昇悦居破8千 貴過港島海怡

新界西基建憧憬 屯門屋苑交投熾

香港文匯報訊（記者 周穎）二手放盤買少見少，繼續帶挈二手樓價快速「乾」升。長沙灣昇悦居兩房則王呎價破8,000元，創該屋苑兩房戶近期新高之餘，呎價更高於港島海怡半島呎價水平。屯門寶怡花園兩房單位獲外區換樓客「即睇即買」，成交呎價創下同類型單位97後新高。沙田第一城日前再次出現一宗呎價「破頂」分層單位成交。

中原地產許永生表示，昇悦居2座高層B室，面積685呎，採兩房間隔，以552.8萬元沽出，呎價8,070元，造價創該屋苑兩房戶近期新高。另據該行資料顯示，鴨脷洲海怡半島本月暫錄約35宗成交，平均呎價亦只為7,900元。

據了解，昇悦居2座高層B室新買家為外區投資者。該盤現月市值租金約1.6萬元，預計其租金回報率可達3.5厘。原業主於2008年7月以368.8萬元購入，持貨3年多，現轉手賬面獲利184萬元離場，單位升值約5成。

第一城不足二年賺近40%

利嘉閣地產洪振興表示，沙田第一城4期52座高層G室，建築面積410方呎，剛以264萬元轉售，呎價6,439元，創同戶型單位呎價的歷史新高。據悉，賣方在2010年7月以189萬元購入，現賬面獲利75萬元離場，持貨未足二年賺幅接近40%。

另一方面，新界西多項大型基建項目陸續啟動，屯門將成為港珠澳的交通樞紐，加上屯門站新項目推售在即，區內二手成交量爆發，多個屋苑創出高價成交個案。

屯門寶怡花園呎價3842

祥益地產胡志偉表示，屯門寶怡花園1座更錄得一宗外區換樓客「即睇即買」成交個案，該單位平均呎價更創下同類型單位97後新高。單位為1座高層B室，建築面積518呎，兩房間隔，日前便獲一名外區換樓客以199萬購入，呎價為3,842元，屬市場價成交。單位原業主持貨6年多，轉手賬面獲利高達109萬，單位升值逾倍轉手。

同區大興花園2期1座高層C室，建築面積583呎，兩房兩廳。祥益地產何燕煌表示，該單位日前獲一名區內上車客垂青，以210萬購入，呎價為3,602元，同屬市場價成交。是次原業主持貨4年多，轉手賬面獲利高達117萬，單位升值逾倍。

■昇悦居2座高層B室最新呎價8,070元，創該屋苑兩房戶近期新高。　資料圖片

明珠台業主擬賠訂封盤

香港文匯報訊（記者 梁悦琴）樓市重現小陽春，小業主反價封盤不斷，西半山明珠台更有業主寧願賠訂封盤。

消息指出，西半山明珠台低層一名業主上周初以3,000萬元出售其2,100呎單位，呎價14,285元，並已簽訂臨時合約，新買家已交5%樓價臨時訂金，即約150萬元。不過，業主近日看好後市，未有如期簽署正式買賣合約，並透過代理表示，寧願向準買家賠訂及封盤，但買家仍盼望成交，買賣雙方仍在拉鋸中。

豪宅顛價 凱旋門灝畋峰破頂

香港文匯報訊（記者 周穎）買家爭入市，二手成交頻創新高價。九龍站凱旋門極高層維港景致戶成交，呎價35,844元，創九龍站分層單位新高呎價；而何文田灝畋峰48樓全層連裝修特色戶，落實以呎價3.6萬元成交，創區內分層新高；北角雲峰大廈高層戶成交，呎價13,515元亦創屋苑新高。奧運站兩房單位造價趨升，繼柏景灣及君匯港後，帝柏海灣兩房單位呎價亦衝破萬元水平。

凱旋門35844元　九龍站新高

美聯物業尖沙咀九龍站分行首席高級營業經理簡泳雄表示，凱旋門朝日閣極高層A室，面積約1,665呎，4房雙套房間隔，望維港景致，成交價5,968萬元，呎價約35,844元，創九龍站分層單位新高呎價。該單位無論是層數抑或是景觀均極為優質，同座數、同類型單位盤源向來十分罕有，因此業主甫放盤隨即獲買家承接。原業主於09年7月斥約4,200萬元購入，是次轉售賬面獲利約1,768萬元。

土地註冊處指出，何文田灝畋峰48樓全層特色戶連兩車位，面積約4,210呎，以1.528億元成交，呎價3.62萬元，創出區內分層新高。買家為利福電工器材公司，董事包括伍永超及譚毅禮。

雲峰大廈刷新屋苑新高

世紀21北山地產營業董事嚴智贇表示，雲峰大廈C座高層1室，面積1,650呎，3房間隔，望全海景，連車位以2,280萬元易手，呎價13,818元，車位價值50萬元，若扣除車位價值計算，每方呎價13,515元，創屋苑歷史新高。買家為用家。

另一方面，同區天寶大廈中層C室，面積1,100呎，享全山景，以1,380萬元成交，折合呎價12,545元，屬市價成交。原業主2003年1月沙士期間購入，當時作價330萬元，賬面獲利1,050萬元或3.18倍。

利嘉閣地產馮樹勳指出，帝柏海灣2座高層F室兩房單位，建築面積635呎，剛以699萬元易主，成交呎價11,008元，為最近同類型兩房單位造價新高。據悉，賣方是在2009年5月斥資425萬購入物業，賬面賺274萬元，獲利幅度約64%。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

樓市穩步 健康發展

香港

名勝靚景屋 4,299呎 無盡全海 一見傾心 1億2,000萬 2921 1788	碧蕙園 2,700呎 山頂頭段 名人聚居 5,000萬 2832 7999	貝沙灣NO.8 1,560呎 名師設計 2,200萬 2989 9233	貝沙灣南灣 1,497呎 全城最平 1,850萬 2989 9233	貝沙灣四期 2,346呎 高層精選 4,350萬 2828 3434	貝沙灣4期 861呎 罕有特式 1,500萬 2812 1177	特式天台 3,800呎 歐陸情懷 3,700萬 2921 1788	絕對急走 1,468呎 全海名廈 2,100萬 2921 1788
		超值大屋 6,421呎 全海靚則 6,700萬 2921 1788	高質別墅 4,396呎 飽覽全海 1億2,200萬 2921 1788	山光苑 701呎 品味裝修 880萬 2832 7999	永富苑 1,500呎 實用山景 1,850萬 2832 7999	蔚豪苑 1,993呎 四房連車 4,300萬 2832 7999	松柏新村 1,750呎 山頂名廈 2,900萬 2832 7999
寶園 2,600呎 尊貴地段 獨家雙車位 4,980萬 2899 0010	匯豪閣 1,069呎 三房海景 投資首選 1,280萬 2525 7360	地利根德閣 3,798呎 維海複式 1億 2922 6666	地利根德閣 3,052呎 成交激增 3,900萬 2588 1818	輝煌大廈 2,300呎 中半地段 3,050萬 2519 3838	威豪閣 1,450呎 靚則實用 (獨) 2,750萬 (家) 2921 8228	賽西湖大廈 1,260呎 翠綠園林 1,680萬 2922 3288	雲景台 1,198呎 會展煙海 1,580萬 2922 3311
		雲峰大廈 1,650呎 維港海景 1,760萬 2578 3553	海景台 1,277呎 煙花海車 1,290萬 2571 2999	華庭閣 1,113呎 三房開揚 1,180萬 2921 7100	承德山莊 1,182呎 泳網連車 1,350萬 2526 8999	海天閣 2,850呎 四房連車 4,300萬 2525 8262	明珠台 2,200呎 巨廳巨房 3,200萬 2857 2880

九龍

畢架山一號 1,953呎 眺望維港 最平筍盤 3,380萬 2397 2328	擎天半島 1,280呎 三房則王 罕有放盤 1,800萬 2927 8988	畢架山峰 1,133呎 六星會所 1,530萬 2397 2328	半山一號 1,636呎 減價求售 1,720萬 2381 1889	又一村 1,000呎 東南天台 1,138萬 2928 8788	根德閣 1,459呎 清靜靚裝 1,800萬 2926 7288	半山一號 4,070呎 空中大宅 5,000萬 2328 9338	君頤峰 1,686呎 星級會所 1,850萬 2926 7171
		君頤峰 1,119呎 最後筍盤 1,200萬 2714 4882	半山一號 1,491呎 正東靚則 1,500萬 2926 4477	君臨天下 1,030呎 投資精選 1,650萬 2927 8833	港景峰 1,084呎 東南煙花 1,350萬 2926 3822	一號銀海 897呎 池海雙輝 1,050萬 2928 4848	帝峯皇殿 1,005呎 絕無僅有 1,250萬 2175 6313
海名軒 2,156呎 居高臨下 永久海景 4,100萬 2926 5678	海逸豪園 1,861呎 池海雙暉 罕有相連 1,980萬 2926 5222	海逸豪園 1,079呎 方則實用 1,030萬 2926 5678	海逸豪園 1,384呎 遠眺啟德 1,650萬 2926 5222	海逸豪園 1,086呎 有匙引看 1,200萬 2334 9678	海名軒 2,172呎 四房全海 4,700萬 2926 5678	半島豪庭 1,322呎 高層開揚 1,500萬 2926 5222	半島豪庭 1,270呎 平盡全城 1,050萬 2334 9678
		半島豪庭 1,391呎 維港煙花 1,500萬 2926 5678	半島豪庭 2,447呎 絕世珍品 4,000萬 2926 5222	半島豪庭 2,730呎 平價複式 2,300萬 2334 9678	海逸豪園 2,927呎 相連向海 4,300萬 2926 5678	海逸豪園 1,469呎 即買即住 1,750萬 2926 5222	海逸豪園 1,479呎 豪華靚裝 1,800萬 2334 9678

新界

康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080	寶松苑 3,523呎 名人聚居 4,680萬 2929 6030	蔚麗山莊 2,210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030	壹號雲頂 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338	駿景園 1,620呎 馬場河景 1,080萬 2602 2588	嘉御山 3,426呎 巨園有匙 4,480萬 2693 9338	滌濤山 1,460呎 嘉里品牌 850萬 2656 6366	嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626
		淺月灣 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626	鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366	曼克頓山 1,439呎 東南維港 1,600萬 2928 3683	萬景峰 892呎 開揚靚景 708萬 2920 1818	蒙地卡羅 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,480萬 3106 3337	曼克頓山 1,159呎 特色平台 1,450萬 2920 2222
東堤灣畔 1,609呎 海景複式 1,070萬 2923 6688	葡萄園 4,173呎 新地傑作 倚巒用料 3,800萬 2482 9903	藍天海岸 2,231呎 自制相連 1,500萬 2923 6888	御凱 1,739呎 海景樓皇 1,760萬 2920 3300	映灣園 2,448呎 君臨天下 1,880萬 2923 6228	帝濤灣 1,479呎 單位連車 750萬 3106 3337	加州豪園 2,044呎 特色天幕 900萬 2482 4993	加州花園 1,768呎 泳池靚景 748萬 2920 4488
		歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,000萬 2920 4388	錦繡花園 1,300呎 雙程車路 560萬 2471 0228	錦繡花園 1,050呎 米埔靚景 750萬 2471 0600	御林皇府 4,230呎 英式豪裝 3,900萬 2471 0228	葡萄園 2,876呎 單邊山景 1,700萬 2471 0600	山翠苑 1,990呎 罕有複式 880萬 2668 1808

美聯物業 MIDLAND REALTY 香港聯交所上市公司(1200)成員　招聘熱線: 2316 8866　收集的個人資料只作招聘用途。　www.midland.com.hk　美聯物業代理有限公司 牌照號碼：C-000982

大圍盛世加價3%重推

香港文匯報訊（記者 梁悦琴）一手熱浪再現，發展商不斷提價加推。大圍盛世昨日再把上周四推出的其中14伙4房戶加價3%重推，平均即供呎價9,499元，最快本周五推售。

剛加價3%的14伙分布於第5座40至55樓北翼B室，建築面積1,273呎，即供售價由1,187.4萬至1,235.3萬元。同時，該盤於本周一起推出28.8萬元傢俬套餐優惠。

另外，長實地產投資董事郭子威昨表示，旗下將軍澳85區項目最快4月推出，現時正待批預售樓花同意書，該項目總共提供1,777伙。

市場消息指出，新世界發展的大坑春暉8號昨日已透過地產代理配貨5間至6間，估計日內正式出價單。

西半山「珒然」傳呎價3萬

此外，太古地產高級銷售經理龐婉芳昨表示，位於西半山西摩道63號「珒然」毋須申請預售樓花同意書，正密切市況來決定推售日期，意向呎價會參考同系豪宅二手價格及同區放盤樓價，目前同區呎價至少2.5萬元。市場消息指，發展商向代理透露的意向呎價3萬元。

她指出，此項目共有31層住宅，1層1戶，分層單位面積約2,728呎，而特色戶分別為位於7樓的2,640呎連約300呎平台單位及位於頂層複式4,450呎連約380呎平台戶，預計項目2013年下半年入伙。

「深灣9號」套現逾百億

另外，香港仔「深灣9號」近日售出2伙，其中一位換樓客斥資3,383萬元購入第2座中層A室三房臨海戶，建築面積1,671呎。另一位商人買家斥資2,811萬元購入第9座低層A室三房戶作自用，建築面積1,593呎。嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成表示，「深灣9號」自推售至今，預留及成交伙數及金額分別逾320伙及近120億元。

二手樓實用面積 代理支持有序推行

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 地產代理地監局今年內將就提供二手住宅物業實用面積的事宜發出執業通告，通告的草擬稿已獲地監局執業及考試委員會開會通過，有關執業通告會採取循序漸進的方式。地產代理業界商會代表普遍支持有關通告。

地監局行政部門在昨日的業界聯絡會議上，向8個地產代理業界商會的代表簡介通告重點。具體來說，地產代理就推銷二手住宅物業發出的廣告宣傳，以及向客戶提供有關面積的資料時，必須提供有關物業的實用面積。地產代理應透過差餉物業估價署或物業首次轉讓的買賣協議取得實用面積。

地監局行政總裁余呂杏茜表示，在通告實際推出時，會有相關的教育及宣傳配套，以確保持牌人及市民都了解通告的內容。

另外，地監局早前曾經與中原、美聯、利嘉閣及香港置業管理層開會討論包括減牌費及租賃辦公室等，但地監局凍結牌費的立場未有變化。

地產熱線

趙國雄：運房局無針對長實

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 《一手住宅物業銷售條例草案》今日遞交立法會首讀，其中就長實新盤天宇海平台層所引起的「銷售誤導」爭議，特別加入修訂。長實集團執行董事趙國雄昨日表示，不覺得當局有針對，又指從未聽過地建會要就草案呈司法覆核，相信可能只屬個別發展商的想法。

運房局上周五就條例草案刊憲，其中針對近期馬鞍山某新盤「平台單位」的高度貼近地面，外望街道，引起「銷售誤導」爭議，當局火速將相關問題列入規管，規定日後發展商賣樓時，需提供平台層最低住宅樓層與地面的高度及與街道的距離。趙國雄昨日回應，條例沒有針對旗下新盤，認為當局不會因為一個兩個新盤的情況就進行立法，修訂只是增加市場透明度。

對於今次條例內容，趙國雄認為其中刑事化方面的細則應該要更清晰。

上海街舊樓強拍 可建1.7萬呎

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 市區舊樓有價，土地審裁處昨日接獲首季第23宗申請，位於佐敦上海街58及60號，總數16份業權中，申請人Wisdom Gaining Limited已收購其中13份，涉及81.25%。由於舊樓於1960年落成，樓齡已經52年，符合八成強拍的門檻。申請文件顯示，未能收購的3份業權均屬上海街58號，60號已完成全數業權收購。

消息人士指，地盤面積約1,900呎，「住宅(甲類)」用途，以9倍地積比率計算，可建1.7萬呎樓面，設主水平基準以上80米的高度限制。市傳大業主為資深投資者盧華及相關人士，他們亦持有毗鄰的62及64號，若再合併鄰近的66及68號，地盤面積可擴至5,600呎左右，可建樓面達5萬呎以上。

傳日本城董事沽旺角舖

香港文匯報訊 (記者 周穎) 商舖交投火熱，資深投資者空群而出，帶動核心區舖位表現。市傳日本城董事魏麗霞以7,000萬元沽出旺角旺角道7-9號地下連地庫，持貨20年，獲利4,800萬元。

市場消息指出，旺角道7-9號地下連地庫面積各2,400呎，以7,000萬元成交，呎價1.45萬元。原業主日本城董事魏麗霞於1992年以2,200萬元購入，持貨20年賬面獲利4,800萬元。

市傳，中環擺花街52至60號新豐樓地下4號舖摸上摸，舖位面積約500呎，呎價8.76萬元。據悉，上手投資者於上周以3,980萬元購入，即以4,800萬元放盤，持貨一周最終以4,380萬元摸出，雖較意向價低8.7%，但亦賬面獲利400萬元，期內物業升值逾10%。

偉業街工業地皮售出

觀塘及九龍灣受不少投資者青睞。第一太平戴維斯售出位於觀塘偉業街93號工業地皮，以4,018萬成交，呎價1,800元。地盤面積為2,100呎，可興建成玻璃幕牆精品式工廈或補地價重建為寫字樓。

博愛醫院大樓申建龕位

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 博愛醫院申請於元朗坳頭博愛醫院計劃興建的行政大樓內提供骨灰龕，地盤現時劃為「政府、機構或社區」，擬議將其中行政大樓的1樓改為「靈灰安置所」用途，涉及樓面1,830呎，安置不超過3,000個龕位。