

息影女星2億沽山頂大屋

呎售逾4.4萬 原叫價2.3億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)歐債危機令經濟未明朗下,香港樓價因低息而高企不下,部分名人趁高位出貨或換碼。由息影國語片女星汪玲持有的山頂和福道7號屋剛以約2億元易手,此大屋的建築面積4,527方呎,擁有4房(包3間套房)及特大花園,呎價約44,179元。

資料顯示,此豪宅早前曾以2.3億元放售,如今以約2億元易手,比先前叫價低13%。和福道一向有不少名人業主,包括梁朝偉及劉嘉玲、黃坤、資深大律師陳志海、名人何添後人何厚鏞、何厚滯兄弟等。

老前輩爭相趁高位出貨,這邊廂新一代人氣嫩模陳靜(DaDa)日前以353萬元向九龍建築買入深水埗的景怡峯低層C室作投資用,建築面積370方呎,呎價9,540元。

嫩模陳靜353萬購景怡峯

至於人稱「補習天王」之吳錦倫(Ken Sir)於今年4月進行換馬行動,先以1.25億元沽出九龍站凱旋門摩天閣高層A室大宅門,建築面積2,500多方呎,呎價達49,996元,創該項目新高價,賬面獲利6,500萬元後,隨即以約8,000萬元向信和置業買入大埔白石角天賦海灣天池屋特色戶,單位建築面積3,027方呎,附設偌大平台,天台建有一個泳池,呎價約2.64萬元。

羅家寶標售大潭道洋房

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4層高洋房,設內置電梯直達各層,設有私人恆溫泳池,市場估計,以呎價4萬元計,市值約2.1億元。



■息影國語片女星汪玲所持的山頂和福道7號屋以約2億元出售。單位建築面積4,527方呎,擁特大花園。

「國聯五鳳」出身 汪玲股匯高手



■年輕時的汪玲。網上圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)現年約67歲的汪玲為上世紀60至70年代的國語片女星,導演李翰祥離開「邵氏」時,創辦電影公司國聯時,將新星汪玲帶到台灣,當時國聯強力宣傳的「國聯五鳳」中,汪玲是最受重視的藝人之一,汪玲擁有水汪汪的大眼睛、小巧的嘴巴和修長的身材,是位不折不扣的「美人」,曾參演過《幾度夕陽紅》。

與「國聯」解約後,汪玲曾短暫遊走於港台兩地拍片,以《蒙妮姐日記》、《郎來了》及《恨你入骨》等文藝作品賣座較佳。

汪玲與同是「國聯五鳳」出身的甄珍及林青霞份屬好友。據悉,汪玲於炒股炒匯都很在行,可謂投資高手,其長子兼英國高實集團創辦人韓世瀾,於2006年開始亦有份投資電影,包括斥資4,000萬元拍攝由劉德華和吳彥祖主演的《門徒》。韓世瀾於2008年一度被美國運通入稟高等法院追討逾160萬元卡數。

海名軒海景大宅售4500萬

香港文匯報訊 無懼股市波動,逾千萬元豪宅交投依然火紅,坐擁維港海景的單位更是有價有市。其中,擁全維港煙花海景的紅磡海名軒1座高層A室,剛以4,500萬元易手,折合平均呎價20,718元。

中原王淑儀表示,該單位面積2,172方呎,原裝為四房雙套房間隔,附設700萬元裝修。買家為本地客,鍾情單位的裝修及設計,加上維港夜景,與業主議價1個月,成功購入心頭好。據了解,原業主並不急於沽貨,早前開價4,800萬元放售單位,被買家誠意打動才願意出售。原業主於2007年12月以2,845萬元購入上述單位,持貨近4年半,賬面獲利1,655萬元離場,單位升值58%。

一號銀海1548呎戶2800萬沽

另外,奧運站一號銀海全海景單位亦以2,800萬元成交。美聯謝錦成表示,該類

型海景單位罕有放盤,且享有維港煙花,一名區內換樓客見單位優罕罕有且為交吉放盤,故斥2,800萬元購入自住。

謝錦成稱,單位為1座中層B室,單位面積約1,548方呎,屬4房1套間隔,望全海景。以成交價約2,800萬元計算,折合平均呎價約18,088元。原業主於2005年10月斥1,842.1萬元購入物業,是次賬面獲利957.9萬元,升值約52%。

寶馬山花園中層1308萬易手

此外,中原豪宅李兆霖表示,新近促成交寶馬山花園8座中層C室成交,該單位面積1,068方呎,擁三房連套房間隔,望泳池景,造價1,308萬元,折合平均呎價約12,247元,屬市價成交。據了解,買家為用家,鍾情屋苑會所設施完備。原業主於2007年以638萬元入市上址,是次易手賬面獲利670萬元,單位升值逾1倍。

股市不穩 海怡低層減價20萬沽

香港文匯報訊 上月本港股市不濟,二手交投亦受拖累而下跌,減價成交個案再現。其中,海怡半島早前繼3座中層A室大幅減價48萬元成交後,中原盧鏡豪表示,新近屋苑再有減價成交,單位為海怡半島23座低層A室成交,面積746方呎,擁兩房間隔,有工人房,望內園景,交吉出售。

業主原本叫價620萬元,因見歐債問題令港股不穩,經買家還價後,終同意以600萬元將單位易手,折合平均呎價約8,043元,減幅約3.2%。買家為用家,購入單位自住。原業主於1998年以415萬元

入市,轉手賬面獲利185萬元,單位升值達45%。中原盧鏡豪補充,上月屋苑共錄28宗成交,平均呎價約3,200元。

珀麗灣一房戶減18萬

另外,中原溫詩雁表示,珀麗灣17座低層B室,面積488方呎,一房間隔,業主原本開價290萬元,經買家積極還價後,日前減價18萬元,以272萬元成交,平均呎價5,574元。

原業主於2009年7月以178萬元購入上址,持貨近3年,轉手賬面獲利94萬元,單位升值約53%。

濱海今年新增2.5萬套保障房

香港文匯報訊 據新華網消息,今年濱海新區將新建保障性住房200萬平方米,共計2.5萬套,涉及經濟適用房、定單式限價商品住房、公共租賃住房三種形式。

作為目前我國開發開放重點區域,除了濱海新區本地家庭對保障房剛需外,外來流動人口已經超過100萬人,而且每年仍以30%的速度增長,對保障房建設也有旺盛的需求。

在今年計劃投建的保障房中,預計經濟適用住房建設面積將達108.2萬平方米,計劃近1.2萬套,將主要用於農村示範鎮建設。根據不同區域建設情況,濱海將為其配套中小學校、衛生服務中心、菜市場和

大型購物商場,打造農村示範鎮15分鐘生活圈。

對於外來建設者和未列入保障範圍的中等收入家庭面臨的購房「夾心層」問題,濱海將繼續加大訂單式限價商品住房建設,預計將在中新生態城和輕紡工業區47.46萬平方米的區域內建設5千餘套限價商品住房,2014年左右交付使用。

據了解,公共租賃住房主要集中在保稅區、南港工業區等開發開放的重點區域,累計開工建設面積將達44.39萬平方米,建設房屋8千餘套,平均每套公租房的面積將在55平方米。

近200家企業總部落戶濱海

香港文匯報訊 據北方網消息,截至目前,在濱海新區落戶的企業總部已近200家。濱海新區新一輪總部項目引進計劃日前實施,通過設立總部經濟和樓宇經濟發展專項資金並出台支持總部經濟發展的優惠政策,力爭今年新增總部企業20家以上。

據了解,濱海新區已將總部經濟定位於重點發展的四大服務業之一。按照新一輪總部項目引進計劃,濱海將制定總部經濟發展促進政策,以綜合型總部、職能型總部和中小企業總部為重點,加快建設響螺灣商務區、于家堡金融區、開發區現代服務產業區(MSD)、天保國際商務園、渤龍湖總部基地和北塘經濟區中小企業總部基

地。其中,中心商務區重點引進國內外銀行、保險、證券、基金等金融企業和中央、外省市大企業總部;開發區現代服務產業區、天保國際商務園、渤龍湖總部基地重點引進國內外總部企業和行業協會,設立綜合型總部及研發中心、銷售採購中心、財務管理中心、物流中心等功能型總部;北塘經濟區重點引進中小企業總部。

據介紹,預計到2015年,濱海新區將聚集一批國際國內知名企業總部、二級總部,以及知名商會、重點行業協會總部,總部企業達到500家以上,並將成為北方重要的總部經濟發展基地。

漆8首推50伙 入場費703萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)低息環境下,新盤持續受捧。新世界與港鐵合作的沙田車公廟漆岸8號昨晚以貼市價首推50伙,分布於第1座C及第5座F單位,其中25伙4房雙套房平均呎價9,477元,另外25伙3房1套房平均呎價7,754元,料可套現近6億元,最快下周三推售。

漆岸8號昨日獲逾5,000人次參觀,大部分對3房及4房戶感興趣,發展商昨晚首推50伙,分布於第1座C及第5座F單位,其中第1座分布於7至36樓C室,建築面積均為1,750方呎,訂價由1,546.1萬至1,787.4萬元,呎價由8,835元至10,214元,至於第5座8至37樓F室,建築面積均為953方呎,訂價由703萬至796.5萬元,呎價由7,377元至8,358元。中原新界東豪宅營業董事黃澤文預料,單位可獲沙田區內換樓客垂青。

200組內地客周末參觀濶瑣

至於可望於日內開價,由信和等發展的大埔白石角濶瑣,天賦海灣,信置營業部

總經理田兆源(見圖)昨表示,過去3天累積獲6,000人參觀,以用家為主。本周末安排200組內地客來港參觀示範單位,主要來自深圳,同時亦會安排免費穿梭巴士往返與海城示範單位至現場。消息指出,同系的天然海灣昨以2,380萬元售出第8座A室,單位建築面積2,198方呎,呎價約1.3萬元。

西半山肆然7樓6600萬沽

此外,市場消息指出,太古地產於西半山西摩道63號的肆然7樓剛以6,600萬元售出,此單位建築面積2,640方呎,呎價2.5萬元。

此外,由嘉華等發展的香港仔深灣9號昨再錄得3宗成交,共涉資逾9,700萬元,其中一個最高價成交單位位於2座高層A室單位,建築面積約1,671方呎,售價逾3,850萬元,平均呎價逾2.3萬元。另外,兩個成交單位分別為中層及低層單位,平均呎價約2萬元。嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成表示,買家既有香港本地換樓客,亦有

內地商人及外籍人士,購入自住及長線投資。

永泰地產營業及市場部總監陳秀賢昨表示,西摩道的懿峯正有數名買家洽購頂層63樓連天台2伙觀景大宅,此2伙的總建築面積各為4,236方呎,意向呎價5.2萬元,叫價2.2億元。

深水埗景怡峯再度加推

其他新盤方面,消息指出,皇皇於九龍城的御,太子昨再預留2伙,包括首個於21樓的1,248方呎的大單位,此單位扣除優惠後的售價約1,278萬元,呎價約1,024萬元,此盤至今已預留約31伙,細單位已全數獲預留。此外,九龍建業於深水埗景怡峯昨晚再加推單位,消息指,今、明兩日發展商會提供免息供二按予買家,2天合共有10個名額。

新盤將至 二手睇樓量跌4.8%

香港文匯報訊(記者 周穎)歐債危機陰霾未散,加上多個新盤即將登場,令二手市場睇樓氣氛驟降。中原地產統計顯示,本週六、日十大屋苑錄得895組預約睇樓,睇樓量按周減少4.8%。除康怡花園之睇樓量較上週增加外,其餘大部分指標屋苑之睇樓量均見縮減,當中新界區更全線報跌。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,受歐債問題拖累,而且新特首即將上場,或推出壓市措施,令買家更見觀望;港島區太古城本週末睇樓量90組,每呎叫

價10,600元。康怡花園錄睇樓量100組,比上週升25%,每呎叫價維持8,600元,放盤量維持約310個。

美聯新界區睇樓量挫6.5%

九龍區方面,買賣雙方觀望態度轉濃,新都城本週六、日錄得65組睇樓客,比上週下瀉18.8%,放盤量則回升至365個。新界西方面,交投氣氛觀望;沙田第一城本週只錄約50組睇樓量,按周下跌約16.7%,屬偏低水平;嘉湖山莊錄120組週六、日預

約睇樓客,睇樓量按周減少14.3%。

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示,根據美聯物業分行統計資料,本港15個二手指標屋苑於本週末期間,預約睇樓量共錄得約1,463組,較上週末下跌約3.1%。其中,新界區預約睇樓量錄得約357組,承接上週末下跌再下挫約6.5%。港島區預約睇樓量錄得約470組,較上週末輕微下跌約2.1%。九龍區二手指標屋苑預約睇樓量錄得約636組,較上週末微跌約1.9%。

上水丙崗申建洋房 削31%樓面再「闖關」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)聯冠發展有限公司於上水丙崗的大型洋房項目,2010年曾經向城規會申請改劃土地用途,但去年被多個環保團體批評影響生態,最終發展商決定撤銷申請,近日捲土重來,把發展規模「大縮水」,洋房數目微增至200間,但住宅樓面大減逾31%,並將生態易受破壞的地區剔除在外,希望透過保護環境增加「闖關」勝算。

申請地盤位於上水丙崗這個被喻為「鳥的天堂」的地方,由於具有生態價值,發展商2010年6月申請興建洋房時遭到環保團體強烈反對。據最新方案顯示,發展商申請地盤由農地改劃為綜合發展區,但地盤面積由之前的225萬方呎大減至156.5萬方呎,地積比率維持約0.36倍,因此住宅樓面大減31%至55.97萬方呎。

屯門工業地改CDA接19申述

雖然今次擬興建的洋房數量由之前184幢微增至200幢,但每幢平均面積由4,446方呎減至2,798方呎。為增加獲城規會通過的機會,申請人亦透過附近的康樂用地提供大量康樂設施,例如於風采中學興建泳池,提供單車徑及巴士停車位,又設公眾公園及紀念公園等,又強調現時的地盤主要為平坦及荒廢農

地。

另外,城規會早前修訂屯門大綱圖,包括將毗鄰屯門站的多幅工業用地改為兩幅綜合發展區(CDA)用途,高限訂在100米(主水平基準以上,下同)。2個月諮詢期內接獲19份申述,其中港鐵反對上述改劃土地建議,認為將來鐵路的噪音會影響民居,當局應要求相關土地的發展商進行影響評估,並實施適當的消滅噪音措施。屯門區議會亦反對地皮改劃CDA。

地皮業主之一的九巴則支持改土地用途建議,但提出修訂,希望建築物高度可按階梯式設計,毗鄰屯門站的CDA1應修訂為140米,CDA2則訂在120米;CDA2的土地用途應由只可作非住宅用途,改為住宅與非住宅均容許,住宅地積比率訂為5倍。

區議員反對星堤以南改住用

城規會就屯門區大綱圖的修訂,還包括將新盤星堤以南的兩幅土地,由政府地改劃「住宅(乙類)」。屯門區議員朱順雅申述反對,認為當局應注意未來的交通配套與社區配套。至於城規會將湖安街及湖康街交界的一幅政府土地改劃「住宅(甲類)」,亦引起多名區內居民反對,建議政府將地皮用作興建社區設施,如圖書館等。

地產熱線

5月樓宇登記按月增7%

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,樓市旺勢自3月中開始轉弱,4月份放緩勢頭更加明顯,不過,鑑於5月份公眾假期較4月份少,可供樓宇合約買賣登記的日子相應增加,掩飾樓市交投放緩的影響,故此主要反映4月份樓市實際狀況的5月份樓宇買賣登記數字最終仍有11,475宗,較4月份的10,728宗倒升7%。

根據土地註冊處數據最新所得,5月份全港共錄11,475宗樓宇買賣登記(數字主要反映4月份的樓市實際狀況),數值較4月份的10,728宗增加7%;至於金額方面,同期物業買賣總額亦同步按月上升7%至648.90億元。

康怡756呎戶月租1.9萬

香港文匯報訊 香港置業黃凱達表示,剛促成的一宗康怡花園租務成交,租客見單位有靚裝修,加上租價相宜,故決定以月租19,000元承租該屋苑一個756方呎單位。

黃凱達指,單位為康怡花園Q座中層13室,單位面積約756方呎,屬3房間隔,採用鑽石廳設計,坐向西南,望鄰近泳池。若以成交租金19,000元計算,平均呎租約25.1元。租客見單位附靚裝修,加上租價相宜,故決定承租單位。原業主於去年12月以583萬元購入上址,租金回報率約3.9厘。

收租客購藍灣半島「抗通脹」

香港文匯報訊 美聯潘洪洪表示,一名長線收租客為抗通脹,以620萬元購買藍灣半島1座中層B室單位,面積約為869方呎,望全海景,以約620萬元易手,折合呎價約為7,135元。買家為區內長線收租客,見單位質素不俗,而且以同類型單位月租約1.9萬元計算,租金回報率約為3.7厘。