聰永介紹斥資逾2,000萬元打造的「曉峰」會所。

碧瑤灣破悶局 大戶售1720萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產杜美萍透露，該行錄得薄扶林碧瑤灣本月首宗買賣成交，該單位為碧瑤灣36座高層，建築面積1,590方呎，三房兩廳，望全海景，連一個車位，成交價1,720萬元，呎價折合10,818元。業主於07年6月以980萬元購入，獲利740萬元或75.5%。

此外，中原地產歐陽嘉俊表示，該行新近促成碧瑤灣23座高層B室連車位成交，單位面積1,020平方呎，屬兩房兩廳，望全山景。原業主見市況不穩，由最初開價1,100萬元減價7%至1,020萬元，終獲買家承接，折合呎價約10,000元。買家購入自住。

原業主於2000年12月以360萬元連車位購入，持貨不足11年獲利660萬元或1.8倍。

海怡兩房戶減13萬售出 另一方面，中原地產盧鏡豪表示，鴨脷洲海怡半島25座高層C室，面積667平方呎，擁兩房兩廳，享內園樓景，原業主叫價488萬元，後見市況淡靜，遂降價13萬元至475萬元沽出，平均呎價7,121元，仍屬市價成交。原業主於2009年9月以363萬元入市，持貨約1年獲利112萬元或3成。