

滙豐本月累售50伙套15億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 人行減息令不少內地游資湧港置業, 新盤內地客入市比例顯著上升, 信和置業營業部總經理田兆源昨表示, 大埔滙豐·天賦海灣7月以來售出50伙, 套現近15億元, 內地客比例較上月開盤時倍升至35%。同系於大角咀御金·國峯正獲一名「中港商人」加碼斥資6,754.2萬元洽購第1座38樓A天池屋, 呎價32,947元, 若成交將創該盤次高呎價紀錄。

田兆源指出, 為吸引買家於奧運會期間入市置業, 今日起至8月12日凡購入信和旗下8個新盤包括滙豐·天賦海灣、天賦海灣1期、逸瓏、承峰、銀湖·天峯、御龍山、GOODWOOD PARK、灣景園單位者, 皆可獲信和酒店禮券16,888元。

內地客比例急升至35%

他表示, 大埔滙豐·天賦海灣的4間天池屋已售出3伙, 呎價16,250至16,488元, 現尚有第1座的天池屋待售, 建築面積3,177方呎, 意向呎價1.8萬元, 輕微加價2%至3%。此外, 第16座17樓A天際屋以呎價13,896元售出, 亦有2組客一次過買入2伙, 包括第5座高層A及B室, 涉資3,500萬元, 及第12

座高層B及C室, 涉資3,200萬元。該盤內地客比例升至35%, 本周末將會安排15組至20組上海客來港參觀示範單位。

至於同系的九龍塘逸瓏近日售出2伙, 其中第6座1樓為內地買家, 建築面積1,600方呎, 而正加碼洽購大角咀御金·國峯第1座38樓A天池屋的商人早前已買入1伙, 若此天池屋成交, 2伙合共涉資逾1億元, 御金·國峯至今已售出732伙。他又稱, 北角峰景大廈自4月至今已售出13伙, 套現逾2.5億元, 現尚有13伙。

峻濠建築期首付增半成

基於銷情向好, 發展商收緊付款優惠, 長實地產投資董事郭子威表示,



信和田兆源(左)稱, 至少15組上海客周末來港參觀滙豐。



永泰陳秀賢指, 加冕台入場費約1000萬元。

將軍澳峻濠下周起把建築期付款方法的首付會提高半成, 以私人名義購買首付將由15%增至20%, 而以公司名義購買首付由20%增至25%, 消息指, 峻濠昨售出2伙。至於華人置業發展的灣仔環環於過去一周售出10伙。

加冕台標準戶呎叫2.5萬

此外, 永泰地產發展營業及市務總監陳秀賢指出, 於港島西半山的2年期樓花加冕台計劃於下月下旬開售, 此盤提供77伙, 標準單位建築面積420、560及570方呎, 意向呎價2.5萬元。

入場費1,000萬元, 全部為1房戶, 另有1伙900方呎2房特色戶, 意向呎價3.5萬元, 售價3,150萬元, 目前已有4,000個本地買家查詢此盤資料。

陳秀賢又稱, 同系的西半山懿峯正有4組客分別以1.7億元洽購60樓A及B室, 及以2.2億元洽購63樓連天台戶, 其中2組為內地客, 計劃作自用, 該盤尚有11伙, 市價8億元。至於大坑理華已售60%單位, 會保留部分單位收租, 部分於入伙後推售。她指出, 永泰於明年第四季會推售紅磡高山道豪宅, 提供122伙。

波叔沽土瓜灣地賺4600萬

香港文匯報訊(記者 周穎) 市傳投資者楊奮彬以7,300萬元向舖王波叔購入土瓜灣碼頭道1號一個正在動工中的地盤, 地盤面積約1,000平方呎, 物業重建作商業用途。據悉, 波叔於2004年以2,700萬元購入, 持貨約8年, 是次成交帳面獲利4,600萬元, 物業升值1.7倍。

中原(工商舖)謝立生表示, 灣仔軒尼詩道245至251號守時商業大廈中層A室, 建築面積約1,144方呎, 成交價約790萬元, 呎價約6,906元, 屬市場水平。買家為用家, 原租中環區寫字樓, 因看好灣仔區商廈前景, 遂決定轉租為買, 將公司大本營遷入灣仔區。據悉, 原業主為投資者, 於2008年購入大租, 當時造價約460萬元, 今易手帳面獲利約330萬元, 物業4年升值逾七成。

觀塘怡生工廈2.45億易手

另外, 土地註冊處資料顯示, 投資者羅雄雄以2.45億元購入觀塘成業街怡生工業中心地下G及H室。買家為南美洲電訊有限公司, 公司董事為炒家羅雄雄及鄭章炳等有關人士。據悉, 原業主於1999年6月以1,350萬元購入, 持貨13年帳面勁賺約2.315億元, 物業升值逾17倍。

安盛中心持貨1年升值21%

該處資料顯示, 灣仔告士打道151至159號安盛中心(前國衛中心)13樓全層連2個車位, 面積約14,500方呎, 以1.9285億元成交, 呎價1.33萬元, 創該處新高。買家為瑞天集團有限公司。據悉, 原業主於2010年11月以1.595億元購入, 持貨1年多, 是次轉售帳面賺3,335萬元, 升值21%。

銅鑼灣糖街銅鑼灣商業大廈16樓A室放售, 美聯商業蕭惠碧表示, 物業樓面面積約2,752方呎, 意向呎價約8,720元, 意向金額約2,400萬元, 物業將以交吉形式放售, 若按現時市場每方呎呎租金25元以上計算, 預期租金回報可達3厘半以上。

將軍澳宅地估值高達11.9億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 今日截標的將軍澳第66D1區地皮, 佔地約54,100方呎, 地積比率約5.5倍, 最高可建約297,550方呎, 地皮限建單位由360個至378個, 平均單位面積由787至827方呎不等。市場估值地皮由10億至11.9億元, 樓面地價由3,361至4,000元。預料新地、會德豐、長實三間於區內有發展經驗的地產商, 最大機會入標競投。

成交價料成區內新指標

高力國際(香港)估價及諮詢服務部助理董事譚智仁表示, 地盤將來所建物業, 亦設高度限制為主水平基準以上100米, 估計可興建2至3幢25層高的住宅連平台商場。地皮地理位置理想, 距離港鐵將軍澳站約5分鐘步程, 雖然該區發展密度頗高, 但按規劃的高限計算, 部分高層住宅單位仍可坐擁海景。

港鐵將軍澳站一帶二屋苑, 如君傲灣及將軍澳中心, 現時平均呎價約6,500元, 而新地於區內最新發展項目天晉將於2012年底落成, 最新呎價則超過10,000元。此地皮估值可參考今年5月賣出的第66C1區地皮, 當時以每呎樓面地價4,009元由新地購入。由於該地皮之面積、條件及限制等皆與是次招標地皮相近, 成交價對今次招標亦有指標作用。

他坦言, 數幅將軍澳住宅地皮於短時間內相繼推出市場, 為區內樓市增添變數。然而, 是次招標地皮發展規模適中, 預料亦可吸引部分中小型發展商入標競投。該行對地皮的初步估值約11.6億元, 折合樓面呎價約3,899元。中原測量師行執行董事張競達亦指, 地皮所需投資金額較細, 相信可吸引不同發展商入標競投, 估值約11.9億元, 樓面呎價4,000元。

三客爭北角舊樓531萬成交

香港文匯報訊(記者 周穎) 樓市成交活躍, 吸引一眾用家及投資者入市搶貨。中原龍南表示, 北角福利樓低層A室, 面積812方呎, 三房兩廳, 因業主遺失屋契, 最初開價520萬元, 吸引三組買家出價爭盤。單位最終被搶高至531萬元成交, 呎價約6,539元, 仍低於該區同類三房單位市價約5%。據悉, 買家為用家, 有感上址造價低水, 故寧願選擇承擔「無契」風險。原業主則於1973年以99萬元一購入, 持貨39年, 是次轉手帳面大幅獲利432萬元, 單位升值達4.4倍。

裕益地產李啟昌表示, 屯門居屋兆康苑M座中層8室, 建築面積690方呎, 三房兩廳, 獲一名區內投資客垂青, 因單位連租約, 買家雖未有親身視察物業, 仍以248萬元(自由市場價)購入作投資, 呎價為3,594元。單位現時租金約7,500元, 租金回報率3.6厘。原業主持貨不足3年, 轉手帳面獲利達100萬元, 單位升值68%。

西貢大網仔屋扣SSD賺550萬

香港文匯報訊(記者 周穎) 西貢豪宅向來供應不多, 別墅單位有價有市, 新近錄得一宗追價個案。世紀21奇豐物業西貢區區域董事廖振雄表示, 大網仔早禾居H段單號屋, 面積2,570方呎, 望海景, 日前以3,180萬元售出, 近日獲另一買家追價, 業主賠訂100萬元後, 再以3,400萬元沽售, 折合呎價13,230元。據了解, 原業主於去年1月購入上址, 當時作價2,680萬元, 持貨至今1年多, 現將物業沽售, 扣除額外印花稅(SSD)後, 帳面獲利550萬元離場。

另外, 土地註冊處資料顯示, 南區春坎角南崎3號森居, 洋房面積4,578方呎, 連約2,965方呎花園泳池, 室外面積達3,129方呎, 以2.5億元沽出, 呎價5.46萬元。據了解, 物業由一家基金持有。

該處資料顯示, 中國海外發展的九龍塘牛津道1號15號屋, 建築面積7,562方呎, 以約1.765億元售出。登記買家為王源(WANG YUAN, 名字為普通話拼音)。

中原地產
CENTALINE PROPERTY

豪華 STATELY HOME

HONG KONG
Leaders' Choice
香港企業領袖品牌

東半山 - 嘉雲臺
背山面海·俯瞰維港

嘉雲臺位於渣甸山白建時道的豪華住宅區內, 地點高尚恬靜, 環境優美, 附近林蔭處處, 蒼翠秀麗, 深得不少富豪商家喜愛。

嘉雲臺是渣甸山的豪宅典範, 由名師精心設計, 氣派豪華。屋苑由八幢華廈組成, 共提供444個分層單位, 面積由1,620平方呎至2,265平方呎不等, 以三房或四房設計, 間隔方正實用, 樓底高達十呎, 實用率亦達八成。每戶均設大露台, 住客可飽覽渣甸山及維多利亞港景致。

屋苑設有豪華住客會所, 康樂設施一應俱全, 包括游泳池、網球場、寬敞的花園廣場及俱樂部等, 專供住客享用。住客更可享便捷無間的交通網絡, 前往銅鑼灣及中環僅需二十分鐘。

深圳

山頂南區			東半山·跑馬地			中半山					
花園海景屋 3,133呎+花園約2,000呎 四房大車房 \$8,400萬/160K 2511 2611	淺水灣寶品苑 3,619呎 別墅 品味裝修 飽覽灘景 \$1億1千萬 2810 6608	南區名廈 1,220呎 淺灣頭段 迷人海景 \$1,980萬/40K 2522 0823	威利閣 2,650呎 四房露台 瑰麗雅緻 \$7,000萬 2573 0810	柏麗園 1,650呎 渣甸山區 九成實用 (獨)\$3,400萬(家) 2576 6386	瑞士花園 1,600呎 老牌名廈 靚靚車吉 \$1,980萬 2573 2218	曉峰複式 2,337呎 天台平台 特色三車 \$6,500萬 2511 3003	帝景閣 1,428呎 大都會景 靚裝超筍 \$2,500萬 2511 3033	帝景園 2,691呎 無敵維海 四房雙車 \$8,800萬 2511 3039			
華景園 1,463呎 極高山海兩全 潛力無限 \$2,600萬 2801 7618	富豪海灣 4,105呎 全海交吉 車房泊三車 \$6,500萬 2893 0313	(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	南區豪屋 3,348呎 特大花園 四房全海 \$8,800萬 2803 1738	嘉雲台 1,819呎 高息連約 山景海景 (連)\$3,300萬(車) 2838 6338	山村大廈 1,100呎 高層開揚 三房車位 \$1,150萬 2838 6338	嘉苑 1,700呎 實用四房 馬場連車 \$2,500萬 2838 8023	跑馬地 1,200呎+1,200呎天台 古典地段 超高层四房 \$1,250萬 2838 8023	御花園 1,350呎 名師設計 開揚靚景 (獨)\$2,580萬(家) 2520 2118	百年順大廈 2,013呎 優越地位 四房實用 \$3,380萬 2869 9003	半山平樓 1,520呎 低於估價 連車位 \$1,900萬 2537 6228	富匯豪庭 5,219呎 高層罕有 全維海景 \$1.8億 2858 1083
淺水灣道頭段 2,375呎 實用四房 高層車位 \$5,580萬 2812 1080	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	南區罕有 2,000呎+天台 舒適三房車位 交通方便 \$4,000萬 2580 8885	富豪海灣 4,105呎 五房全海 間隔方正 \$6,800萬 2803 1738	億景樓 1,480呎 品味豪華 開揚少海 \$1,730萬(車) 2890 8844	金山花園 1,050呎 翠綠金山 交吉車位 \$1,600萬 2890 8844	名門 2,048呎 真正豪宅 交吉有車 \$2,850萬 2892 0233	禮頓山 1,238呎 有票在即 最後機會 \$6,200萬(車) 2892 0233	雋巒 1,369呎 高層豪華 有山有海 \$2,880萬 2522 8032	寶園 1,561呎 高層雙車 氣派大廳 \$4,650萬 2834 3298	威豪閣 1,561呎 三房開揚 方便連車 \$3,000萬 2511 3003	星域軒 931呎 頂高兩房 翠綠山景 \$2,200萬 2511 3033
北半山			西半山			西南區					
賽西湖 1,260呎 前段靚景 \$1,780萬 2887 3080	珊瑚閣 1,382呎 極高海裝 \$2,288萬(家) 2887 3080	賽西湖 1,490呎 罕有頭段 \$2,288萬 2887 3080	慧明苑 1,433呎 泳池露台 靚裝連車位 \$1,850萬 2559 5388	景雅花園 723呎 業主實在 靚裝海景 \$880萬 2559 5388	高雲台 1,000呎 近梯旁、專巴 會所設施 \$1,050萬 2559 5388	Bel-Air貝沙灣四期 895呎 千金難求 特高樓底 \$1,248萬 2554 4832	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	LARVOTTO南灣 1,338呎 物超所值 \$1,680萬 2553 1332			
慧雅閣 2,145呎 潛力極高 \$2,780萬 2578 3208	尚巒 522呎 無橋山海 投資抗通脹 \$670萬 2571 1303	海景台 1,037呎 海景雅緻 \$1,020萬 2566 0113	雲景台 1,198呎 高層海景 設施齊全 \$1,580萬 2887 7055	寶翠園 1,398呎 高層山海 投資抗通脹 \$1,740萬 2559 5388	寶輝軒 805呎 梯旁熱賣 \$980萬 2537 6777	樂信台 888呎 全屋翻新 設施齊全 \$1,080萬 2522 3103	富景花園 703呎 實用露台 新鴻基樓價 \$978萬 2548 3332	貝沙灣一期 1,327呎 投資低水 冠絕全城 \$1,938萬 2554 4832	貝沙灣四期 2,432呎 四房則王 高層全海 \$4,500萬 2550 0966	貝沙灣二期 1,402呎 美景當前 綠意全城 \$1,780萬 2553 1332	貝沙灣四期 1,455呎 實用三房 池海相輝 \$2,180萬 2553 1332
富豪閣 878呎 露台車吉 \$778萬 2811 8838	曉峰 901呎 海景對流 \$1,120萬 2571 0066	寶馬山花園 1,103呎 尖東露台 \$1,280萬 2566 0622	峰景大廈 2,079呎 高層海景 \$2,488萬 2512 2213	貝沙灣4期 825呎 海景露台 舒適住所 \$1,050萬 2530 1313	羅便臣道 1580呎 實用靚則 連車位 \$1,880萬 2869 8863	嘉兆台 1251呎 會所專巴 池園清靜 \$1,598萬 2858 1023	駿豪閣 995呎 開揚靚則 用家合適 \$1,260萬(單位) 2548 8123	碧瑤灣 1,590呎 清幽環境 三房換樓精選 (連)\$1,490萬(車) 2554 4832	碧瑤灣 1,135呎 實用率高 城中焦點 清幽兩房 (連)\$970萬(車) 2550 0966	南灣LARVOTTO TOWER 9 771呎 入場首選 \$1,000萬 2553 1332	南灣LARVOTTO TOWER 6 990呎 三房則王 \$1,350萬 2553 1332

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