

施永青沽旺角舖賺1600萬

香港文匯報訊(記者周穎)舖市成交繼續熱鬧,中原創辦人施永青不斷出貨套現,西洋菜南街103號舖以5,200萬元售予資深投資者「物流張」,獲利1,600萬元;資深投資者黃海明不斷於油尖旺區入貨,購入彌敦道81號F舖,呎價創樂道新高。

市場消息指出,由施永青持有的西洋菜南街103號舖以5,200萬元售予人稱「物流張」的張順宜,舖位面積約1,000平方呎,呎價5.2萬元。現租戶為泰國菜館,以月租12萬承租。據悉,原業主於09年8月以3,600萬元買入,持貨3年,帳面獲利1,600萬元,物業升值44%。

施公近期頻出賃 套逾2億

事實上,施永青投資舖位一向甚有眼光,早年以購入物業長線持有為主,但

最近頻頻出賃,先後出售佐敦道地舖、中環歐陸貿易中心及尖沙咀新港中心寫字樓,極速套現超過2億元。

另外,資深投資者黃海明不斷於油尖旺區入貨,市傳購入彌敦道81號F舖,成交價6,500萬元,面積600平方呎,呎價10.8萬元,由於舖位門面向樂道,呎價創樂道新高。現租戶為土耳其小食店,月租10萬元。據悉,原業主於04年以1,050萬元買入,持貨8年,獲利5,450萬元,期間物業升值近5.2倍。

另威靈頓街97號地下連一樓,兩層面積各500平方呎,以3,850萬元易手;大圍道54至58號地下B舖以4,500萬成交,舖位面積800平方呎,及連800呎閣樓。

廣東道兩舖內部轉讓涉11.5億

此外,由「大鴻輝」持有的廣東道兩個舖位最近以內部轉讓形式成交,合共金額達11.5億元。其中帝國大廈A號舖及毗連的恒利大廈4號舖分別以7億元及4.5億元轉讓。資料顯示,兩個舖位均為



■中原創辦人施永青近期不斷出貨,料套現超過2億元。
資料圖片

「大鴻輝」於07年購入,帝國大廈A號舖,舖位面積1,000平方呎,當年以1.3億元購入,持貨5年,期間升值4.3倍;另外,恒利大廈4號舖,以9,180萬元購入,期間升值3.9倍。

市場消息指出,早前「大鴻輝」向



址兩個舖位租戶提出大幅加租。據悉,帝國大廈A號舖現由化妝品連鎖店 colourmix承租,月租75萬元;恒利大廈4號舖由BodyShop承租,早前剛以每月133萬元租金續租,較舊租金加幅達1.2倍。

嘉湖分層戶呎價重返去年高

香港文匯報訊(記者周穎)樓市爆搶購潮,優質大型屋苑的中小單位造價頻現新高。中原地產王樹明表示,嘉湖山莊美湖居4座高層D室,三房兩廳,面積714平方呎,享米埔景,以263.8萬元易手,呎價3,695元,創嘉湖山莊大半年來分層三房戶呎價新高,呎價重返去年5月旺市水平,買家為用家。

另外,利嘉閣地產岑堯偉表示,灝景灣2期7座高層E室,單位三房設計,建築面積843平方呎,成交價600萬元,呎價7,117元,創近月同類單位造價新高。

利嘉閣地產洪振興表示,該行新近錄得沙田第一城2期16座高層D室,單位兩房兩廳,無窗台,外望景觀開揚,建築面積395平方呎,成交價263萬元,呎價6,658元,創同類單位史上第五高紀錄。

太古城逸天閣一周升值62萬

太古城市況暢旺,惟成交倍增令區內盤源轉趨緊縮,單位造價急升。中原地產趙鴻運表示,太古城逸天閣低層D室,面積831平方呎,擁三房套房兩廳,已調高至940萬元沽出,呎價約11,312元。據了解,該座同類高層單位,本月中造價只為878萬元,連同租約易手,當時呎價只約10,566元。上址質素一般,但竟於短短一星期內升值62萬元,反映該區買家普遍睇好,出高價入市。

屯門3政府地改住宅用 涉400伙

香港文匯報訊(記者顏倫樂)政府近年積極覓地發展應付長遠需求,包括改劃多幅工業地及政府用地等,釋放更多住宅土地供應。最近規劃署再建議就屯門大綱圖展開修訂,包括將3幅屯門政府土地改劃住宅用途,涉及可建樓面近22萬呎,估計提供350至400多個單位,合共估值逾5億元,其中兩幅已放入今年度勾地表內。該署亦就屯門站旁達9.12公頃的工業地改劃用途。

據規劃署文件所指,建議將新盤星堤以南的兩幅土地改變用途,由「政府、機構及社區」用地改劃「住宅(乙類)」。其中一幅已放入新一年度勾地表,位於屯門掃管笏路以西(博愛醫院歷屆總理聯誼會鄭任安夫人千禧小學對面),佔地約36,275呎,預計最早出售日期為2013年1月。若以規劃署建議的地積比率1.3倍計算,可建樓面達47,158呎,高度約6層,市場估值1.5億元,樓面地價3,200元。

另外,掃管笏路以東的一幅,地盤面積約37,674呎,若以1.3倍發展,可建樓面約48,976呎,市場估值約1.57億元,估計有望加入今年度

勾地表。而湖安街及湖康街交界的一幅政府土地(鄰近悅湖山莊)亦已放入今年度勾地表內,因應鄰近的高密度住宅發展,改劃「住宅(甲類)」,佔地24,327呎,住宅/非住宅的地積比率為5/9.5倍,可建純住宅樓面約12.16萬呎,高限85米,市場估值約2.2億元,樓面地價1,800元。

多幅工業地亦改住宅用

至於大興花園以南,毗鄰屯門站的多幅工業用地亦改變用途,高限訂於100米(注水平基準以上,下同)。其中震震路巴士廠及嘉柏中心1期等改劃為「綜合發展區1」,涉及約1.56公頃,建議未來作混合式發展,住宅/非住宅的地積比率為5/9.5倍;九巴維修中心、建泰街巴士廠則劃為「綜合發展區2」,涉及3.44公頃,最高非住宅地積比率為9.5倍。

另外,市傳由恒基或新地等持有的元朗米埔地盤,位於錦繡花園及竹園村之間,早前申請興建71間洋房,規畫署指符合規畫意向,不作反對,料今日可闔關成功。

歌賦嶺75伙傳5小時沽清

香港文匯報訊(記者梁悅琴)新盤以低於市價推售下,銷情加快,中國海外以低於市價30%至40%推售粉嶺古洞歌賦嶺,昨日下午3時起分推售75幢洋房,消息指出,至昨晚8時5小時內已接近沽清,套現約15億元。中國海外地產董事總經理游偉光昨表示,再加價1.5%加推23幢洋房,平均呎價8,659元,最快本周日推售。

御悅低市價23% 入場費190萬

此外,由信和發展的紅磡單幢樓御悅昨晚公布首批30伙價單,平均呎價6,868元,比同區單幢新樓低23%,售價由190.9萬至269.8萬元,分佈於5至23樓,面積272至370呎,最快下周初推售。信和置業營業部總經理田兆源昨表示,此項目提供68伙開放式單位,發展商亦提供60天付款可獲2%樓價折扣。

極尚·盛世加推交津優惠

至於大圍極尚·盛世昨日再售出8伙,長實地產投資董事郭子威表示,本周末再推售77伙,並增加30個交通津貼回贈金額,3房戶送3萬元,4房戶送4萬元,至下周一取消。下周會全面加價5%及再加推單位,並推出全新按揭優惠。他指,本周末有2,500名內地客到售樓處參觀,2,000名來自深圳、500名來自廣州,下周亦會有台灣客。盛世第3及5座的4伙頂層複式戶,會待有顧客出到價才推出,意向呎價提升30%至2萬元以上。

嘉里何文田灝峻峰48樓,市傳剛以約1.5億元售出,單位面積4,210呎,呎價約3,566元,比原本叫價1.68億元低10%。華置的灣仔壹環昨天一日內連沽7伙,面積均約614呎,成交呎價介乎1.33萬至1.66萬元,買家均為投資者。



www.statelyhome.com.hk

港島豪宅 Hong Kong Island

中半山 - 富匯豪庭

理想環境·彌足珍貴

富匯豪庭位於中半山寶雲道2號,位處寧靜綠地地段,同時接近中環、金鐘之商業中心及消閑地帶,實為理想的居住環境,有不少名人富豪聚居。但區內供應向來不多,所以彌足珍貴。

物業由兩幢華廈組成,設有高貴的酒店式華麗大堂。樓高26層,每層分A、B兩款戶型,共提供105個單位。A單位為2,697平方呎,而B單位為2,522平方呎,以四房兩廳(連套房)間隔,另設工人套房。每戶更可打通作相連大單位,面積高達5,219平方呎,全部單位之廳房均能欣賞維多利亞港之繁華美景。

設施方面,屋苑設有全天候室內泳池、兒童游泳池、平台花園緩跑徑、兒童遊樂場、健身室、多用途宴會廳及桑拿浴室等,一應俱全。而交通方面,有綠色專線小巴途經,往來中環亦只需數分鐘車程。

山頂南區

南區平房 2,100呎 環境清幽 三房兩廳 四房兩廳 3,300萬 2803 1738	陽明山莊 2,772呎 全新裝修 四房兩廳 5000萬/150K 2511 2611
--	--

東半山·跑馬地

比雅道 2,200呎 罕有平房 清幽高尚 3,300萬 2808 2606	禮頓山 1,206呎 經典豪宅 入場之選 2,900萬/56K 2838 3031	維基樓 1,400呎 難得放盤 頂高獨家 1,990萬 2573 2218
---	---	---

中半山

御花園 1,350呎 名師設計 開揚景觀 2,520萬(家) 2520 2118	曉峰複式 2,337呎+1,079呎 空中花園 交吉即看 6,200萬 2869 9003	堅尼地道 1,483呎 優質地段 又寬又大 1,590萬 2537 6228
--	---	--

深水灣別墅 5,080呎 罕有臨海 私家泳池 三(三)房兩廳(車) 2810 6608	臨海洋房 3,339呎+花園 寧靜生活 完美英式裝潢 (必)9,500萬(看) 2801 7618	淺灣特色 1,846呎 尊貴地段 車位交吉 2,800萬 2893 0313	淺灣頭複式 3,099呎 地標名廈 四房海景 (雙車)9,000萬(有匙) 2525 3889
臨海名廈 1,334呎 全海會所 投資精選 1,650萬 2522 0823	淺灣道5號 2,375呎(高層) 山海觀景 四房兩廳 5,125萬(車位) 2812 1080	全新臨海豪屋 總3,387呎 赤柱美海 大車房 1.3億 2893 0313	淺灣名廈 2,708呎 靚裝海景 四房連車位 4,500萬 2525 3889

蔚豪苑 1,993呎 南區頭等 開揚有匙 4,300萬 2890 8844	上林 1,032呎 全新豪宅 三房連車 1,530萬 2890 8844	司徒拔道 連天台約2,900呎 罕有難求 連車低水 1,880萬 2808 0841	山村大廈 1,000呎 罕有高層 品味裝修 1,280萬 2808 0841
大坑名廈 1,552呎 高層連約 三房車位 2,220萬 2576 6386	藍塘道 1,800呎+600呎平台 三房連車 每盤推介 2,550萬 2576 6386	名門 2,048呎 四房兩廳 全山會所 2,700萬 2892 0233	大坑道 1,415呎 罕有四房 超值車吉 (高)1,450萬(層) 2892 0233

地利根德閣 3,001呎 維港靚景 翻新增值 5,400萬 2858 1083	金鑾閣 1,520呎 高層遠景 實用靚裝 1,850萬 2522 8032	富匯豪庭 2,522呎 收票在即,筍! 海景難求,要快 5,788萬 2834 3298	蔚皇居 1,373呎 優質超筍 尊貴連車 2,500萬 2511 3003
堅尼地道 1,250呎+天台 三房車位 開揚遠景 1,580萬 2511 3033	嘉富麗苑 2,722呎 實用四房 獨家交吉 6,000萬 2511 3039	嘉慧園 3,700呎 罕有高層 獨家代理 1億 2520 2118	會景閣 1,272呎 市區中心 物超所值 1,400萬 2869 9003

北半山	西半山	西南區												
<table border="1"> <tr> <td>港灣軒 1,634呎+天台 全城唯一 3,980萬 2571 0066</td> <td>恒景園 1,970呎 罕有四房 2,780萬 2571 0066</td> <td>天寶大廈 1,280呎 高層全海 1,580萬 2571 0066</td> </tr> </table>	港灣軒 1,634呎+天台 全城唯一 3,980萬 2571 0066	恒景園 1,970呎 罕有四房 2,780萬 2571 0066	天寶大廈 1,280呎 高層全海 1,580萬 2571 0066	<table border="1"> <tr> <td>寶翠園 1,628呎 八座四房罕有 只此不再 1,998萬 2559 5388</td> <td>應彪大廈 979呎 極高海景裝修 三房工人房 1,230萬/租35,000 2559 5388</td> <td>秀麗閣 2,334呎 四房豪華連車 機不可失 2,950萬 2559 5388</td> </tr> </table>	寶翠園 1,628呎 八座四房罕有 只此不再 1,998萬 2559 5388	應彪大廈 979呎 極高海景裝修 三房工人房 1,230萬/租35,000 2559 5388	秀麗閣 2,334呎 四房豪華連車 機不可失 2,950萬 2559 5388	<table border="1"> <tr> <td>Bel-Air貝沙灣四期 2,560呎 樓王之王 入市良機 4,600萬 2554 4832</td> <td>BAGUIO VILLA 碧瑤灣 1,520呎 高層全海 今週首選 確有放盤必快 (連)1,800萬(車) 2550 0966</td> <td>LARVOTTO南灣 1,331呎 物超所值 \$30,000 (租) 2551 8998</td> </tr> </table>	Bel-Air貝沙灣四期 2,560呎 樓王之王 入市良機 4,600萬 2554 4832	BAGUIO VILLA 碧瑤灣 1,520呎 高層全海 今週首選 確有放盤必快 (連)1,800萬(車) 2550 0966	LARVOTTO南灣 1,331呎 物超所值 \$30,000 (租) 2551 8998			
港灣軒 1,634呎+天台 全城唯一 3,980萬 2571 0066	恒景園 1,970呎 罕有四房 2,780萬 2571 0066	天寶大廈 1,280呎 高層全海 1,580萬 2571 0066												
寶翠園 1,628呎 八座四房罕有 只此不再 1,998萬 2559 5388	應彪大廈 979呎 極高海景裝修 三房工人房 1,230萬/租35,000 2559 5388	秀麗閣 2,334呎 四房豪華連車 機不可失 2,950萬 2559 5388												
Bel-Air貝沙灣四期 2,560呎 樓王之王 入市良機 4,600萬 2554 4832	BAGUIO VILLA 碧瑤灣 1,520呎 高層全海 今週首選 確有放盤必快 (連)1,800萬(車) 2550 0966	LARVOTTO南灣 1,331呎 物超所值 \$30,000 (租) 2551 8998												
<table border="1"> <tr> <td>雲峰大廈 1,650呎 海景連車 1,750萬 2887 7055</td> <td>寶馬山花園 1,102呎 罕有露台 1,180萬 2811 8838</td> <td>富嘉閣 773呎 清靜開揚 640萬 2566 0662</td> <td>海景台 1,037呎 海景抵住 958萬 2512 2213</td> </tr> </table>	雲峰大廈 1,650呎 海景連車 1,750萬 2887 7055	寶馬山花園 1,102呎 罕有露台 1,180萬 2811 8838	富嘉閣 773呎 清靜開揚 640萬 2566 0662	海景台 1,037呎 海景抵住 958萬 2512 2213	<table border="1"> <tr> <td>雍景台 1,376呎 三房套房山景 樓王之王 1,680萬 2559 5388</td> <td>樂怡閣 1,892呎+393呎 開揚景致 全城首選 2,200萬 2537 6777</td> <td>正大花園 759呎 全幢翻新 二房露台 760萬 2522 3103</td> <td>雅苑 1,787呎 只此一間 2,050萬(車) 2548 3332</td> </tr> </table>	雍景台 1,376呎 三房套房山景 樓王之王 1,680萬 2559 5388	樂怡閣 1,892呎+393呎 開揚景致 全城首選 2,200萬 2537 6777	正大花園 759呎 全幢翻新 二房露台 760萬 2522 3103	雅苑 1,787呎 只此一間 2,050萬(車) 2548 3332	<table border="1"> <tr> <td>貝沙灣二期 1,690呎 超筍最抵 最後機會 2,250萬</td> <td>貝沙灣一期 3,184呎 相連大宅 只此一間 5,800萬</td> <td>貝沙灣四期 825呎 東南山海 兩房超筍 980萬</td> <td>貝沙灣六期 1,045呎 南北對流 誠意出售 1,500萬</td> </tr> </table>	貝沙灣二期 1,690呎 超筍最抵 最後機會 2,250萬	貝沙灣一期 3,184呎 相連大宅 只此一間 5,800萬	貝沙灣四期 825呎 東南山海 兩房超筍 980萬	貝沙灣六期 1,045呎 南北對流 誠意出售 1,500萬
雲峰大廈 1,650呎 海景連車 1,750萬 2887 7055	寶馬山花園 1,102呎 罕有露台 1,180萬 2811 8838	富嘉閣 773呎 清靜開揚 640萬 2566 0662	海景台 1,037呎 海景抵住 958萬 2512 2213											
雍景台 1,376呎 三房套房山景 樓王之王 1,680萬 2559 5388	樂怡閣 1,892呎+393呎 開揚景致 全城首選 2,200萬 2537 6777	正大花園 759呎 全幢翻新 二房露台 760萬 2522 3103	雅苑 1,787呎 只此一間 2,050萬(車) 2548 3332											
貝沙灣二期 1,690呎 超筍最抵 最後機會 2,250萬	貝沙灣一期 3,184呎 相連大宅 只此一間 5,800萬	貝沙灣四期 825呎 東南山海 兩房超筍 980萬	貝沙灣六期 1,045呎 南北對流 誠意出售 1,500萬											

招聘熱線·梁小姐: 9481 1022 E-013232 譚先生: 9494 3349 E-008948

中原按揭轉介服務: www.centamortgage.com

中原地產代理有限公司 C-000227