

長洲戲院再申建11洋房



長洲戲院為本港三級歷史建築。 記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)列為三級歷史建築的長洲戲院,業主去年9月曾向城規會申請將戲院連同毗鄰的工廠及荒地一併發展成11幢2層高洋房,並希望放寬地積比率以保育戲院作食肆,但後期突然撤銷申請,最近捲土重來,新方案所興建的住宅規模相若,但計劃放寬的地積比率由0.19倍減至0.1倍,因此保育的樓面亦由6,232方呎減至3,246方呎。

申請地盤的面積32,798方呎,據悉,新方案的住宅地積比率為0.4倍,將建樓面約13,111方呎,是次申請的發展兼保育方法是把戲院保留正面外牆及票務處,擬建的樓面3,246方呎,較現時的劇院面積3,552方呎更少。

另外,新世界流浮山深灣路地皮,位於深灣畔南面,2007年7月批准興建14座2層至3層高洋房後,因與地政總署的換地申請仍未完成,而規劃許可已經過期,故申請人再次向城規會呈交一次申請,以延續規劃許可。申請地盤的地積比率約0.2334倍,可建住宅樓面約22,910方呎。

居屋平均成交97後新高

香港文匯報訊 香港置業引用土地註冊處資料,5月(截至21日)二手註冊有所下跌,暫錄4,868宗,按月下跌約6.6%。當中二手居屋註冊共錄457宗,較4月同期的483宗回落約5.4%,但平均註冊金額創97年以來新高,每宗241.6萬元,按月上升1.9%。

香港置業資料研究部指出,在二手居屋註冊金額方面,5月暫錄得約11億元,較4月同期輕微下跌約2.5%,相信跌幅較小的主因是本月之大額二手居屋註冊個案表現較為突出所致。本月至今錄得85宗300萬元以上二手居屋註冊個案,較4月同期錄得的82宗,逆市上升3.7%,佔整體二手居屋註冊約18.6%。

比率方面,本月二手居屋註冊佔整體二手註冊比率為9.4%,較上月僅輕微下跌0.1個百分點,而該比率連續3個月不足一成,並於該水平繼續徘徊。

深水埗新盤趁好市爭推

喜雅原價加推 景怡峯傳參戰

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中小型住宅盤再度爭相出擊,香港房屋協會旗下長沙灣喜雅首目錄400票登記,並以原價加推30伙之際,九龍建業原計劃第三季推售的深水埗景怡峯亦有意提早加入戰團,以把握目前向好市況。另外,市場流傳長實的將軍澳峻澄可望於2周內獲售樓紙,最快於6月中下旬推售。

喜雅昨日起接受認購登記,房協表示,截至昨日下午5時為止,合計收到約400份單位認購申請表。據悉,申請以區內客為主,以首批60伙計,超額逾5.5倍。房協昨日又加推30伙第2座單位,建築面積567方呎至777方呎,平均建築呎價7,919元,售價由399萬至691萬元,平均即供呎價7,523元。房協表示,該批單位以原價推出,但由於以中高層為主,坐向及景觀相對比首批單位更為優越,故此呎價相對較首批單價為高。

房協補充,當局會因應市場反應,考慮短期內再加推價單。喜雅至今推出90

伙,於6月3日截止登記,6月6日抽籤,6月9日揀樓。

景怡峯或提早推盤

至於九龍建業於深水埗的景怡峯亦計劃短期內加入戰團。該盤共有208伙,部分單位意向呎價低於1萬元,1房入場費或於400萬元。該盤超過40%為面積370方呎的1房戶,面積660方呎的兩房單位佔一半,亦提供少量的三房單位,面積840方呎。

峻澄傳2周內准售

此外,市場流傳,將軍澳峻澄於2周



長實郭子威(左)表示,峻澄將於月底在北京舉行推介會。

內獲售樓紙。該盤上周末起已開始北上路演吸客,長實地產投資董事郭子威昨表示,峻澄於5月19至22日於深圳舉辦的路演反應熱烈,參觀人次逾5萬,當中30%受訪者有意洽購單位,估計投

資及自住比例各佔一半。峻澄將於月底在北京舉行推介會。據介紹,峻澄共有1,777伙,首階段目標推800伙,先推第1、2、3及7座,其中2房的建築面積670方呎,入場費低於500萬元。

紀雲峰頂層叫價1.6億



嘉里朱葉培(右)表示,香港經濟基調良好,加上預期利息低企及通脹壓力,樓市仍會平穩發展。 記者 梁悅琴 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)港島區豪宅特色戶受捧,嘉里建設與培新集團合作於跑馬地山光道20號紀雲峰推出42樓頂層連天台泳池A室,叫價1.683億元,呎價4.38萬元。嘉里發展執行董事朱葉培形容叫價「克己」,此頂層戶昨日下午起接受預約參觀,買家可獲配售2個車位,每個售價140萬至160萬元。

朱葉培指出,紀雲峰共有2個頂層連天台泳池戶,現先推出42樓頂層連天台泳池A室,建築面積3,841方呎,為4房4套房設計,廚房配價值300萬元,全屋又採用落地玻璃窗,及長達75呎的廣角玻璃幕牆。另外,單位設有專用升降機大堂,並擁有獨立樓梯直通747呎的獨立天台連泳池。

他表示,紀雲峰已累售一半(逾60伙),平均呎價2.2萬元,套現約25億元,內地客約佔12%。他預計,整個項目可套現約55億元,未來有加價空間。

集團銷售目標進度理想

他又透露,嘉里於今年以來透過出售紀雲峰及現崇山,已套現近30億元,符合今年銷售70億元的目標進度。

度,並稱,嘉里對本周五截標的壽臣山豪宅地感興趣,現正研究中。

對於市傳政府正研究新一輪打壓樓市措施,包括進一步收緊按揭成數等,朱葉培坦言,政府推出冷卻樓市措施是份內之事,並希望市民置業要量力而為,但強調政府的措施不應過分激烈,而嚴厲措施亦不應長期執行。他直言,收緊按揭成數的確能對樓市有短期影響,然而香港今明兩年新單位供應量不足1.5萬個,市場的吸納量遠超供應量,政府長遠應增加土地供應,才能解決樓價高企問題。

新世界:取得新地皮將融資

另一邊廂,新世界發展(0017)聯席總經理陳觀展昨出席活動後表示,公司借貸屬正常財務安排,其20億元借貸,將用於項目「新東方臺」。他又指,公司對多幅地皮有興趣,包括大圍、深灣徑、北角及荃灣西等,若成功取得新土地,將需要融資發展,而銀行借貸是首選。另外,陳觀展稱,公司將繼續按計劃推盤,又相信政府會維持持港樓市平穩發展。

低萬元租盤 本港不足3成

香港文匯報訊 本港租金跟隨樓價上升,月租萬元或以下個案失守3成關口,美聯物業統計數據顯示,本港首4個月住宅平均呎租累升2.8%,創7個月新高,同時月租萬元或以下個案比率掉頭回落,僅約28%。

個案集中新界區

從美聯物業促成的住宅租務個案分析,去年下半年住宅租金因放租盤增加而呈跌勢,同期月租10,000元或以下的租務個案比率由30%微升至31%,但隨着今年農曆年後樓市回暖,放租盤減少而令租金回升,今年首4個月萬元或以下的租務個案比率則再次掉頭回落。過去三年間租金顯著上升逾4成,同期月租萬元以下比率則由2009年上半年55%大幅下跌至本年迄今僅28%。

該行首席分析師劉嘉輝指出,市場仍有部分大型屋苑租務個案的每月租金仍低於萬元以下水平,但普遍為新界物業。以美聯物業於4月份促成租務個案為例,嘉湖山莊、沙田第一城、Yoho Town、大興花園、花都廣場等仍有不少個案的月租屬於萬元以下。

另一方面,政府統計處公佈最新4月基本通脹率(剔除所有政府一次性紓困措施)按年升幅為5.6%,而私人房屋租金升幅則按年升8.1%。劉嘉輝補充,租金為計算通脹率主要成分之一。然而,消費物價指數內私人房屋每月租金支出的計算,包括新訂租約、續訂租約以及現行租約的租金資料,估計部分租約為早於半年前,或遠至一年前已簽訂,故最新的通脹數據內的租金指數屬滯後,因此近期租金表現將為未來通脹走勢帶來啟示作用。

大潭道8號別墅招標

香港文匯報訊(記者 周穎)豪宅洋房追捧,吸引業主放售物業。第一太平戴維斯表示,由資深投資者羅家寶持有的大潭道8號C洋房以公開招標形式標售,洋房室內建築面積5,474方呎,室外建築面積4,878方呎,總面積10,352方呎,6月15日截標。

據介紹,項目為四座四層高洋房,設內置電梯直達各層,設有私人恆溫泳池。據了解,同屋苑對上一宗成交於2010年1月,同面積洋房成交價為1.8億元。

洋房買賣 一手跌二手升

另一方面,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,4月二手洋房買賣合約登記錄得100宗,總值23.91

億元,按月上升26.6%及94.1%。二手宗數是自2011年6月的109宗之後,創十個月新高。一手方面,上月一手洋房買賣合約登記錄得26宗,總值16.59億元,按月份別急降89.6%及72.5%。顯示上水歌賦嶺推售之後,3月間市場缺乏洋房新盤供應,令一手登記大跌。

整體洋房(包括一手及二手)買賣合約登記錄得126宗,總值40.5億元,較3月分別下跌61.7%及44.3%。期間,本港共有8宗一億元以上買賣登記,最高金額是南區Shouson Peak壽山村道17A號洋房,成交價2.08億元;其次是九龍塘多實街8號,成交價2.06億元;南區Shouson Peak壽山村道17D號洋房成交價錄1.93億元,排名第三位。

擺花街老舖轉手賺近億

香港文匯報訊(記者 周穎)市場消息指出,中環擺花街28號地下連閣樓以9,130萬元成交,地下面積650方呎,閣樓面積400方呎,目前租戶家品店,月租金7萬元,租金回報不足一厘。據悉,原業主於1956年間購入物業,當年買入價僅為5.8萬元,是次賬面獲利9,124.2萬元,56年間物業升值1,573倍。

消息又指出,灣仔新銀集團中心高層全層,面積7,388方呎,以1.09億元成交,呎價1.48萬元。原業主於2001年以3,502萬元購入,持貨約11年,是次賬面獲利7,398萬元,物業升值逾2倍。

西環干諾道西120號太極軒全幢以2億元易手,物業總樓面約2.4萬方呎,提供19個服務式住宅單位。登記買家為EVER TRILLION HOLDINGS LIMITED,公司董事為CHANG, MIGUEL YEN SHEE。原業主於

2007年7月以1.128億元購入,持貨約5年賬面獲利約8,720萬元或77%。

補習天王1.25億沽凱旋門

由補習天王吳錦倫Ken Sir持有尖沙咀凱旋門1座摩天閣57樓A室「大宅門」以1.25億元易手,單位面積2,517方呎,呎價49,662元。登記買家為張小娟音名為ZHANG XIAOJUAN。原業主於2007年以6,150萬購入,持貨約5年,賬面獲利6,350萬元,單位升值1倍。

另外,灣仔軒尼詩道338號北海中心18樓全層放售,面積6,773方呎,意向呎價約1萬元,涉及金額約6,773萬元。深水埗青山道60號C舖地下連閣樓放售,地舖面積佔600方呎,連1,800方呎閣樓,業主意向金額2,300萬元,呎價約9,583元。

美聯物業 MIDLAND DELUXE HOME 豪宅天下

新盤看俏 樓市看好

| | | | | | |
|--|--|--|---|--|---|
| 貝沙灣 1,682呎 三房全海 2,530萬 2989 9233 | 貝沙灣No.8 1,560呎 超靚三房 2,200萬 2989 9233 | 貝沙灣四期 2,432呎 呎價最平 4,150萬 2828 3434 | 貝沙灣 2,365呎 四房雙套 4,300萬 2812 1177 | 皇府灣 3,393呎+1524呎 全市最平 9,300萬 2921 1288 | 極度搶手 1,125呎 罕有放盤 1,680萬 2921 1288 |
| 洋房別墅 5,548呎 閃耀光芒 鑲足珍鑽 1億7,000萬 2921 1288 | 禮頓山 2,238呎 至尊大宅 高尚地段 6,250萬 2836 6640 | 上車首選 896呎 極高層 1,280萬 2921 1288 | 南區豪宅 1,682呎 三房靚則 2,530萬 2921 1288 | 建雅花園 1,429呎 跑地平房 1,800萬 2836 6640 | 天際三樓 3,008呎 海景靚屋 5,600萬 2836 6640 |
| 嘉嘉臺 2,141呎 靚景靚景 4,700萬 2836 6640 | 上林 1,032呎 高尚地段 1,550萬 2836 6640 | 地利根德閣 3,798呎 維港樓式 1.1億 2922 6666 | 寶園 2,800呎 高層靚景 4,100萬 2588 1818 | 蔚山花園 2,195呎 高層四房 3,980萬 2899 0010 | 豪廷峰 1,119呎 高層東南 1,398萬 2922 3311 |
| 傲龍軒 802呎 天后地段 810萬 2578 3553 | 威靈閣 1,450呎 靚則實用 獨家代理 2,750萬 2921 8228 | 慧明苑 1,433呎 三房開揚 靚裝修連車 1,950萬 2525 7360 | 萬德閣 1,455呎 四房單位 1,560萬 2571 2999 | 富豪閣 870呎 露台車位 780萬 2922 3288 | 嘉兆台 1,052呎 三房靚景 1,480萬 2921 7100 |
| 康威閣 1,600呎 高層靚景 1,700萬 2526 8999 | 君德閣 921呎 靚則實用 1,180萬 2525 8262 | 雍景台 1,350呎 靚則實用 1,810萬 2857 2880 | 畢架山一號 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 靚景靚景 1,800萬 2926 7288 | 半山一號 4,070呎 空中大宅 5,000萬 2328 9338 | 君頌峰 1,686呎 靚景會所 1,850萬 2926 7171 | 畢架山一號 1,953呎 四房靚景 41呎靚 3,380萬 2714 4882 | 君臨天下 1,119呎 極高層 連車庫 4,000萬 2926 3833 | 君頌峰 1,200呎 最後靚盤 1,200萬 2714 4882 |
| 半山一號 1,491呎 正東靚景 1,500萬 2926 4477 | 凱旋門 530呎 入場首選 998萬 2926 3822 | 君臨天下 1,457呎 維港靚景 2,900萬 2928 3222 | 一號銀海 1,457呎 正南靚景 2,000萬 2928 8338 | 帝皇皇殿 1,005呎 靚景三房 1,250萬 2175 6313 | 海名軒 1,931呎 最後靚盤 2,800萬 2926 5222 |
| 海名軒 1,953呎 地庫車庫 絕不可失 2,550萬 2926 5222 | 海逸豪園 1,785呎 六房靚景 全城至靚 1,680萬 2926 5111 | 海逸豪園 1,089呎 和黃公園 1,030萬 2926 5111 | 海逸豪園 1,071呎 東南靚景 1,180萬 2926 5222 | 海逸豪園 1,479呎 靚景靚景 1,800萬 2926 5111 | 海逸豪園 2,797呎 靚景靚景 3,200萬 2926 5222 |
| 海逸豪園 2,347呎 靚景靚景 3,250萬 2926 5111 | 海逸豪園 2,941呎 靚景靚景 5,000萬 2926 5222 | 蔚山莊 2,210呎 靚景靚景 2,200萬 2929 6030 | 壹號雲頂 1,452呎 靚景靚景 1,300萬 2693 9338 | 駿景園 1,620呎 靚景靚景 1,080萬 2602 2588 | 嘉御山 3,426呎 巨龍有匙 4,480萬 2656 6366 |
| 嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626 | 康樂園 1,850呎 靚景靚景 1,230萬 2685 1080 | 寶松苑 3,523呎 名人靚景 4,680萬 2929 6030 | 淺月灣 3,593呎 風水靚景 1,980萬 2662 3626 | 鹿茵山莊 1,349呎 靚景靚景 970萬 2656 6366 | 藍天海岸 1,760呎 靚景靚景 1,400萬 2923 6888 |
| 美孚新邨 1,264呎 全新裝修 710萬 2928 3683 | 葡萄園 4,173呎 靚景靚景 3,800萬 2482 9903 | 歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,070萬 2920 4388 | 錦繡花園 1,300呎 雙車房 560萬 2471 0228 | 錦繡花園 1,050呎 靚景靚景 750萬 2471 0600 | 御林皇府 4,230呎 英式裝修 3,900萬 2471 0228 |
| 加州豪園 2,044呎 靚景靚景 988萬 2482 4993 | 加州花園 1,768呎 靚景靚景 758萬 2920 4488 | 美孚新邨 1,849呎 靚景靚景 1,479萬 2920 0000 | 帝濤灣 1,479呎 靚景靚景 748萬 3106 3337 | 海珀名邸 3,197呎 靚景靚景 2,550萬 2923 6228 | 美孚新邨 1,849呎 靚景靚景 1,479萬 2920 0000 |

美聯物業 MIDLAND REALTY 招聘熱線: 2316 8866 網上搜樓 全盤在手 www.midland.com.hk