

屯門瓏門4房呎價叫萬三

入場費1500萬 區內新高呎價

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 本港一手盤踏入第二季再度爭相開售，正待批售樓紙的屯門西鐵站瓏門，發展商新地代理執行董事雷霆昨表示，瓏門首推的4房戶單位意向呎價約1.3萬元，入場費約1,500萬元，勢破屯門新高呎價。

雷霆指出，瓏門首期共有4座，提供1,075伙，提供1至4房戶間隔，首期於2013年第三季入伙，第2期於2014年入伙。該盤首推包括第1座摩天瓏的「瓏門至尊」4房戶，建築面積約1,200呎。此類單位共有60伙，該公司會採惜售策略，入伙前只售一半約30伙。

對於近日有內地地產網站指瓏門正在預留，雷霆強調，瓏門仍待批售樓書，未委託任何地產代理進行樓盤宣傳及銷售，內地地產網站引用瓏門的資料是其個人行為，與新地無關。同時，他昨早已向香港地產代理監管局清楚表達。此外，該公司自今日開始才向外發布小部分圖則，坊間流傳的圖則並非由其發放，而售樓說明書仍在印製中，所有資料以官方網站發出才正確。

其他新盤方面，置地集團住宅物業香港區主管黎漢群昨表示，大坑上林過去9日售出4伙，其中第1座63樓C複式戶剛於昨日售出，建築面積2,605呎。至於第2座50

及51樓B，呎價分別為2.14萬及2.25萬元。該盤再加推5伙四房雙套戶，呎價至少21,380元。

大坑上林春暉8號續加推

新世界旗下大坑春暉8號昨日再加推1伙，單位為18樓A室，建築面積2,016呎，訂價4,118.8萬元，呎價20,431元，市傳已預留。此外，大圍名家匯昨以2,150萬元售出1伙2,297呎單位；大埔天賦海灣亦以2,850萬售出1伙2,180呎單位；至於大圍盛世亦售出1伙。

代理料二手樓升勢收窄

對於現時市況，利嘉閣地產總裁廖偉強指出，今年首季二手樓價已升6%，升勢已由中小型住宅蔓延至二手豪宅，不少屋苑單位呎價已破頂，個人相信新特首梁振英於7月1日上任後對樓市亦不會落重藥打壓，即使加快土地供應，亦要2014年後才



■新地代理執行董事雷霆(左)表示，瓏門仍待批售樓書，未委託任何地產代理進行樓盤宣傳及銷售。

可推出市場，但因對房策仍有不確定因素等，料發展商依然是重量不重價，開價不下，加上第二季各大發展商會推出至少4,000伙，包括瓏門、迎海、將軍澳85區

等，料發展商依然是重量不重價，開價不下，加上第二季各大發展商會推出至少4,000伙，包括瓏門、迎海、將軍澳85區

等，料發展商依然是重量不重價，開價不下，加上第二季各大發展商會推出至少4,000伙，包括瓏門、迎海、將軍澳85區



■利嘉閣「新房網」搜尋平台昨天正式面世，利嘉閣地產總裁廖偉強期望可以增加內地客源。

香港文匯報記者梁悅琴 攝

市旺翻生 利嘉閣佣金貼紀錄

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 2月二手樓大旺，加上一手盤爭相推售，令整體交投重上1萬宗，飽受寒冬大半年的地產代理生意額亦轉好。利嘉閣地產總裁廖偉強昨表示，該行2月佣金收入達1.45億元，創下該行歷史第二高，僅次於2007年8月的1.5億元。

增人手爭一手盤市場

對於今年擴充計劃，廖偉強稱，利嘉閣今年只會增加10間分行，至年底增至225間，人手則期望可於年底前增至3,500人，高於去年8月3,000人水平，主要是因為今年一手盤料會推售1.5萬宗，

比去年1.08萬宗大升近40%。此外，針對近年內地人士對於本港物業需求連年增加，利嘉閣「新房網」搜尋平台昨天正式面世，為內地買家提供即時的一手樓盤資訊，如新盤單位面積、價單、單位售出與否等，該行未來亦計劃投放近500萬元在宣傳推廣之上。廖偉強預計，「新房網」可為利嘉閣帶來20%至30%的客源增長，令該行於香港一手樓市場的

佔有率升至20%。另外，智能手機4月中亦能下載「新房網」電腦程式。

另一代理中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑亦表示，中原將增聘人手，每日更新一手項目資料，如發展商公布最新價單、平面圖等。除香港一手物業外，中原地產代理的海外物業，如新加坡、台灣、澳洲以及內地項目，亦可於中原網頁中找到。

地產熱線

寫字樓空置率 中環全港最高

香港文匯報訊 (記者 周穎) 環球經濟前景未明朗，本地不少公司凍結擴充計劃，核心區寫字樓租金受壓。市場消息指出，安永會計師事務所遷出中環國際金融中心二期後，空出的6.6萬呎樓面，每呎叫租170元至180元，價格調整至去年年中水平。戴德梁行指出，中環/金鐘目前6.4%的空置率已屬全港最高，預料該區租金繼續受壓。不過，本港首季整體租金已經有5%至10%跌幅，預期第二季租金維持平穩。

DTZ戴德梁行大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻昨日表示，於今年首季寫字樓市場，整體租務活動自去年末季開始減少，企業暫緩擴充，特別是在金融企業林立的中環，影響尤其明顯；空置樓面增加至6.4%，屬全港最高，預料租金會有壓力。目前港島整體的空置率亦達到4.9%，對於港島寫字樓區的租金增長亦構成下行壓力。

九龍東租金接近港島東

他指出，港島區租金延續上季開始的跌勢。其中在中環/金鐘，整體寫字樓每月實質呎租按季跌7.5%至111元，該區AAA級商廈的租金亦跌11%至137元。灣仔/銅鑼灣的每月實質呎租跌幅亦達到4.2%至46元。尖沙咀及九龍東的實質租金與上季持平，分別為每月每呎33元及31元。九龍東AAA級商廈的每月呎租更錄得2.9%的升幅至36元，是本季各區中唯一錄得租金升幅的物業類型；其租金亦已接近港島東寫字樓的水平。

DTZ戴德梁行寫字樓代理董事阮仲賢指出，展望第2季度的寫字樓市場表現，預料企業的擴充步代將會如本季度般審慎，搬遷主要由節省租務開支所推動。然而值得注意的是，最近美國經濟出現改善跡象，企業紛錄盈利上升，而歐債危機亦正趨向穩定，因此香港及亞太地區能保持蓬勃的經濟發展，寫字樓租務需求將有望回升，預期第二季租金將會維持平穩。



■DTZ戴德梁行大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻。 香港文匯報記者周穎 攝

小輪粉嶺項目提供728伙

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 由香港小輪持有的粉嶺馬適路地皮，昨日向城規會申請輕微放寬非住用地積比率。

據了解，申請興建的公共行人通道所涉非住用地積比率，以配合興建公共行人通道。申請文件披露項目的發展細節，計劃興建3幢32層高商住大廈(包括3層平台)，其中住用樓面41.28萬呎，包括一個超過2萬呎的會所，提供單位數目728伙，平均單位面積約567呎。

恒基旗下香港小輪2010年以13.3億元投得馬適路地皮，毗鄰綠悠軒，於2011年1月獲屋宇署批則。根據地契要求，地盤內須興建一條闊不少於6米及不多於9米的24小時公共行人通道，以連接毗鄰的有蓋天橋，行人通道目前已進入施工階段，但因為屋宇署要求行人通道需給入樓面計算，故該集團需向城

房委會申請遷廟

此外，由於牛頭角下邨重建，房委會向城規會申請搬遷福德廟及聖人公媽靈位，重置後的廟宇在牛頭角下邨重建項目第7期，所涉地盤1,790呎，興建樓面886呎。長實旗下北角油街12號住宅及酒店項目，昨向城規會呈交進一步資料，建築物高度微減2.65米至3.65%，至100至110米，以符合大綱要求。

逸濤灣自製相連戶創新高

香港文匯報訊 中原地產逸濤灣分行經理陳凱超表示，逸濤灣交投未受特首選舉影響，本月至今屋苑已錄得約3宗成交，其中一宗成交更創分層單位造價新高。成交單位為1座高層A及B室，各面積769呎，造價分別為900萬及930萬元，呎價分別為11,704元及12,094元。兩單位均創出同類單位造價新高，更比對上一高價成交單位高逾100萬元。

買家為用家，有意將單位打通成相連戶作自住用途。兩單位原業主於2000年同以420萬元一手入市，是次轉手價面分別獲利480及510萬元。中原地產海怡西翼第二分行首席分區營業經理盧鏡豪表示，海怡半島交投暢旺，本月迄今屋苑已錄得約52宗成交，平均呎價約8200元。現該區買家入市意慾強，業主把握機會輕微反價1%至2%。其中該行新近促成海怡半島29座高層H室成交，單位面積856呎，擁三房兩廳，交吉出售，造價680萬元，呎價7,944元。是次成交價已超越97年，更屬同類單位新高。買家為長線投資者，購入單位收租，預料可收月租17,000元，回報約3厘。原業主於1997年6月以588萬元購入物業，轉售單位賬面獲利92萬元，單位升值約16%。

花都廣場兩房創97新高

中原地產逸濤灣花都分行高級分行經理陳永強表示，分行新近錄得花都廣場8座低層E室易手，單位面積510呎，兩房間隔，成交價為223萬元，平均呎價4,373元，單位成交呎價創同類型呎數單位97後新高價；新買家為同區租客。原業主於2005年4月以114萬元購入上址，賬面獲利109萬元。

三客爭盤

港灣豪庭325萬沽

香港文匯報訊 (記者 周穎) 近日區內二手交投氣氛熾熱，當中不乏用家入市，大角咀港灣豪庭甚至出現「三客爭盤」情況。

香港置業鄭嘉龍表示，港灣豪庭1座低層H室，建築面積477呎，2房間隔，成交價325萬元，呎價6,313元。據悉單位放盤後，同一時間有3名買家以相同價錢洽購該單位，最終業主被買家的誠意動打，以325萬元成交。原業主於2001年12月以約160萬元購入，是次轉售賬面獲利165萬元，升值約1.03倍。

另外，美聯物業蔡詠詩表示，藍田匯景花園11座頂層連天台戶，面積約910呎，連500餘呎天台以880萬元成交價，呎價9,670元創下97後高位。買家為同區換樓客。原業主於1997年12月斥約780萬元購入，是次轉售賬面獲利100萬元或13%。

新中成都推售逾200住宅

香港文匯報訊 (記者 黃詩韻) 新世界中國地產 (0917) 於四川成都開發建設的「雅致+精裝公館」已於3月24日以現樓形式發售。是次兩幢住宅大樓推出200餘伙單位，分為2房或3房設計，面積介乎90平方米至135平方米。開盤首日共售出單位140套，平均售價為每平方米6,818元 (人民幣，下同)，首天銷售金額逾億元。

成都河畔新世界位於成都市天府大道南段，項目佔地逾100萬平方米，總建築面積約300萬平方米，由雙拼別墅、中層住宅大樓及超高层住宅大樓組成。

新界	康樂園 1,850呎 露台 1,230萬 2685 1080	寶松苑 3,523呎 名人聚居 4,680萬 2929 6030	蔚龍山莊 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	滙濤山 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
九龍	畢架山一號 1,953呎 眺望維港 3,380萬 2397 2328	擎天半島 1,280呎 三房兩廳 1,800萬 2927 8988	君頤峰 1,119呎 最後筍盤 1,200萬 2714 4882	海逸豪園 1,079呎 方則實用 1,030萬 2926 5678	海逸豪園 1,384呎 遠眺海景 1,400萬 2926 5222	君臨天下 1,030呎 正東嘉御 1,500萬 2927 8833	港景峰 1,084呎 東南對花 1,350萬 2926 3822	帝峯皇殿 1,086呎 海池雙輝 1,050萬 2928 4848
九龍	海名軒 2,156呎 居高臨下 4,100萬 2926 5678	海逸園 1,861呎 海景雙廳 1,980萬 2926 5222	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 1,086呎 遠眺海景 1,200萬 2926 5678	海逸豪園 2,727呎 四房連海 4,700萬 2926 5678	半島豪庭 1,322呎 平屋對城 1,050萬 2334 9678
九龍	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 3,800萬 2482 9903	蔚龍山莊 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	滙濤山 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
九龍	畢架山一號 1,953呎 眺望維港 3,380萬 2397 2328	擎天半島 1,280呎 三房兩廳 1,800萬 2927 8988	君頤峰 1,119呎 最後筍盤 1,200萬 2714 4882	海逸豪園 1,079呎 方則實用 1,030萬 2926 5678	海逸豪園 1,384呎 遠眺海景 1,400萬 2926 5222	君臨天下 1,030呎 正東嘉御 1,500萬 2927		