

雅賓利呎價3.29萬創新高

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市交投下跌，但價格回調速度則極慢，偶而更出現新高成交價。中半山豪宅雅賓利(The Albany)高層A室連車位，土地註冊處顯示近月以8,380萬元易手，以單位面積2,549呎計算，其呎價約3.29萬元，創該度的標準戶呎價新高。

馬主梁麟炳斥8380萬購單位

新買家以麗富置業有限公司登記，公司董事包括梁麟炳、梁湛華、梁穎頤。

據悉，梁麟炳為本地廠家兼大馬主。原業主為世邦投資有限公司，董事包括訊匯金融集團創辦人之一謝兆凱及有關人士，近年謝兆凱已由豪宅轉戰商舖市場，09年12月以6,400萬元購入上述雅賓利單位，持貨2年獲利1,980萬元或31%。

另一方面，港島鯉魚涌太古城907呎海景單位業主雖減價沽出，但呎價達1.19萬元，單位售價仍超過97年同類單位造價。

太古城海景戶造價超97

中原地產莊素娟表示，該行新近錄得太古城海天閣中層B室成交，單位面積907平方呎，擁三房套房間隔，望全海景。原業主最初叫價1,150萬元，後見屋苑成交淡靜，調低售價至1,080萬元易手，平均呎價11,907元，成交價仍超越該屋苑同類單位97年造價高位，以「理想價」沽出。

她指出，買家為投資客，購入單位收租，預料月租30,000元，租金回報約3.3厘。原業主則於2009年3月以648萬元購入，仍大幅獲利432萬元或67%。



■中半山豪宅雅賓利大廈。

弼街800呎鋪售逾億

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 資深投資者羅家寶持有的旺角通菜街兩面單邊地舖，上月以1.09億元易手，持貨2年多獲利約5,220萬元，賺幅92%，以單位面積約800呎計算，折合每呎約13,625萬元。

羅家寶持貨2年賺9成

土地註冊處顯示，地舖位於弼街49號及通菜街175A號，羅家寶於09年8月以公司名義「嘉亨泰有限公司」購入，作價5,680萬元，上月10日登記易手，成交價1.09億元，新買家為溢東集團有限公司，公司董事包括卓榆濱。據了解，地舖位置優越，位於始創中心的附近，弼街及

兩年前購價升946倍

其實，地舖09年易手時曾引起哄動，因羅家寶當時的買入價，較原業主1969年的購入價6萬元，足足高出945.6倍，而若果該名長情業主願意再等兩年，現最新成交價計算，地舖的升值更達到1,815倍，令人咋舌。

之後，羅家寶今年4月曾興訟，指控兩名於弼街49號對開擺檔的老檔主，佔用其舖位外牆及阻擋通道，迫使老檔主申請法援與羅家寶等打官司。羅家寶為羅氏針織及服裝品牌Bossini家族的後人一向精於投資物業。

減租擴散 屋苑租金跌勢已成

全港50指標屋苑呎租連跌兩月 港島區跌幅大

全港50指標屋苑呎租一覽

屋苑名稱	平均成交呎租(元)		
	11月份	10月份	調幅
港島區(9個屋苑)			
太古城*	29.4	29.0	+ 1.4%
康怡花園	24.2	24.5	- 1.2%
南豐新邨*	24.6	24.3	+ 1.2%
鯉景灣	26.7	27.0	- 1.1%
嘉亨灣	31.1	31.9	- 2.5%
杏花邨	23.2	23.6	- 1.7%
藍灣半島	22.2	22.6	- 1.8%
城市花園	27.5	28.0	- 1.8%
海怡半島	20.9	21.5	- 2.8%
港島區小計	26.79	27.15	- 1.3%
九龍區(20個屋苑)			
黃埔花園*	23.5	23.2	+ 1.3%
海逸豪園*	24.2	23.2	+ 4.3%
傲雲峰	20.5	21.1	- 2.8%
淘大花園	19.2	19.5	- 1.5%
德福花園	20.6	20.3	+ 1.5%
麗港城	18.4	18.6	- 1.1%
匯景花園	19.3	19.3	-
新都城	18.6	19.4	- 4.1%
蔚藍灣畔	19.8	20.5	- 3.4%
將軍澳中心	19.4	19.3	+ 0.5%
將軍澳廣場	19.5	19.0	+ 2.6%
維景灣畔	19.1	20.1	- 5.0%
維港灣	25.7	25.4	+ 1.2%
帝柏海灣	27.5	28.0	- 1.8%
柏景灣	26.2	26.2	-
港灣豪庭	22.3	22.9	- 2.6%
昇悅居	21.4	21.1	+ 1.4%
泓景臺	21.2	20.3	+ 4.4%
宇晴軒	20.2	20.2	-
美孚新邨	18.0	17.9	+ 0.6%
九龍區小計	21.92	22.06	- 0.7%
新界區(21個屋苑)			
沙田第一城	20.0	20.4	- 2.0%
金獅花園	15.6	16.6	- 6.0%
沙田中心	22.9	22.5	+ 1.8%
銀禧花園	15.4	16.8	- 8.3%
新港城	19.5	19.2	+ 1.6%
大埔中心	17.1	17.6	- 2.8%
太湖花園*	17.4	15.5	+ 12.3%
牽晴間	14.0	13.7	+ 2.2%
綠楊新邨*	19.0	18.7	+ 1.6%
愉景新城*	18.1	17.7	+ 2.3%
荃灣中心	17.5	17.4	+ 0.6%
麗城花園	16.7	16.9	- 1.2%
盈翠半島*	23.3	22.4	+ 4.0%
灝景灣*	21.8	20.6	+ 5.8%
珀麗灣*	17.3	16.7	+ 3.6%
碧堤半島	16.2	16.8	- 3.6%
YOHO Town*	15.7	15.3	+ 2.6%
嘉湖山莊	10.3	10.2	+ 1.0%
錦繡花園	17.8	18.7	- 4.8%
藍天海岸*	18.3	16.6	+ 10.2%
映灣園*	14.8	14.6	+ 1.4%
新界區小計	17.56	17.71	- 0.8%
全港總計	22.16	22.35	- 0.9%

*承租單位質素有明顯差異，故租金數據不宜作直接比較

資料來源：利嘉閣地產研究部

盛世加推低價山景單位

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 趁銷情趨旺下，長實及港鐵合作的大圍站盛世昨日再加推低於二手價3%-5%的山景單位，新增首批29伙為第3座北翼B望金山景「金碧大宅」，計入指定人士可享額外2%樓價折扣優惠後，平均即供呎價7,372元，即供售價由723.5萬至796.8萬元，其後三度加推第3、5座合共47伙，令本周六可供推售單位增至76伙，平均即供呎價7,600元。

新推76伙 呎價7600元

市場消息指出，前日首推連加推的68伙會於明日傍晚推售，昨日加推的76伙會於本周六推售，累計144伙。長實地產投資董事郭子威昨表示，連同前日公布的68伙，盛世望金山景單位已推出逾百伙，昨日已有逾2,000個查詢，反映六大家族救市令市場擔憂緩和，香港始終有一批換樓需求，部分因首期資金不足，因此，長實夥拍尚乘推出首2年免供免息，以昨日加推的其中1伙761.6萬元計，用二按的首2年的月供24,775元，相比月租2.5萬至2.6萬元，反映供比租抵。

昨日首推的29伙，分布於第3座18至50樓北翼B，面積均為1,031呎，即供售價由723.5萬至796.8萬元，呎價由7,017至



■盛世的1,030呎房示範單位「銀鑽·盛世」客飯廳面積約200呎，盡覽金山及針山翠綠山景。

香港文匯報記者梁悅琴 攝

7,728元。其後加推的47伙，分布於第3座2至9樓北翼C室、51至57樓南翼B室及第5座18至56樓北翼A室，面積916、1,031及1,264呎，即供售價由655.3萬至952.9萬元，即供呎價7,154至8,061元。他指出，昨日上午及下午已分批開放3房示範單位「銀鑽·盛世」予6大地產代理及傳媒參觀，示範單位的裝修費約500萬元。

此外，市場消息指出，信和等發展的大埔天賦海灣昨日再以1,421萬元售出1伙，該單位面積為1,433呎，買家為香港人。

競爭。

為配合開售，發展商提供五款精品傢俬套餐服務，套餐收費為5.5萬元，首10名買家可獲贈一款傢俬套餐。而發展商斥資500萬元打造樓盤位於尖沙咀文選大廈的售樓處及示範單位，涉及面積約3,000平方呎。

賣御流傳參考價單

另外，同區遠東發展新園街御賣，市場流傳出參考價單，兩層中層面積約426至592平方呎單位，呎價由9,562至11,268元，參考價由415萬至740萬元。提供180日成交期付款，若明年6月前或12月付款，可分別獲樓價5%和13%回贈。

薈點最低入場費300萬

香港文匯報訊 (記者 周穎) 紅磡區新盤戰即將展開，由宏安發展的薈點已經收逾300個查詢，發展商本周五開放示範單位予公眾參觀，最快下周開售，意向呎價1萬元，估計單位入場費逾300萬元。

意向呎價萬元 下周推售

宏安地產營業及拓展董事黃耀雄昨日於記者會時表示，薈點已於上周上載樓書於物業網業，本周五將開放示範單位



■薈點28樓B室單位間隔之示範單位，面積為340平方呎連22呎露台，開放式間隔，以Hip Hotel風格為設計藍本。

香港文匯報記者周穎 攝

地產熱綫

康德大廈3房戶減112萬沽

香港文匯報訊 中原地產林龍南表示，該行新近促成北角康德大廈高層7室成交，面積1,350平方呎，屬三房間隔，望開揚景。原業主本年11月下旬開盤叫價1,150萬元，後經買家商議，減價至1,038萬元易手，放盤僅一星期獲承接，平均呎價7,689元，減幅9.7%，屬於市價成交。買家為同區換樓客。原業主則於2005年4月以385萬元購入，持貨6年多獲利653萬元，單位升值近1.7倍。

投資者218萬全付買御皇庭

香港文匯報訊 美聯物業葉初聲表示，一名半退休人士剛透過該行，以一筆過付款218萬元購入上水御皇庭一單位。

剛成交的御皇庭單位為3座低層G室，2房間隔，面積約559呎，望開揚高爾夫球場景觀；以成交價218萬元計算，呎價約3,900元。葉初聲指出，買家為一名半退休投資者，作長線收租投資之用。原業主於07年7月以約196萬元購入，獲利約22萬元或11%。

九龍灣南豐中心呎價4300元

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 中原(工商舖)工商部助理營業董事謝惠文表示，剛獲投資者以3,514萬元購入九龍灣南豐商業中心中層11至26室單位，面積合共8,174呎，呎價約4,300元；上址以租約形式出售，月租約13,300元，租期至2013年7月，按成交價計算，租金回報率達4.5厘。