

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%。

施公近期頻出貨 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

最近頻頻出貨，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。



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時起分批推售75幢洋房，消息指出，至昨晚8時5小時內已幾近沽清，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，最快本週日推售。

歌賦嶺75伙傳5小時沽清

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，最快下週初推售。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，本週末再推售77伙，並增加30個交通津貼回贈名額，3房戶送3萬元，4房戶送4萬元，至下周一取消。下週會全面加價5%及再加推單位，並推出全新按揭優惠。他指，本週末有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。嘉里何文田瀨畔峰48樓，市傳剛以約1.5億元售出，單位面積4,210呎，呎價約3.56萬元，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。

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，瀨景灣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，擁三房套房間隔，已調高至940萬元沽出，呎價約11,312元。據了解，該座同類高兩層單位，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，估計有望加入下年度

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，規劃署指符合規劃意向，不作反對，料今日可闔關成功。

中原地產
CENTALINE PROPERTY

豪門 STATELY HOME

HONG KONG
Leaders' Choice
香港企業領袖品牌

港島豪宅 Hong Kong Island

www.statelyhome.com.hk

山頂南區				東半山·跑馬地			中半山				
<p>中海邊獨立別墅(家) 4,002呎 名師設計 泳池花園 1億5千萬 2580 8885</p>	<p>南區平房 2,100呎 環境清幽 四房超筍 3,300萬 2803 1738</p>	<p>陽明山莊 2,772呎 全新裝修 四房雙套 5000萬/150K 2511 2611</p>	<p>比雅道 2,200呎 罕有平房 清幽高尚 3,300萬 2808 2606</p>	<p>禮頓山 1,206呎 經典豪宅 入場之選 2,900萬/56K 2838 3031</p>	<p>維基樓 1,400呎 難得放盤 頂高獨家 1,990萬 2573 2218</p>	<p>御花園 1,350呎 名師設計 開揚景觀 交吉即看 2520 2118</p>	<p>曉峰複式 2,337呎+1,079呎 空中花園 交吉即看 6,200萬 2869 9003</p>	<p>堅尼地道 1,483呎 優質地段 又筍又大 1,590萬 2537 6228</p>			
<p>深水灣別墅 5,080呎 罕有臨海 私家泳池 電梯 (三)獨家約看(車) 2810 6608</p>	<p>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</p>	<p>淺灣特色 1,846呎 尊貴地段 車位交吉 2,800萬 2893 0313</p>	<p>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</p>	<p>蔚豪苑 1,993呎 南區頭頭 開揚有匙 4,300萬 2890 8844</p>	<p>上林 1,032呎 全新豪宅 三房連車 1,530萬 2890 8844</p>	<p>司徒拔道 連天台約2,900呎 罕有難求 連車低水 1,880萬 2808 0841</p>	<p>山村大廈 1,000呎 罕有高層 品味裝修 1,280萬 2808 0841</p>	<p>地利根德閣 3,001呎 維港靚景 翻新增值 5,400萬 2858 1083</p>	<p>金鑾閣 1,520呎 高層遠景 實用靚裝 1,850萬 2522 8032</p>	<p>富匯豪庭 2,522呎 收票在即，筍！ 海景難求，要快！ 5,788萬 2834 3298</p>	<p>蔚皇居 1,373呎 優質超筍 尊貴連車 2,500萬 2511 3003</p>
<p>臨海名廈 1,334呎 全海會所 投資精選 1,650萬 2522 0823</p>	<p>淺水灣道5號 2,375呎(高層) 山海靚景 四房露台 5,125萬(車位) 2812 1080</p>	<p>全新臨海豪屋 總8,387呎 赤柱美海 大車房 1.3億 2893 0313</p>	<p>淺灣名廈 2,708呎 靚裝海景 四房連車位 4,500萬 2525 3889</p>	<p>大坑名廈 1,552呎 高息連約 三房車位 2,220萬 2576 6386</p>	<p>藍塘道 1,800呎+600呎平台 三房車位 靚盤推介 2,550萬 2576 6386</p>	<p>名門 2,048呎 四房超筍 全山會所 2,700萬 2892 0233</p>	<p>大坑道 1,415呎 罕有四房 超筍車吉 (高)1,450萬(層) 2892 0233</p>	<p>堅尼地道 1,250呎+天台 三房車位 開揚遠景 1,580萬 2511 3033</p>	<p>嘉富麗苑 2,722呎 實用四房 獨家交吉 6,000萬 2511 3039</p>	<p>嘉慧園 3,700呎 罕有高層 獨家代理 1億 2520 2118</p>	<p>會景閣 1,272呎 市區中心 物超所值 1,400萬 2869 9003</p>
北半山				西半山			西南區				
<p>港灣軒 1,634呎+天台 全城唯一 3,980萬 2571 0066</p>	<p>恒景園 1,970呎 罕有四房 2,780萬 2571 0066</p>	<p>天寶大廈 1,280呎 高層全海 1,580萬 2571 0066</p>	<p>寶翠園 1,628呎 八座四房罕有 只此一不再 1,998萬 2559 5388</p>	<p>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</p>	<p>秀麗閣 2,334呎 四房豪華連車 機不可失 2,950萬 2559 5388</p>	<p>Bel-Air貝沙灣四期 2,560呎 樓王之王 入市良機 4,600萬 2554 4832</p>	<p>BAGUIO VILLA 碧瑤灣 1,520呎 高層全海 今週首選 擁有放盤必快 (連)1,800萬(車) 2550 0966</p>	<p>LARVOTTO南灣 1,331呎 物超所值 \$30,000 (租) 2551 8998</p>			
<p>雲峰大廈 1,650呎 海景連車 1,750萬 2887 7055</p>	<p>寶馬山花園 1,102呎 罕有露台 1,180萬 2811 8838</p>	<p>富嘉閣 773呎 清靜開揚 640萬 2566 0662</p>	<p>海景台 1,037呎 海景抵住 958萬 2512 2213</p>	<p>雍景台 1,376呎 三房套房山景 樓王之王 1,680萬 2559 5388</p>	<p>樂怡閣 1,892呎+393呎 開揚景致 樓王首選 2,200萬 2537 6777</p>	<p>正大花園 759呎 全幢翻新 二房露台 760萬 2522 3103</p>	<p>雅苑 1,787呎 只此一閣 2,050萬(車) 2548 3332</p>	<p>貝沙灣二期 1,690呎 超筍最抵 最後機會 2,250萬</p>	<p>貝沙灣一期 3,184呎 相連大宅 只此一閣 5,800萬</p>	<p>貝沙灣四期 825呎 東南山海 兩房超筍 980萬</p>	<p>貝沙灣六期 1,045呎 南北對流 誠意出售 1,500萬</p>
<p>雲景台 1,198呎 煙海實用 1,680萬 2887 3080</p>	<p>賽西湖 1,490呎 罕有放盤 2,180萬 2578 3208</p>	<p>柏景臺 1,276呎 煙花鑽海 2,300萬 2571 1303</p>	<p>海天峰 1,439呎 永無遮擋 2,180萬 2566 0113</p>	<p>承德山莊 1,182呎 開揚超筍 1,350萬 2530 1313</p>	<p>貝沙灣 1,502呎 無敵海景 落地房窗 2,080萬 2869 8863</p>	<p>慧明苑 1,433呎 會所連車 超級巨廳 1,790萬 2858 1023</p>	<p>懿峰 1,878呎 新樓 3,150萬(匙) 2551 9933</p>	<p>碧瑤灣 1,020呎 清幽翠綠山 2房1套則皇 (連)985萬(車) 2554 4832</p>	<p>碧瑤灣 1,153呎 超級巨廳 兩房價精選 (連)900萬(車) 2550 0966</p>	<p>南灣LARVOTTO TOWER 10 591呎 入場首選 640萬</p>	<p>南灣LARVOTTO TOWER 5 990呎 三房則王 \$27,000 (租)</p>

中原按揭轉介服務: www.centamortgage.com

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

中原地產代理有限公司 C-000227