

西營盤曉譽首推70伙料沽清

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 低息環境下,細價樓受投資者及用家追捧,以低於市價10%推售的2年半樓花盤港島西營盤曉譽首推70伙昨日傍晚5時起開售,消息指出,截至昨晚8時已售出80%(約56伙),預計70伙會沽清,套現約5億元,當中有2組大手客購入中高層全層。

曉譽昨日推售的70伙,單位建築面積405方呎至712方呎,平均呎價14,293元,訂價由499.8萬元至1,181.1萬元。據悉,昨日的買家有30%至40%為長線投資者,20%至30%為西半山分支家庭,亦有2組大手客購入中高層全層。

特色戶未推售獲洽購

恒基地產營業部總經理林達民指出,首次加推的28伙將於今日簽單,項目至今已累計推出111伙,累積加價7%至8%,平均呎價1.5萬元,有信心週日前沽清,至於14伙特色戶未正式推售但已獲洽購,其中31樓至34樓的意向呎價1.7萬至1.9萬元,會分批推出。至於恒基地產於大埔道住宅項目將於8月下旬推出,全部為1房戶至2房戶。

由永泰地產發展的港島半山西摩道懿峯再售出2個高層中環海景單位。永泰地產營業及市務總監陳秀賢表示,懿峯剛

售出的高層58A及57A單位,建築面積均為2,348方呎,5房雙套房設計,以呎價31,000及30,500元售出,總價為7,278.8萬元及7,161.4萬元,兩名買家為資深物業投資者,有意購入自用。懿峯現時尚有11戶高層中環維港全景大宅,自今年6月開放現樓,2個61A及B示範單位及會所以來已收到逾5,000個查詢。

濶明售出2伙天池屋

信置營業部總經理田兆源表示,旗下大埔濶明,天賦海灣已售2伙天池屋單位,其中位於第2座17樓A的天池屋的建築面積達2,331呎,呎價1.6251萬元,成為項目至今最高呎價單位。項目現時尚有2伙天池屋,其中位於第1座的天池屋單位的面積3,117呎,意向呎價為1.8萬元,已接獲10個查詢有意洽購。

信置申售2項目樓花

他指出,濶明,天賦海灣已累售70伙,



興建中的曉譽獲2組客戶大手購入中高層全層。 記者張偉民攝

套現逾10億元,標準單位平均呎價8,855元,近半成交為2,025方呎至2,548方呎的濶明大宅,至於內地客比例佔20%。他認為,中國人民銀行減息會增加內地客來港買樓意欲,本週末亦會於上海復

旦大學舉行投資講座,吸納內地客源。另外,他又指,集團已經就大埔天賦海灣第三期及觀塘月華街項目向政府申請預售樓花同意書,現正等待當局批准,有望於本年內推售。

舊建築管制 測量師會籲放寬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 僱建問題困擾香港社會。香港測量師學會建築測量組主席何鉅業表示,僱建的定義跟濶濶難明,容易觸犯法例,尤其小型工程監管制度實施後,政府硬性規定118項小型工程不按程序進行就屬違規,令市民更易誤墮法網。他批評政府用現在的建築物標準施加在舊建築物上,不合時宜,建議放寬建築物管制,並用兩套標準應對新舊建築物,增加靈活性。

何鉅業表示,當建築工程未經批准而進行,則有可能被視為違例建築或「僱建物」,例子包括天台構架物、天台搭建物、外牆廣告招牌等等,現時旺角隨處可見外牆燈箱廣告牌,大部分就屬於違規,屋宇署會就所投訴的違建物作評估,若屬僱建會命令清拆,若認定其不屬於政府須優先採取執法行動的類別,便會把該違建物記錄在案,日後再作檢討。

「小型監管制度」易墮法網

為打擊劊房,政府於2010年底實施「小型工程監管制度」,共有118項建築工程被納入小型工程,分為3個風險級別。何鉅業批評新制度讓一些以往被豁免審批工程,現在須依據新制度進行,如換窗、改動排水渠管、石屎維修等,不按规定將被視作違例,並且沒有酌情權。這種情況下市民易墮法網,制度相當「擾民」,而10月更會再加入更多項建築工程,進一步收緊新例。

何鉅業認為,屋宇署制度僵化,現時的建築物條例仍沿用六十年的標準,當時的法例是針對興建物業,而非管制現樓,此後條例雖然經過少修少補,但大框架沿用舊例,認為今日的建築物變化速度快,應用新思維對待,建議當局放寬管制,並檢討修訂小型工程管制度,同時應採用兩套標準對新舊建築物,否則本港大部分業主可能因住所依循舊例裝修,卻無法符合新例要求而無端成為「戴罪之身」卻不自知。

峻滢150兩房戶今開售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 長實地產投資董事郭子威昨表示,將軍澳峻滢目前推出596伙2房戶,今晚首批推售單位將不少於150伙,預料28歲以下的年青買家將會佔30%至35%。他稱,為1984年或28歲以下的年青買家推出的2萬元厘印費津貼並無上限,只要月底前買入峻滢2房戶都享優惠。

樓盤內地買家限制25%

郭子威表示,暫時未有考慮加推,但不排除會保留部分已推出單位加價重推。同時,該盤限制內地買家比例佔25%以內。峻滢已推出596伙2房戶,即供售價由347.9萬至421.9萬元。

對於前北角邨地皮成交價低於市場預期,是否反映地產商出價審慎看淡後市,郭子威回應指,成交價並不是低於市價,發展商亦沒有看淡樓市,只是這段時間政府推出多幅大型地皮,發展商自然要審慎因應地段及資金考慮來出價,而且此幅土地有不少社區配套,投資額達150億元,不是一個小數目投資。

他認為,現時香港經濟表現平穩,但沒有造成恐懼性因素,預期本港樓價走勢平穩,全年經濟有3%至5%增長。另外,他又預料,下半年息口走勢處於低位徘徊,早前內地多次減息,製造更多內地資金來港投資。

上車盤買賣首穿兩成

香港文匯報訊 本港上半年價值二百萬元或以下的低價二手私人住宅買賣合約登記錄得6,393宗,總值102.35億元,佔同期二手私人住宅買賣登記19.6%,較2011年下半年跌6.4個百分點,比例首度跌穿兩成,為1995年下半年有記錄以來新低。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,上半年二手私人住宅交投暢旺,推動樓價持續上升,中原城市領先指數(CCI)升破九七年高峰並繼續歷史新高,以致市場上的低價上車盤源大減,影響其買賣比例,並預期下半年比例進一步下調。

嘉湖山莊上半年最多

價值二百萬元或以下的二手私人住宅買賣合約登記集中在新界區,2012年上半年有3,964宗,佔整體62.0%。另外,九龍區及港島區有1,949宗及480宗。嘉湖山莊成為期內錄得最多低價二手買賣登記,有128宗,總值2.38億元。

按月方面,6月低價二手私人住宅買賣合約登記錄得909宗,總值14.40億元,佔同期二手私人住宅買賣登記4,675宗的19.4%,較5月的17.0%上升2.4個百分點。

恒隆6億掙售百佳中心

香港文匯報訊(記者 周穎) 市場消息指出,由恒隆持有的九龍青山道476號百佳商業中心以6億元易手,物業樓高22層,涉及總樓面面積149,395平方呎。

另據土地註冊處資料顯示,中環士丹利街28B號地下及1樓,地舖面積1,200方呎,1樓面積800方呎,以9,538萬元易手。登記買家為昌裕置業有限公司,公司董事為銀峰有限公司。原業主於1987年1月以160萬元購入,賬面獲利9,378萬元或58.6倍。

中原地產
CENTALINE PROPERTY

豪宅 STATELY HOME

HONG KONG
Leaders' Choice
香港企業領袖品牌

港島豪宅
Hong Kong Island

中半山 - 曉峰閣
完善設施 · 環境寧靜

曉峰閣座落於中半山舊山頂道,屬於傳統豪宅地段。物業由四幢樓高36層的大廈組成,每層四伙,標準單位面積由783平方呎的兩房設計至1,385平方呎的三房一廳設計,方正實用。戶戶可享翠綠山景,第四座的住客更享有維港海景。

屋苑提供多元化的住客會所設施,包括游泳池、兒童泳池、按摩浴池、園藝花園、健身房、草地高爾夫球練習場、戶外平台花園及閱讀室等,應有盡有。

物業鄰近中環商業區及購物中心,屋苑更設有穿梭巴士來往中環,為住客提供方便,擇居於此,倍感高尚和生活便利。

深圳

www.statelyhome.com.hk

山頂南區				東半山·跑馬地				中半山				
<p>(獨)山頂全海別墅(家) 3,200呎 山海幽靜 名師豪華 1億4千8百萬 2580 8885</p>	<p>南區豪屋 3,348呎 特大花園 四房全海 8,800萬 2803 1738</p>	<p>全海洋房 4,663呎 1,796呎 花園 四房幽靜 1.6億 2511 2611</p>	<p>威利閣 2,650呎 四房露台 瑰寶難求 7,000萬 2573 0810</p>	<p>雲暉大廈 1,597呎 翻新名廈 實用露台 2,750萬 2890 8844</p>	<p>龍華花園 886呎 三房入門 中全山 (連)1,080萬(車) 2838 8023</p>	<p>曉峰閣 821呎 高層連車 翠綠山景 (獨)1,398萬(家) 2520 2118</p>	<p>蔚山花園 2,195呎 四房露台 高層靚裝 3,880萬 2869 9003</p>	<p>嘉富麗苑 2,115呎 一見傾心 尊貴地段 3,800萬 2537 6228</p>	<p>富匯豪庭 5,219呎 高層罕有 全維海景 1.8億 2858 1083</p>	<p>星域軒 1,158呎 旺中帶靜 罕有單邊 2,380萬 2522 8032</p>	<p>金櫻閣 2,100呎 四房實用 裝修高雅 3,250萬 2834 3298</p>	<p>威豪閣 1,561呎 三房開揚 方便連車 3,000萬 2511 3003</p>
<p>淺水灣寶晶苑 3,619呎 別墅 品味裝修 飽覽灘景 1億1千萬 2810 6608</p>	<p>紅山半島 3,055呎+泳池花園 地中風情 超級實用 (獨)1億1千5百萬(家) 2801 7618</p>	<p>富豪海灣 4,105呎 全海交吉 車房泊三車 6,500萬 2893 0313</p>	<p>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</p>	<p>玫瑰新邨 約4,600呎 豪華相連 五房雙套 (雙)9,600萬(車) 2808 0841</p>	<p>渣甸地段 1,918呎 四房連車 六星配套 3,400萬 2808 0841</p>	<p>上林 1,032呎 唯一海景 全新三房 @15,000 2892 0233</p>	<p>禮頓山 2,238呎 有票在即 最後機會 6,180萬 2892 0233</p>	<p>富匯豪庭 5,219呎 高層罕有 全維海景 1.8億 2858 1083</p>	<p>星域軒 1,158呎 旺中帶靜 罕有單邊 2,380萬 2522 8032</p>	<p>金櫻閣 2,100呎 四房實用 裝修高雅 3,250萬 2834 3298</p>	<p>威豪閣 1,561呎 三房開揚 方便連車 3,000萬 2511 3003</p>	
<p>南區名廈 1,220呎 淺灣頭段 迷人海景 1,980萬/38K 2522 0823</p>	<p>淺水灣道平房 總面積3,600呎 連觀星天台 海景特色戶 4,000萬 2812 1080</p>	<p>赤柱特色Lowrise 1,710呎+花園約300呎 咫尺步行到沙灘 車位交吉 2,900萬 2893 0313</p>	<p>倚巒 3,391呎另花園天台 醉人維港 豪華罕有 (獨)2億3千8百萬(家) 2525 3889</p>	<p>禮頓山 1,206呎 新地樓皇 獨家代理 2,990萬 2576 6386</p>	<p>柏麗園 1,650呎 渣甸山區 九成實用 (獨)3,400萬(家) 2576 6386</p>	<p>嘉蘭閣 1,052呎 近銅鑼灣 靚則三房 1,050萬 2573 2218</p>	<p>跑馬地 900呎 筍盤推介 靚則連車 920萬 2573 2218</p>	<p>THE ALBANY 1,428呎 大都會景 靚裝超筍 2,500萬 2511 3033</p>	<p>THE ALBANY 2,549呎 至尊地段 頂高維海 8,800萬 2511 3039</p>	<p>御花園 1,350呎 名師設計 開揚靚景 (獨)2,580萬(家) 2520 2118</p>	<p>愛都大廈 3,347呎 高層維海 罕有放售 1.1億 2869 9003</p>	
北半山				西半山				西南區				
<p>賽西湖 1,260呎 前段靚景 1,768萬 2566 0662</p>	<p>珊瑚閣 1,382呎 極高海裝 (獨)2,080萬(家) 2566 0662</p>	<p>賽西湖 1,490呎 罕有頭段 2,288萬 2566 0662</p>	<p>寶翠園 1,597呎 罕有供應 大房大廳 極高樓層 靚馬全海 2,350萬 2559 3323</p>	<p>朗頤居 2,185呎 低密度海景 雙車位 3,000萬 2559 3323</p>	<p>華庭閣 1,006呎 清幽套三房 2559 3323</p>	<p>Bel-Air貝沙灣四期 895呎 千金難求 特高樓底 1,248萬 2554 4832</p>	<p>BAGUIO VILLA 碧瑤灣 1,580呎 罕有董事樓 超級靚則獨立Lobby (連)1,700萬(車) 2550 0966</p>	<p>LARVOTTO南灣 1,338呎 物超所值 1,680萬 2553 1332</p>	<p>貝沙灣一期 1,327呎 投資低水 冠絕全城 1,938萬 2554 4832</p>	<p>貝沙灣四期 2,432呎 四房則海 高層全海 4,500萬 2550 0966</p>	<p>貝沙灣二期 1,402呎 美景當前 筍樓全城 1,780萬 2553 1332</p>	<p>貝沙灣六期 1,496呎 地段顯赫 露出園海 2,180萬</p>
<p>慧雅閣 2,145呎 潛力極高 2,780萬 2512 2213</p>	<p>尚巒 522呎 無擋山海 670萬 2887 3080</p>	<p>海景台 1,037呎 海景難求 1,580萬 2578 3208</p>	<p>雲景台 1,198呎 高層海景 1,580萬 2571 1303</p>	<p>柏道2號 1,176呎 高層海景 連車位 1,900萬 2559 3323</p>	<p>縉城峰 751呎 兩房海景 泳池會所 1,110萬 2803 0423</p>	<p>聯邦花園 1,350呎 三房實用 半山名廈 1,650萬 2559 5388</p>	<p>貝沙灣六期 1,560呎 高層露台車位 2,250萬 2537 6777</p>	<p>碧瑤灣 1,590呎 清幽環境 三房換樓精選 (連)1,495萬(車) 2554 4832</p>	<p>碧瑤灣 1,153呎 實用率高 城中焦點 清幽兩房 (連)970萬(車) 2550 0966</p>	<p>南灣LARVOTTO TOWER 9 771呎 入場首選 1,000萬</p>	<p>南灣LARVOTTO TOWER 6 990呎 三房則王 1,350萬</p>	

招聘熱線: 梁小姐: 9481 1022 E-013232 譚先生: 9494 3349 E-008948

中原按揭轉介服務: www.centamortgage.com

中原地產代理有限公司 C-000227