

# 屯門樓叫價媲美西半山

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 新盤5月埋身戰由太古地產首先「點燃」，旗下西半山肆然昨日公布全數30個單位售價，平均呎價27,951元(實用面積呎價34,945元)，當中頂層4,450方呎複式，訂價2.25億元，呎價達50,562元，逼近山頂或南區的超級洋房呎價。新地屯門西鐵站上蓋項目龍門最快下周有預售文件，發展商揚言獲批後會隨即發售，其中天池屋意向價約7,000萬元，每呎約2.7萬元，呎價直迫西半山。

**肆**然昨日派發的價單，包括一個頂層特色戶，位於39及40樓的複式單位，其單位面積為4,450方呎(實用面積約3,560呎)，訂價約2.25億元，每方呎高達50,562元。

西半山肆然呖價近二萬八

據了解，現時全港最高分層呎價紀錄，為恒基西半山天匯66樓A室半複式戶所創下，成交價3.6億元，呎價6.4萬元，買家為內地富豪、上海巨人網絡董事長史玉柱。

事實上，發展商早前低調上載項目樓書後，市場已不斷流傳預留消息，相信項目大部分單位已獲預留。項目昨日終於公布全數30個單位價單，由7樓至40

樓，標準單位訂價由5,728.8萬元至9,548萬元不等，每方呎由2.1萬元至3.5萬元，低層平台特色戶訂價則6,600萬元，平均呎價2.5萬元，只設建期付款（照訂價）。另售28個車位，每個200萬元。

西半山單幢新盤肆然位於西摩道63號，屬一層一伙設計，提供30個單位。標準單位面積7,288方呎(實用面積2,182方呎)，間隔為3房連雙套房，另設頂層複式單位及低層平台單位，面積分別2,640及4,450呎(實用面積2,112方呎及3,560方呎)。項目預計2013年下半年入伙。

屯門瓏門天池屋7000萬

至於屯門瓏門，新地執行董事雷霆昨表示，項目提供的三個頂層複式連泳池



單位，未來開售時會「逐間發售」，首先推出1座47樓A室，面積約2,642方呎（實用面積約2,048方呎），連約1,500方呎戶外空間。上述天池屋全屋苑只得3個，位於1至3座的頂層。

雷霆續指，由於區內同類型單位供應不多，相信對區內買家有吸引力。該天池屋意向價約7,000萬元，每呎約2.7萬

元，勢破同區分層戶呎價新高。新地代理助理總經理胡致遠補充，龍門最快下周末才批出預售樓花同意書，獲批後會隨即出售。

另外，嘉華國際等旗下香港仔深灣9號錄得成交，涉及2座中層B室，建築面積1,593方呎，成交價3,117萬元，平均呎價近2萬元。

## 前泉章居舖11.5億沽出

香港文匯報訊（記者 周穎）核心區商舖有價有市，由禹銘集團持有的銅鑼灣波斯富街項目（即前泉章居舖位）於截標前獲投資者以11.5億元購入，市傳買家為投資者劉軍或有關人士，成為近年舖市最大宗單一買賣。

## 原業主易手賺8億

中原(工商舖)商舖部董事黃偉基表示，銅鑼灣波斯富街108至120號寶榮大樓地下A及B號舖、1及2樓及12樓S室及平台，總建築面積約23,932方呎，地舖面積約2,686方呎，擁內置樓梯直達各樓層，而戶外外牆設有闊達90呎的特大廣告位，分別面向波斯富街及利園山道，物業將以交吉形式出售。消息稱，買家為投資者劉軍或

有關人士。劉氏近年活躍於本港樓市，最矚目是以2.5億元購入新地筲箕灣譽都6個舖位。

他指出，買家一直對銅鑼灣區零售項目感興趣，曾多次向業主洽購，至近期該買家再次出價打動業主，並有意作長線投資用途。原業主馮銘集團於2005年中以3.5億元購入，後先後轉作潮流商場TIMEPLUS，其後再租予日本時裝品牌JFT，今番轉售帳面獲利8億元或2.3倍。

黃氏稱，近年銅鑼灣區多項大型基建項目相繼落實發展，加上希慎廣場啟業在即，區內的零售前景更見樂觀；現時該物業在市場招租，叫價為每月500萬元，如成功租出可獲租金回報達5.2厘。

## RICS：全球房市氣氛向好

香港文匯報訊（記者 周穎）本港商用物業受市場供應所限，前景仍樂觀。據英國皇家特許測量師學會公布今年首季全球商用物業調查結果顯示，受訪者持續表示租戶需求明顯超過可用空間，預期第二季度租金仍有上升的空間。投資詢問在經歷過上一季度的穩定之後開始好轉，淨差額上升至+30，表明投資市場氣氛正在改善。

RICS指出，過去十年，香港房地產及建築市場的復甦通常穩定及適度。由於內地及澳門建築市場發展繁榮，有利香港大多數專業人士。最近內地的資產及建築市場的降溫被視為整體經濟的健康調整，這將有利於未來的持續發展。

結果又顯示，全球大部分房地產市場氣氛有升溫。該調查結果表明，越來越多國家的受訪者提升了他們對租賃和投資市場的期望。從租賃和投資前景來看，全球許多房地產市場數據顯示較好的結果。

地產熱線

# 長實紅磡工廈改建今審議

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 長實旗下紅磡康力投資大廈重建計劃，早前申請由商貿改作住宅用途，今日將於城規會審議。雖然期間遭遇到區內工廈業主及租客的強烈反對，但亦有測量師支持，認為紅磡是一個住宅商業混合的社區，住宅發展可與商業共融，兩者並無衝突。

宏基測量師行董事陳昌傑表示，住宅商業混合的發展模式，可使工作地點鄰近居住，社區保持活力，又指單一商業區會導致區內餐廳不能於晚上營業。而項目增加住宅供應，能解決住宅供應不足問題，發展商亦願意提供限呎樓及香港市民優先購買等條款，相信未來可於地契修訂時加入相關條款，讓限呎樓等優惠措施確實做到。陳昌傑昨晚突然以電話會議回覆相關提問，但強調公司是於次申請上並無特別角色。

## 嘉里研投前北角邨地

香港文匯報訊（記者 趙建強）額外印花稅（SSD）推出已滿一年，嘉里建設（0683）執行董事朱榮培相信，隨著部分單位稅款逐步遞減，成交量可以回升，相信SSD行之有效，政府無需改變。他並認為未來樓市供應回升，主要以新界區及細單位為主，市區豪宅及大單位供應仍然不多，看好該類型單位有10%至20%升幅。他又指，該公司會研究競投前北角郗地皮。另外，有本港發展商提及地產業界再無「大茶飯」，朱榮培認為只是不同的生意手法，該公司對目前的利潤已感滿足。

內地方面，朱葉培稱今年將推售旗下天津、長沙、秦皇島及瀋陽等地項目，目前成都銷情不俗，而杭州正發售中，未來會繼續在內地尋找綜合發展項目。

## 冠君：寫字樓租金偏弱

香港文匯報訊(記者 趙建強)近期本港寫字樓市道放緩，冠君產業信託(2778)行政總裁李澄明昨於股東會後承認，由於金融業對寫字樓需求回落，中區寫字樓市場表現亦淡靜，旗下花旗銀行廣場與租戶洽租時，對方有優勢，但目前仍有不少中資金融公司在港開設分公司，亦有跨國公司在港成立，對前景無須過度悲觀。

朗豪坊方面，李澄明稱目前寫字樓出租率約98%至99%，今年約有20%面積需要續租，大部分已經洽租完畢，租金亦有升幅。

朗豪坊人流增長5%

商場方面，李澄明表示，今年首季該公司獲得商戶分成有所增加，租戶銷售有約雙位數字增長，由於商場定位以中價為主，因此未見內地客消費放緩。年初至今，朗豪坊人流按年增長約5%，平均每日人流量約30萬人次，商戶續租租金升幅由雙位數字至3倍不等，視乎商舖而定。

**中原地產**  
CENTALINE PROPERTY

**豪宅** STATELYHOME

HONG KONG  
**Leaders' Choice**  
香港企業領袖品牌

港島豪宅 Hong Kong Island

## 中半山 - 愛都大廈

地點優越 交通便利

愛都大廈坐落於香港金融中心區域的中環花園道，地點優越，一直深得不少專業人士及富豪愛戴。

愛都大廈由長江實業發展，於1983年落成，由三幢大廈合組而成，共提供240個單位，單位呎數統一為3,347平方呎。每個單位間格均為四房雙套房設計，另設露台、特大廚房及工人工作間。由於單位以實用見稱，所以一直在二手市場得到投資者及用家歡迎。而景觀方面，高層單位享有維多利亞港美景，十分開揚。

屋苑更提供住客專用會所，設施齊備，有泳池、會議室、兒童樂園、健身房及閱讀室等。加上交通便利，來往各商業、購物區亦只是十數分鐘的車程，實為投資自用的佳選。

深圳

## 山頂南區

**淺灣頭段複式**  
3,099呎  
地標名廈  
四房海景  
(雙車)9,000萬(有匙)  
**2525 3889**

**(獨)山頂全海別墅(家)**  
3,200呎  
山海優靜  
名師豪裝  
1億4千8百萬  
**2580 8885**

**幽雅平房**  
3,000呎+1,500呎  
私家平房  
實用四房  
6,800萬  
**2803 1738**

## 東半山·跑馬地

**比華利山**  
1,729呎  
四房罕有  
筍價難求  
2,500萬  
**2808 0841**

**上跑馬地**  
1,400呎+天台  
罕有放盤  
開揚實用  
1,850萬  
**2576 6386**

**上林**  
1,032呎  
唯一海景  
最後機會  
(連)1,720萬(車)  
**2892 0233**

## 中半山

**富匯豪庭**  
2,522呎  
海景會所  
室內泳池  
6,100萬  
**2511 3003**

**聚安樓**  
2,700呎  
四房車位  
靚裝開揚  
4,500萬  
**2511 3033**

**梅道複式**  
6,786呎  
六房豪裝  
罕有放盤  
2億  
**2511 3039**

<b>春磡角道</b> 3,000呎 寧靜海景 花園靚則 6,500萬 <b>2511 2611</b>	<b>富豪海灣</b> 4,083呎 五房海景 吉車車房 7,000萬/150K <b>2522 0823</b>	<b>淺灣有靚平房</b> 929呎(連車) 咫尺沙灘 名人雲集 1,320萬(有匙) <b>2812 1080</b>	<b>淺灣特色</b> 1,846呎 尊貴地段 車位交吉 2,800萬 <b>2893 0313</b>
<b>淺水灣寶晶苑</b> 3,619呎 別墅 品味裝修 飽覽灘景 (獨)1億1千萬(家) <b>2810 6608</b>	<b>山頂稀有</b> 2,300呎+2,000呎私家花園 位置優越 設計典雅 (獨)7,800萬(家) <b>2801 7618</b>	<b>臨海別墅</b> 約3,100呎 另800呎花園 特大車庫 6,200萬(全海) <b>2812 1080</b>	<b>全新臨海豪屋</b> 總8,387呎 赤柱美海 大車房 1.3億 <b>2893 0313</b>

<b>名門</b> 2,372呎 開揚連車 三房靚則 用家愛戴 3,400萬 <b>2573 2218</b>	<b>柏園</b> 1,450呎 三房靚則 用家愛戴 1,680萬 <b>2573 2218</b>	<b>柏樂苑</b> 2,938呎 三房三套 千呎花園 (三)9,000萬/140K(車) <b>2838 3031</b>	<b>紀雲峰</b> 1,885呎 全新現樓 靚裝即住 3,120萬/88K <b>2838 3031</b>
<b>友誼大廈</b> 1,000呎 四正實用 用家首選 1,030萬 <b>2890 8844</b>	<b>松栢新邨</b> 2,700呎 頂高全海 四房豪裝 6,300萬 <b>2890 8844</b>	<b>慧景園</b> 1,533呎 地段優越 開揚光猛 2,350萬 <b>2573 0810</b>	<b>樂活台</b> 1,490呎 間隔實用 開揚價 1,818萬 <b>2573 0810</b>

<b>曉峰閣</b> 821呎 高層連車 翠綠山景 (獨)1,398萬(家) <b>2520 2118</b>	<b>帝景園</b> 1,970呎 超荷名廈 投資首選 3,600萬 <b>2869 9003</b>	<b>地利根德閣</b> 2,020呎 優越地段 呎價取勝 (車)3,100萬(位) <b>2537 6228</b>	<b>麥當奴道巨宅</b> 5,400呎 複式三車 罕有放盤 8,800萬 <b>2858 1083</b>
<b>蔚山花園</b> 2,195呎 四房露台 開揚中環景 3,750萬 <b>2522 8032</b>	<b>蚌山LOWRISE</b> 1,700呎 罕有特色 低座洋房 (車)1,950萬(位) <b>2834 3298</b>	<b>寶園</b> 2,594呎 實用巨廳 泳池連車 3,980萬 <b>2511 3003</b>	<b>帝景閣</b> 1,428呎 大都會景 靚裝超荷 2,500萬 <b>2511 3033</b>

## 北半山

**天寶大廈**  
1,280呎  
全海極高  
1,680萬  
**2811 8838**

**恆景園**  
1,970呎  
罕有四房  
2,780萬  
**2811 8838**