

內地影星追捧 君珀「星光熠熠」

張涵予5800萬購12樓B室 與徐帆陳道明為鄰

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）內地影圈名人對香港豪宅相當垂青，中半山堅尼地道君珀屢獲名人追捧，曾獲金馬影帝的內地演員張涵予以5,800萬元向長實買入君珀12樓B室，呎價約2.89萬元。

根據土地註冊處資料顯示，中半山堅尼地道君珀12樓B室，建築面積2,007方呎，以5,800萬元成交，呎價約2.89萬元，登記買家為張涵予(ZHANG HANYU)。

建築面積2007呎 呎價2.89萬

君珀自6月推出以來，已獲不少名人追捧，其中百老匯電器「太子女」李惠貞及相關人士購入12樓A室、馮小剛妻子徐帆購入1樓B室花園大宅、市傳有「中國影帝」之稱的陳道明、華誼兄弟創辦人王中磊及王中軍亦有份買入單位。

君珀為單幢物業，共提供50伙，標準單位分為2,000方呎的3房及約2,500方呎的4房間隔，另有4個特色戶，建築面積介乎3,600方呎至3,800方呎的複



馮小剛、徐帆

■中半山君珀屢獲名人追捧，當中不少是內地演藝界人士。

峻瀝第7座3房戶提價14%

至於同系將軍澳峻瀝，消息指，該盤已推出價單的1,549伙已沽清，估計套現逾70億元，現時該盤尚有第6座共228伙未推出，市傳此批單位會於日內公佈價單，以便於本周末推售。該盤第7座9樓B室的3房戶昨日再



張涵予

提價重發價單，此單位已是第二度加價，累積加幅達14%，建築面積915方呎，最新即供售價520.8萬元，即供呎價5,692元，消息指，此單位已成交。

溫瑀2233呎大宅1898萬沽

其他新盤方面，一名香港客昨以約1,898萬元向信和等買入大埔溫瑀，天



陳道明

資料圖片

賦海灣1樓B室，建築面積2,233方呎，呎價約8,500元。華人置業於灣仔的壹環上周四再沽4伙，包括中層開放式單位及1房單位、低層1房連平台花園特色單位，以及低層3房單位，面積分別為約415、614、490及1,200方呎，標準單位呎價由約16,000至約17,100元，至於低層1房連平台花園特色戶之呎價約18,100元。

蘇州拙政別墅發售 均價一億



■涂海靜指，拙政別墅銷售目標逾20億元。張偉民攝

銀禧花園呎價6630元破頂

香港文匯報訊（記者 周穎）二手市況轉旺，帶動細銀碼屋苑交投暢旺。不少屋苑創出高價，上車盤亦尤為搶手，部分買家為怕心水單位遭奪愛故加快決定入市。

火炭銀禧花園8座高層D室，面積644方呎，座向東南，享開揚馬場景，擁兩房間隔，附裝修，成交價427萬元，呎價6,630元，創所有分層戶新高呎價。中原溫志標表示，新買家為上車客。原業主2010年8月以328萬元購入，持貨約2年，是次易手賬面獲利99萬元，單位升值約30%。

北角康澤花園C座高層3室，面積572方呎，擁兩房間隔，望海景。中原陳家鴻表示，原業主叫價600萬元，獲買家洽購，雙方經一輪議價後，終以572萬元成交，呎價1萬元，雖減價4.7%，仍創該物業呎價新高。買家為用家。據悉，原業主則於2007年11月以290萬元購入，轉手賬面獲利282萬元，單位升值約97%。

內地投資客565萬買昇悅居

利嘉閣譚碧然表示，一名內地投資者剛連租約買入昇悅居2座高層A室，建築面積658方呎，向南望維港海景，成交價565萬元，呎價8,587元，呎價平同類型單位最高價。據悉，原業主原開價560萬元，之後反價5萬元，最後獲該名內地投資者不睇樓承接，現時單位正以1.6萬元租出，租金回報約3.4厘。據悉，原業主於2007年5月以280萬元購入，帳面獲利285萬元離場，升價1倍。

另外，世紀21羅慧君表示，新蒲崗新蒲崗大廈1座高層E室，面積548方呎，兩房一廳間隔，單位面向南方，並附設新裝修。原業主於1996年以257萬元購入單位自住，現以330萬元套現換樓，呎價6,022元，持貨16年，帳面獲利73萬元。據了解，買家看好啟德發展，故睇樓5分鐘即「扑槌」購入自住。

換樓客808萬奪太古城富山閣

美聯吳肇基表示，太古城富山閣高層C室，面積約為779方呎，望內園景，雖然單位已獲另一客人洽購至最後階段，但新買家搶先一步入市，並以好意頭價808萬元承接物業，呎價約10,372元。買家為換樓客。據悉，原業主於1989年10月以123萬元購入，帳面獲利約685萬元，物業升值約5.6倍。

美聯麥志益表示，上水名都1座低層G室，面積約為607方呎，兩房間隔，成交價約為283萬元，呎價約4,662元。買家為一名同區新婚客，為怕考慮太多將來更難入市，故迅速拍板購入作新居。據悉，原業主於1995年11月份以約163.9萬元購入，轉售賬面獲利約119.1萬元。

中原伍遠帆表示，屯門大興花園1期2座低層F室，建築面積500方呎，成交價205萬元，呎價4,100元。買家為同區90後，獲父母資助置業，參觀上址後，即時決定入市。原業主於2008年9月以109萬元購入，持貨近4年，轉手帳面獲利96萬元。

西環一籃子商舖標售 叫價5.5億

香港文匯報訊（記者 周穎）工商舖物業有價有市，吸引業主放售。西環皇后大道西115號至119號僑發大廈一籃子地舖、1樓至2樓寫字樓標售，意向價約5.5億元。中原(工商舖)麥惠良表示，上述一籃子物業位於涉及的樓面面積逾5.6萬方呎，其中涉及商舖的建築面積近3萬方呎，現時該物業的每月租金合共逾100萬元，地舖租客包括大型連鎖超市，租約穩定。

麥氏補充，現時地下約有7,000方呎交吉樓面招租，預料該舖市值租金約每月23萬元。此外，準買家可選擇獨立或一籃子形式購入該批物業，而物業將以現狀、部分交吉及部分連租約形式出售。

北角華匯中心呎叫8880元

另外，美聯商業麥世強表示，北角馬寶道華匯中心12及13樓相連樓層，每層樓面面積約10,963方呎，總面積約21,926方呎，交吉出售，業主意向金額約1.94億元，呎價約8,880元。

銅鑼灣威非路道18號萬國寶通中心5樓全層連4個車位，建築面積約16,257方呎，實用面積12,193方呎，估值約1.3億元。第一太平戴維斯陳健鋒表示，物業為5樓全層，買家可選擇以交吉或連短期租約購買。物業享有維多利亞港海

至43,040平方呎不等)，最貴的一幢售價達5億元。

涂海靜表示別墅並未在內地有大規模的推廣，香港是首站的路演，下站將會於8月於上海舉行，亦不排除會到外國進行路演，同時在8月將會將有2棟連裝修的現樓示範單位供外界參觀。

第一太平戴維斯住宅銷售部資深董事張作基認為，近年來高端物業的演變，由自用到投資以至到成為收藏品，認為該物業具投資潛力。

景及園景，加上4個專用車位，極適合企業或集團總部選用。

黃金廣場商舖呎租900元起

中原(工商舖)李婉琪表示，銅鑼灣黃金廣場地庫及地下商舖、11至15樓及17樓寫字樓樓層招租。商舖建築面積由697方呎至2,699方呎不等，意向呎租由900元起，當中一個約1,519方呎的舖位，月租約212萬元；而寫字樓建築面積則由540平方呎至4,055方呎，意向呎租45元。



■銅鑼灣威非路道萬國寶通中心。

中建電訊1.6億購城市花園舖

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）看好內地個人遊下，中建電訊(0138)宣布，以1.598億元向美加樂聯合實業有限公司買入香港北角電器道233號城市花園第1、2及3座商場地庫第1至33號，34A、34B、36A、36B及第38至45號商舖，以作收租用途。

該物業為商場店舖，總建築面積約4萬方呎，現時以物業特許借用協議形式將該物業出租予一名特許借用人，用作經營兒童學習中心，特許借用期由今年1月1日至8月31日，每月平均租金約57.75萬元（已包括物業管理費、冷氣費、政府差餉及地租）。

一手車位交投半年大增98%

加上受低息影響，車位投資備受追捧，推動二手車位市況暢旺。期內錄得2,169宗登記，總值12.4億元，同比分別上升14.1%及24.6%。今年上半年整體住宅車位買賣合約登記(包括一手及二手)合共錄得4,552宗，總值25.99億元，同比上升46.7%及39.1%。

按月方面，由於5月間一手車位供應減少，加上二手車位市道回軟，令6月宗數創今年5個月新低。6月份整體住宅車位買賣合約登記錄得616宗，總值4.31億元，按月分別下跌45.7%及50.7%。

RICS倡白表買居屋引禁售期

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府早前宣佈兩項新房屋策，包括推出青年宿舍，以及白表免補地價購買二手居屋單位，英國皇家特許測量師學會(RICS)支持相關建議，但希望港府就青年宿舍的安排，設立跨部門小組統籌各部門，以簡化相關審批程序。另白表人士購買二手居屋應設立禁售期，並分階段推出配額，以遏止炒風。

跨部門小組加快青年宿舍

政府初步構思，將全數資助非政府機構初步興建3,000個青年宿舍單位，並以短期租約及低於市值租金出租予年輕人及年輕夫婦。RICS認為措施可舒緩現時廉價房屋嚴重短缺的問題，由於擬建青年宿舍的數幅地皮屬於非政府機構，相信實際落成時間短，建議設立跨部門小組統籌各部門，簡化相關審批程序，例如變更土地契約、項目圖則的審批等，進一步加快青年宿舍發展進度。

5000個白表配額可分段推

至於每年5,000個白表人士免補地價購買二手居屋單位，RICS認為政府須定期研究合資格白表申請者的家庭入息限額、資產限額及每年的申請者配額。為防止居屋價格飆升，建議政府一年內分兩個階段推出每年5,000個配額，並設立禁售期，例如在二手市場購買物業兩年後，白表成功申請者才可轉售居屋等。由於資助房屋屬本港公民享有的福利之一，RICS又建議在未來居屋地皮的地契加入僅售予港人的條款。

RICS全球商業房地產總監Johnny Dunford表示，香港仍為受歡迎的商用物業城市，但缺乏寫字樓供應令企業選擇少，加上新商業區寫字樓租金較貴，期望政府未來可在二、三線地區，如啟德發展區提供租金較平的寫字樓。他又指，新加坡城市規劃良好，政府提供大量新寫字樓吸引企業，是本港的直接競爭對手。提到內地房地產市場，目前有很多機遇，加上過去幾年增長快速，未來挑戰是如何保持市場平穩發展。

信義玻璃3.7億購葵涌甲廈2層

香港文匯報訊（記者 周穎）工商舖因升值潛力高，成為投資首選，市場紛現大額成交。土地註冊處資料顯示，信義玻璃以約3.78億元向新地購入位於葵涌的甲級寫字樓——九龍貿易中心B座28、29樓，連12個車位，每層作價約1.89億元，以每層樓面約26,292方呎計算，呎價7,200元。登記買家為信義玻璃(香港)有限公司，公司董事包括李賢義、董清波及董清世。

該處資料顯示，深水埗偉智里2號地下101至127、230、317至318號舖及地庫全層，面積達1.4萬方呎，以7,590萬元易手。舖位由超級市場承租，月租約28萬元，租金回報率約4.4厘。登記買家為皇宇貿易有限公司，公司董事為堅萬代理人有限公司，公司董事為張瑤瑤、關潔梅、關笑儀及劉碧儀。據悉，原業主於2009年9月以1,200萬元購入，現時易手賬面獲利6,390萬元，物業不足3年升幅逾5.3倍。

屯門中央廣場1樓售5500萬

另外，由大昌地產持有的屯門中央廣場，近期積極進行拆售。土地註冊處資料顯示，屯門中央廣場1樓酒樓舖位連2個車位，物業面積約2.1萬方呎，以5,500萬元易手。該舖現時由一家中式酒樓承租，月租約20萬元，租金回報率約4.3厘。據了解，登記買家為中鉅企業有限公司，公司董事為楊維。

談樓說地 內地生來港租樓宜小心

近期有傳媒報道，一些大專學生由於學校未能提供宿位，在經濟有限的預算下，為求趕在開學前租到容身之所，不惜多人合伙合租、租住「劏房」或居屋。地產代理監管局特別提醒準租客，尤其是不熟悉本地法律的內地學生，租樓時要加倍小心，以免得不償失。

代理經手 釐清權責

根據《地產代理條例》，在香港從事地產代理工作，須向監管局申領有關牌照。無牌從事地產代理工作，屬刑事罪行，最高刑罰為監禁兩年及罰款50萬元。內地學生來港租樓，除非直接與業主交易，否則應委託持牌地產代理，並與代理簽訂地產代理協議，既可釐清權責，亦可受法例保障。要知道所委託的地產代理是否持有有效的牌照，可到監管局網站的「牌照目錄」內查閱。與持牌地產代理簽訂地產代理協議後，代理有責任向準租客提供已填妥有關住宅物業的出租資料表格（即「表格2」），除非租客明確表示放棄其收取該「表格2」的權利。「表格2」中列明多項關於該物業的資料供準租客參考，包括用途限制及出租限制等。

分租物業 留意租約

假如有關物業屬於分租，則地產代理須取得原業主與租客之間的租約，審視有否分租限制或須否先取得原業主同意才可作分租；並須留意租客與分租客之間的分租租約條款不得與原業主與租客之間的租約條款有所衝突，分租租期也不可超過原有租期；同時，地產代理可在「表格2」C部填寫原有租約的資料，包括租約立約人，租約有效期及任何分租客必須知道的資料，例如供分租物業的實用面積等。

準租客亦要注意，有些住宅物業是有出租限制的，例如香港房屋委員會轄下的「居者有其屋計劃」、「私人參建居屋計劃」、「租者置其屋計劃」等，均受《房屋條例》所限，未解除轉讓限制前是不得出租的。準租客應留意「表格2」B部第5項有關「出租限制」的資料。如果該單位是有出租限制的話，便應注意有關限制是否已經解除。（題為編者所擬）