

中半山君珀 意向呎價3.5萬

計劃月內推售 高層擬作收租

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）港島豪宅持續受捧下，長實於港島中半山堅尼地道4號君珀有望於月內開價及推售，分層單位意向呎價3.5萬元，以其3房戶建築面積2,007方呎計，入場費約7,000萬元，發展商亦有意保留約10伙高層單位作收租用。

長 實營業經理何家欣昨表示，君珀樓高25層，一梯兩伙設計，共有50伙，包括46個分層及4個複式單位，其中46伙分層戶中，3房戶及4房戶各佔一半，3房戶建築面積2,007方呎、4房戶建築面積2,450方呎，複式戶的建築面積分別為3,600方呎及3,800方呎，後者連泳池。項目將於2014年3月入伙，設於中環中心的示範單位接近完成，而售樓書亦準備當中。

開價貼近同區二手盤

她指出，此項目的分層戶的初步意向呎價3.5萬元，基於區內已有10年無新盤供應，現時區內望中環景觀的二手豪宅呎價介乎3.1萬至4.9萬元，因此新盤與二手價有20%至30%的溢價計，君珀有提價空間，料會賣數間便加價，目前亦有名人家族及銀行高層查詢，亦有機會保留3層至5層約10

伙高層單位作收租用。配合此項目於傳統豪宅地段，她指出，君珀基座一面以大量名貴真石White Rose Granite構築，演繹18世紀Neoclassicism新古典主義，展現貴族級傳統豪宅雍雅氣度。

其他新盤方面，由信和、南豐、嘉華及永泰亞洲合作的大埔溫明·天賦海灣於本周中展開路演以來，同系的天賦海灣即售出5伙，套現1億元，當中2伙買家為來自深圳及北京的內地客，呎價介乎8,734萬至1.3759萬元。信置營業部總經理田兆源指出，溫明·天賦海灣已接獲近100個查詢，本周末會到黃金海岸遊艇會展銷，短期內會到內地路演。

新地料瓏門日內獲批售

新地執行董事雷霆昨表示，屯門站上蓋的瓏門預售樓花同意書預料可於日內批



出，項目的示範單位工程已完成，最快可於下周開放，項目至今已錄得累積約6000個查詢，90%為本地客，10%為內地客。

嘉里發展執行董事朱葉培指出，黃大仙現崇山自月初重推後累售80伙，套現6億至7億元，到目前為止累售650至660伙，餘貨約300伙，並有加價空間。客源方面，本地客約佔90%，當中用家及投資客各佔一半，內地客約佔10%。

浪澄灣1200伙或短期重推

至於恒隆於大角咀的浪澄灣1,200伙單位計劃短期內重推，昨日率先開放現樓示範單位予代理參觀，呎價約1.2萬元。恒基地產亦以送釐印費及1年管理費來促銷九龍區17伙貨尾，主要是亮賢居(佔10伙)、嘉賢居(佔4伙)、德成軒及百匯軒各佔1伙，呎價約1萬至1.5萬元。

■長實營業
經理何家欣
表示，中半
山君珀已有
名人家族及
銀行高層查
詢。

香港文匯報
記者
梁悅琴 攝

內地賣地收入 一年3.1萬億

香港文匯報訊 中國國土資源部昨日發布《2011中國國土資源公報》，去年中國出讓國有建設用地面積33.39萬公頃，出讓合同價款3.15萬億元（人民幣，下同），分別同比增長13.7%及14.6%。

招拍掛出讓佔比逾九成

據中新社引述公報資料，去年中國出讓的國有建設用地面積中，通過招拍掛出讓土地有30.47萬公頃，出讓合同價款3.02萬億元人民幣，分別佔出讓總面積的91.3%和總價款的95.9%。

統計數據顯示內地土地出讓收入趨向升勢，2007年全國土地出讓收入約1.3萬億元；2008年土地市場降溫，土地出讓總收入降至9,600多億元；2009年中國土地出讓收入回升至1.59萬億元；2010年土地出讓收入同比猛增70.4%，高達2.7萬億元。

回顧去年，國土資源部實際落實用地4.81萬公頃，同比增加46.2%，保障1,000萬套保障性安居工程用地需求。其中，保障性住房、棚戶區改造用房和中小套型商品住房三類住房用地量佔計劃供應總量的80%。另外，中國105個主要城市至去年年底的綜合地價為每平方米3,049元，其中住宅用地每平方米4,518元，按年升6.6%。



仲量聯行九龍商業部主管鄧錫衡指出，東九龍的寫字樓空置率為5.4%，顯示區內商用物業市場勢必成為香港的另一個重要商業中心。

香港文匯報記者張偉民 攝

仲量行看好東九商廈租金

香港文匯報訊（記者 周穎）政府推出的起動東九龍效應，吸引不少大型租戶落戶該區，仲量聯行預期，區內商廈物業租金將會受惠，今年全年租金有5%至10%升幅，平均呎租由現時26.9元升至28元至29元水平。

仲量聯行九龍市場主管鄧錫衡昨日接受訪問時表示，根據仲量聯行的「香港房地產指數—2012年4月(2012年第1季)」，整體市場在今年首季度仍錄得正面增長，總淨吸納量為697,100方呎。但當中包括希慎廣場、敬業街55號的預售或出租面積及由中國建設銀行購入的全幢九

龍灣東匯18全新商廈，料大部分樓層將作為該行辦公用途。雖然中環在2012年第1季度錄得負增長，但其空置率仍低於5%，根據現行國際標準仍屬於供應非常緊張的水平。

中小企帶旺非核心區

與此同時，不同的中小企業為節省成本而紛紛搬遷至位於非核心地區的寫字樓或環境已大大改善的非甲級寫字樓物業，從而導致其他周邊市場的租賃活動甚為活躍。中環地段空置率的增幅主要被東九龍的持續降幅所抵銷，現時東九

龍的寫字樓空置率為5.4%，而現時其他非核心寫字樓區域的空置率均維持在6%以內。數據顯示，九龍東的商用物業市場勢必成為香港的另一個重要商業中心。

鄧錫衡指出，有見及此，南豐集團旗下九龍灣傲騰廣場推出招租，目前物業以中低層待租，現有2名至3名客戶洽租至最後階段，估計涉及樓面約佔總樓面的10%，約7萬方呎。項目自2010年第四季度落成以來，該物業的租用率已達50%以上，最大租戶租用樓面約7萬方呎，呎租金介乎16.5元至23元水平。

港置：二手註冊額逾千億

香港文匯報訊 香港置業統合土地註冊處資料顯示，本年首4個月二手註冊量未及去年同期，並共錄得約23,708宗，相比去年同期逾3.4萬宗回落約31%，但註冊金額跌幅相對較少，期內錄得約1,015億元，較去年同期的1,378.2億元下跌26%。

香港置業高級執行董事伍創業相信，二手註冊金額跌幅較少的主要原因是本年之大額成交個案表現較為突出所致。

雖然註冊量及金額同時錄得按年跌幅，惟平均每宗二手註冊金額卻持續上升。資料顯示，本年首4個月平均每宗二手註冊金額為約428.1萬元，按年上升3%，連續兩年逾4百萬元，更創96年有紀錄新高。以三區劃分，港島區之平均每宗二手註冊金額錄最大按年升幅，暫錄為728.7萬元，較去年全年升7.9%；其次為新界區，年升3.2%，而九龍區僅升2.8%。

上月97.3%住宅轉售獲利

另一方面，中原地產研究部高級聯席董事黃良

昇指出，4月已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登記錄得5,188宗，當中錄得賬面獲利有5,049宗，獲利宗數比例為97.3%，較3月的96.2%上升1.1個百分點。轉售獲利比率連續三個月上升，累積升幅達3.7個百分點，並創一年新高。其中，賬面獲利五成以上的二手買賣佔55.0%，按月上升3.4個百分點，而天水圍嘉湖山莊二手轉售獲利宗數最多，錄93宗，沙田第一城以60宗居次。珀麗灣及愉景灣各錄59宗，並列第三位。

每宗二手註冊個案金額變化

本年首4個月	去年全年	升幅
港島區 728.7萬元	675.3萬元	7.9%
九龍區 448.7萬元	436.7萬元	2.8%
新界區 311.5萬元	301.7萬元	3.2%
全港 428.1萬元	414.7萬元	3.2%

資料提供：土地註冊處及香港置業資料研究部

*每月註冊個案一般主要反映前一個月市況

逾千萬洋房登記逼400宗

香港文匯報訊 美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，今年首4個月逾千萬元的一二手豪宅獨立屋買賣註冊個案（包括以土地形式轉讓的個案）合共錄得396宗登記，比起去年同期179宗大幅急升約1.2倍，表現與同期整體住宅物業（包括一手及二手）註冊量下挫近26%相比更見突出。

按地區劃分，新界區共錄得365宗逾千萬元豪宅獨立屋買賣註冊，佔92%，該批個案主要來自上水歌賦嶺、粉嶺翠林及屯門星堤等。

干德道海天閣十年升值2倍

至於新近個案方面，中原豪宅STATELYHOME頌燦城表示，干德道海天閣高層A室，面積2,850方呎，望翠綠山景，交吉形式以4,300萬元成交，呎價15,088元，屬市價成交。原業主2002年以1,430萬元入市上址，是次轉讓賬面賺2,870萬元或2倍。

在九龍區，中原豪宅STATELYHOME余社朝表示，該行日前促成一宗畢架山帝景峰帝景軒交投，單位為7座中層A室，建築面積1,258方呎，採三房套房間隔，現連車位以1,370萬元沽出，平均呎價10,890元。新買家為一名同區客，入市單位暫作自住之用。若買家將上址放租，其市值租金約4萬元，租金回報率可達3.5厘。原業主於2006年5月以828萬元連車位購入上址，現轉手賬面獲利542萬元離場。

地產熱線

梁安琪傳沽貝沙灣

香港文匯報訊（記者 周穎）土地註冊處資料顯示，薄扶林貝沙灣4期3座低層A室以4,550萬元連6個單位售出，以面積2,426方呎計，呎價18,755元。而同座數的高層相連戶，面積4,981方呎，於上月以9,676萬元連11個單位售出，呎價19,426元。市傳上述兩個單位悉為賭王太太梁安琪所有。

用家刷新爵悅庭3房新高

香港文匯報訊 中原地產丘漢偉表示，荃灣爵悅庭新近錄得一宗762呎三房戶的新高價成交，單位為南爵軒高層G室，面積762方呎，一名用家以545萬元購入，呎價7,152元，創同類型單位新高。原業主於05年5月以367.3萬元入上址，持貨7年，現轉手賬面獲利177.7萬元，單位升值48%。本月至今，爵悅庭錄得6宗成交，平均呎價6600元。

銀湖4房戶創新高價

香港文匯報訊 馬鞍山銀湖·天峰錄得高層戶成交，換樓客以1,080萬元承接4房單位，呎價8,188元，創同類型單位新高。世紀21奇豐物業徐永成表示，單位為6座高層C室，面積1,319方呎，望海景。據了解，買家為區內換樓客。原業主2009年11月向發展商一手購入物業，當時作價942萬元，賬面獲利138萬元或14.6%。

豫豐花園減價7萬成交

香港文匯報訊 祥益地產李啟昌表示，屯門豫豐花園錄得一宗區內客成交個案，原業主貸不足5年，轉手賬面獲利77萬元。成交單位為6座低層C室，建築面積790方呎，買家鍾情單位間隔實用，加上屋苑樓齡較新，而且原業主擴大議幅，由280萬元連減兩口至273萬元，最終促成上述成交，平均呎價3,456元，屬市價成交。