

# 塵封27年單位 重售賺逾百倍

## 美孚新邨617呎戶 3萬投資變338萬

香港文匯報訊(記者 周穎) 二手單位繼續搶手，令塵封27年的美孚新邨單位重投二手市場，放盤不久即獲承接。同時，豪宅亦受買家追捧，賭業大亨林英樂以1.6億元購入薄扶林貝沙灣17號洋房。

**美孚新邨**一期百老匯街15號低層B室，單位面積617呎，以市價338萬元成交，呎價5,478元。據悉，原業主於1972年以3萬元購入，是次成交賬面獲利335萬元，物業40年間增值111倍。市場消息指出，原業主為離港多年，現已80多歲的港人陳麗芬，由於已經重新獲發證件，因此單位最近由親友代為出售。

**老人補發證件 親友代售**  
早前有報道指出，陳麗芬婆婆80年代回鄉投靠親人，由於婆婆轉帳遺失證件，最後親人向入境處求助，申請重新發出身份證明文件，從而揭發單位期間塵封27年，事件引起市場關注。陳麗芬的姨甥曾向傳媒表示，曾先替姨母清還管理費和差餉等50多萬元債項，以免單位被強制拍賣。

**貝沙灣單號屋1.6億售出**  
另外，土地註冊處資料顯示，薄扶林貝沙灣三期17號屋，面積5,232呎，成交價

1.6億元，呎價30,633元，屬市場高價。買家登記為滙萬發展，該公司董事為林英樂。林氏為賭業大亨，集美集團老板。原業主2007年5月以8,540萬元購入，持貨5年賬面獲利7,460萬元，期間物業升值87%。

事實上，二手市場自今年春節起轉趨活躍，最新2月已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登記錄得2,199宗，錄得賬面獲利佔2,081宗，宗數比例為94.6%，較1月上升1.0個百分點。

**上月二手轉手獲利94.6%**  
中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，數據顯示1月期間二手樓市交投氣氛轉旺，樓價止跌回穩，令轉讓獲利比率擺脫跌勢錄得回升。新春後二手市況活躍，而且受新盤帶動，刺激置業及換樓活動增加，預期樓價可望平穩向上，相信會有更多業主於轉售活動中賺取利潤，估計3月份的轉售賬面獲利比例將達95%左右。分析六個獲利幅度的類別，2月賬面獲



■塵封27年的美孚新邨單位曾積欠管理費和差餉等50多萬元債項。資料圖片

利一至二成及二至三成的二手買賣分別佔11.1%及11.7%，按月上升1.2及1.0個百分點。相反，賬面獲利四至五成的買賣佔10.6%，按月下跌2.2個百分點。賬面獲利一成或以下、三至四成及五成以上的買賣分別佔6.7%、12.0%及47.9%。其中，二

手轉售獲利宗數最多的是嘉湖山莊，錄54宗。另外，十個屋苑獲利比例達100%，包括美孚新邨、將軍澳中心、淘大花園、得寶花園、德福花園、昇悅居、海濱花園、太古城、愉景灣及牽晴間。

# 九龍灣補習社物業1.8億易手

香港文匯報訊(記者 周穎) 市場消息指出，由九建主席柯為湘兄長柯為雄或有關人士持有的九龍灣牛頭角道55號入口連一樓至2樓全層以1.8億元易手，涉及樓面面積30,675呎，呎價5,867元。據了解，該物業目前租客為英皇教育，租金投資回報約6厘，較市面一般三厘水平為高。該物業曾於2008年放售，當時叫價1.6億元。

**「物流張」9200萬摸出中環舖**

另一方面，資深投資者「物流張」張順宜昨日再摸出中環閣麟街37號高層地舖連租約，成交價9,200萬元，單位面積1,300呎，呎價7萬元，目前租戶為便利店，月租金15萬元。毗鄰面積同為1,300呎的低層地舖亦連租約出售，叫價8,000萬元。據悉，張氏於2月底以1.5億元購入上述兩個舖位，如最後一個舖位亦成功易手，即可套現1.72億元，獲利2,200萬元。

另外，由裕泰興持有的九龍城道42-46號全幢，獲買家出價3.1億元洽購至尾聲。物業為新落成酒店，提供151個房間。由資深投資者李耀華持有的尖沙咀彌敦道111-181號柏麗購物大道地下18號舖連一樓9B室，以2.54億元售出。

中原(工商舖)林嵐表示，觀塘偉業街164號凱康大廈，樓高21層的工廈，地盤面積約6,337呎，總建築面積約6.7萬呎，物業以現狀、部分交吉及部分連租約形式出售，市場估值3億元。受惠活化工廈政策，上址已獲城規會批准改建為一幢約110個房間的酒店，加上處於「其他指定用途(商貿)」地段，因而不需要另行補地價。

# 市況旺 極尚加推提價不停

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、周穎) 一手盤持續暢旺，大圍極尚、盛世昨日再加價1%加推56伙第1座及2座單位，及後再推第3座7伙單位，合計63伙單位。長實地產投資董事郭子威昨表示，首批56伙單位建築面積平均即供呎價7,838元，入場費691.3萬元，若買家不選用送禮印費、送傢俬優惠，可減10%樓價。

元，最快於本週六推售，沽清可套現5億元。至於其後加推的3座7伙，分佈於2至9樓B室，即供呎價7,758至7,815元。此盤於前晚再加推第1、3、5座共135伙，即供呎價7,815至9,509元，最快明日推售。

他稱，該集團日內會與港鐵開會削減禮印費及送傢俬優惠。

## 天賦4565萬沽兩伙

此外，市場消息指出，信置位於大埔

的天賦海灣昨日再售出2伙，分別是第2座5樓B室，建築面積2,180呎，售價2,782.6萬元，呎價12,764元，買家為本地商人；第11座6樓B室，建築面積1,790呎，售價1,782.4萬元，呎價9,958元，買家為外籍人士。

中原地產李麗表示，恒基西半山輝煌豪園沽出最後1伙複式戶，單位為高層F室，面積1,909呎，以3,690萬元易手，呎價19,330元，為屋苑新高價成交。買家為區內租客。

# 名都三房戶97後新高

香港文匯報訊 中原地產藍浩然表示，粉嶺名都3月暫錄約8宗成交，平均呎價徘徊4300元水平，新近錄得三房戶以高價獲獨家承接。涉及單位為6座中層C室，面積608呎，擁三房兩廁，以290萬元沽出，呎價4,770元，創同類型單位97後新高價。原業主2009年10月以185萬元購入，持貨近3年多轉手獲利105萬元離場，升值56.8%。

## 屯門單幢樓呎價逾4千

刺激區內二手市況，單幢物業金安大廈剛錄一宗97年後新高價成交。中原地產劉月華亦表示，金安大廈高層C室，面積390呎，兩房兩廁，新近以157萬元易手，呎價4,026元，屬97年後新高。買家為用家，睇樓至簽約前後不足1天完成入市。原業主1996年11月以88萬元購入上址，賬面獲利69萬元或78%。



■長實郭子威(左)表示，該集團日內會與港鐵開會削減禮印費及送傢俬優惠。香港文匯報記者梁悅琴攝

# RICS籲冷靜期罰金再諮詢

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴) 英國皇家特許測量師學會香港分會(下稱RICS)表示，該會支持政府規管一手住宅物業銷售，但對於3日冷靜期若縮短，沒收樓價5%上有不同意見，建議在擬訂的金額或佔樓價多少百分比問題上，要進一步諮詢公眾與業界，以達成社會共識，以釐定合理可沒收的訂金的水準。

另外，RICS香港房屋政策專責組主席謝建華表示，全面採用實用面積計價的方法，應盡快延伸至二手住宅市場，令實用面積成為住宅市場計價唯一準則，對消費者更公平、樓市資訊準確度更高。就相關建議，RICS將聯絡政府商討，期望新措施能

盡快涵蓋二手住宅市場。

## 陳玉成：遵地建商會意見

對於政府立法規管一手盤銷售，嘉華國際營業及市場策劃董事陳玉成昨日在另一場合表示，會遵從地產建商會的意見，但個人認為立法精神應涵蓋所有人，而不單只業界從業員受監管，政府需有極清晰的指引。中原住宅部亞太區總裁陳永傑認為，一手銷售規管對消費者更有保障，正面利好樓市發展。

陳玉成又透露，嘉華對港府新推出於5月18日截標的九肚山住宅及將軍澳限量住宅地皮感興趣。

# 地產熱線

## 第一城410呎反價賣240萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產洪振興表示，該行新近錄得沙田第一城反價成交個案，單位為4期40座高層D室，兩房兩廁，建築面積410呎，原開價235萬元放售，經買賣雙方商討後以240萬元成交，呎售價5,854元。賣方2010年8月以186萬元購入單位，賺幅達29%。沙田第一城本月暫錄約35宗買賣個案，平均呎價6,160元。

## 太古城海景戶升值6.8倍

香港文匯報訊 中原地產張光耀表示，該行新近促成太古城海園閣高層B室成交，單位面積1,137呎，擁三房兩廁，望海景。原業主叫價1,500萬元，經議價減至1,475萬元沽出，呎價12,973元，貼近歷史新高價成交。原業主1989年以190萬元入市上址，持貨約23年，一直把單位收租，是次沽出單位獲利1,285萬元或6.8倍。



# 香港青聯「共創新世界」暑期實習團 連續第六年舉行

由香港青年聯會及新世界發展有限公司主辦、香港青聯學生交流網絡承辦的香港青聯「共創新世界」暑期實習團2012日前舉行面試。今年是該實習團連續第六年舉辦，共有破紀錄的逾2000名來自本港七間大學的大學生報名參加。在經過初步篩選後，其中的800名學生獲得了出席面試的機會。最終將會有300名學生於六月中旬分別前往北京、上海、大連、重慶及成都等五個城市，於大型國企、FORBES五百強的民企、港資上市企業及內地政府機構進行為期六個星期實習。

擔任是次實習團面試評審的包括香港青年聯會主席葉振都、香港青年聯會副主席陸海、新世界發展有限公司企業傳訊總經理張一心等。他們將從學生的思維能力、溝通技巧及國情認知等幾方面進行嚴格的評核。

# 促進內地與香港品牌互相交流

# 揚州廣陵新城辦現代服務業互動交流會

揚州市人民政府領導日前率團來港，於W酒店為該市廣陵新城舉行現代服務業互動交流會，市政府僑務辦公室主任朱路躍、廣陵區區委書記陳鎔鐵、廣陵區人民政府副區長張貴聯、廣陵區區委常委徐德林、廣陵區服務業發展局徐匯川等領導出席，旨在介紹該項目帶來的商機，同時促進內地及香港地區品牌之間互相交流。



■廣陵新城在港舉行現代服務業互動交流會，促進內地及香港地區品牌之間互相交流。

## 投資50億開發建設

廣陵新城坐落廣陵區，為「十二五」規劃重點開發建設區。廣陵新城總建築面積超過28,000平方米，建設投資近億元人民幣，並得到當地政府積極支持，為揚州重點發展項目之一，商機無限。據悉，廣陵新城的發展，揚州市政府擔當積極的角色，也是市委、市政府構建大揚州，實現「一體兩翼、帶狀組團」發展構想的重大戰略部署。發言人表示，廣陵新城以「產業動力、城市魅力、文化活力」的建設理念，以都市產業為核心發展內涵，將區域打造成以現代服務業為主導，集商業、娛樂、文化及休閒為一體的中高端大型綜合社區，傳承運河文化和體現現代文明，領導揚州、輻射蘇中、享譽京杭運河帶上的「京杭都心，生態水城」。

作為廣陵新城的開發建設主體，揚州泰發發展建設有限公司全面負責該項目的策劃、規劃、基礎設施建設、市政配套建設、產業園區建設、商業辦公配套建設等，並負責營運及管理。目前已累計投資50多億元，建有32萬平方米江蘇資訊服務基地、世界運河名城博覽會永久會址、城市景觀休閒廣場、百萬平米安置幸福社區、全國唯一園林特色會所及全國新型電影主題館等；事實上，廣陵新城的開發建設，得到黨和國家領導人及社會各界的關心，目前，在市委、市政府的關心指導下，該區項目正高速發展，力爭成為幸福都市中心。

# 東亞中國於廣東省開設第7家異地支行

東亞銀行日前宣佈其在內地所設的全資附屬公司——東亞銀行(中國)有限公司(「東亞中國」)，在廣東省佛山市順德區開設一家新的「異地支行」。

東亞銀行主席兼行政總裁，及東亞中國董事長李國寶博士表示：「我們非常高興宣佈順德支行開業。香港與順德兩地無論在文化和經濟上都有緊密聯繫，順德支行的開業，有助我們為該區和附近地區的客戶提供最佳的本土和跨境銀行服務。」順德區位於珠江三角洲中心地帶，是內地電器及傢具主要生產基地之一，多年來出產不少知名品

牌。此外，順德區也是不少港澳及海外華僑的故鄉，而這種種關係的結合，促進了順德的經濟和旅遊發展。

順德支行是東亞中國根據《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》補充協議六之開放措施，在廣東省開設的第7家「異地支行」。除了順德支行外，東亞中國已先後在佛山、中山、惠州、肇慶、江門及東莞等地共開設了6家「異地支行」。現時，東亞中國是在廣東省擁有最龐大分行網絡的內地註冊外資法人銀行，共設有30個網點。