

瓏門呎叫1.3萬 貴絕屯門

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 市況向好,新盤爭相加入戰場,新地於屯門站瓏門可望短期內獲批售樓紙,趕本月底或下月初推售,首推第1座B及G室最多30伙的「瓏門至尊」,入場費1,500萬元,意向呎價1.3萬元,貴絕屯門分層單位。

售樓紙料短期內獲批

新地副董事總經理雷霆昨表示,瓏門將於極短期內獲批預售樓花同意書,預計本月底或9月初開售,計劃

先推出第1座B及G室「瓏門至尊」,雖然近期市況向好,但意向呎價維持約1.3萬元,該批單位面積約1,200方呎,入場費約1,500萬元起,由於第1座B及G室1,200方呎4房戶「瓏門至尊」僅約60餘伙,計劃首批將推出最多30伙,同時,中銀與瓏門合作,新界北區35間中銀分行為買家提供一站式的專屬按揭諮詢服務。

峻瀝下周提價3%至5%

長實地產投資董事郭子威表示,將軍澳峻瀝僅餘少

於100伙,擬於下周起提價3%至5%。此外,消息指,一基金委託長實放售的何文田半山壹號連租約單位,剛獲一香港客斥資4,900萬元買入2伙,呎價逾萬元,該2伙為半山壹號半山徑37號10樓及半山徑38號10樓,建築面積分別為2,273方呎及2,296方呎,連租約出售,每伙月租4.5萬元,呎租約20元,租期至明年第一季。現時該基金尚持有半山壹號半山徑28及32號2伙連租約高層戶待售,建築面積約1,600方呎,每間叫價2,400萬元,呎價約1.5萬元。

懿峯高層2伙售1.2億

永泰地產營業及市務總監陳秀賢表示,西半山西摩道懿峯剛以近1.2億元售出2伙高層戶,分別為60樓B及58樓B單位,建築面積皆為1,888方呎,呎價分別為3.23萬及3.1萬元。懿峯現時尚有9戶極高層大宅,其中頂層全層連天台2個特色戶,建築面積分別為2,348呎及1,888呎(連天台面積約1,628呎及1,292呎),意向價約2.2億元。華置銷售部總經理鍾志霖亦指,灣仔查環最近一周再售出7伙,呎價由約17,400至20,700元。

收租客1400萬掃第一城5伙

香港文匯報訊(記者 周穎) 樓市盤源緊缺,加上低息環境持續,租售兩旺,令各區呎價屢創新高,而租金亦呈拾級而上之勢,成功推動收租客及用家入市。有收租客斥資近1,400萬元一口氣掃入5個沙田第一城單位。

有收租客見最近樓市整體表現不俗,恢復入市信心,加上該屋苑之租金回報向來處於約4厘之不俗水平,故決定一口氣買入5個單位作收租用途,涉及資金約1,395萬元。

租金回報約4厘甚可觀

香港置業李文彪表示,獲承接之5個沙田第一城單位包括16座中層H室、17座低層H室、52座中層C室、41座中層F室及49座中層G室,均為面積介乎395呎至410呎之兩房單位,各個單位售價介乎262萬至290萬左右,呎價由6,633元至7,342元不等,目前沙田第一城兩房戶平均呎價約7,000元;由於售價相宜,故該名買家爽快決定買貨。該行統計8月份至今,沙田第一城暫錄得約55宗成交,與7月同期相若,表現活躍。

另外,市場亦剛錄得沙田第一城新高價成交,世紀21周淑萍表示,沙田第一城39座中層G室,面積410方呎,2房兩廁,成交價298萬元,呎價7,268元,創同類型單位歷史新高價。據了解,原業主於2009年10月以174萬元購

入,持貨至今3年,現帳面獲利124萬元,物業期內升值71.3%。

太古城交投超7月全月1倍

事實上,受到整體交投暢旺帶動,藍籌屋苑交投大增,其中港島區太古城交投表現明顯。美聯物業吳肇基表示,8月至今太古城暫錄得約54宗成交,較7月全月約26宗已高出逾1倍,較6月高出逾2倍,勢衝破3月份所錄得約59宗,並直逼2月約83宗水平。其中廬山閣635呎呎,成交價約648萬元,創同類型高價。

而海怡半島本月交投亦活躍,8月至今已錄得30宗買賣,超越7月整月的21宗成交,平均成交呎價約8,600元至8,700元水平。

維景花園減50萬仍「破頂」

天后維景花園A座高層3室,雖然單位減幅達50萬元,但仍創同類分層戶造價新高。中原豪宅陳家鴻表示,單位面積520方呎,兩房兩廁,擁全煙花海景,業主開價720萬元,其後減價至670萬元將單位易手,呎價12,885元。



有收租客斥資1395萬元一口氣購入沙田第一城5個單位收租。資料圖片

近日部分二手「破頂」個案

單位	單位面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)	備註
沙田第一城5伙	395至410	1,395萬	—	收租客一口氣掃入5伙。
沙田第一城39座中層G室	410	298萬	7,268	創同類型單位歷史新高價。
太古城廬山閣中層A室	635	648萬	10,205	創同類型單位高價。
天后維景花園A座高層3室	520	670萬	12,885	創同類分層戶呎價新高。
將軍澳廣場5座頂層單位	695	550萬	7,914	創同類型單位呎價新高。
新都城1期3座高層F室	511	353萬	6,908	創屋苑1期同類型單位新高。
將軍澳富康花園9座中層J室	566	326萬	5,760	高市價3%並創同類單位新高。
青衣青華苑B座中層3室	532	230萬	4,323	封盤1個月加價10萬易手。
東涌海堤灣畔5座高層G室	1,124	730萬	6,495	創同類型單位新高價。
水藍·天岸2座中層F室	717	530萬	7,392	創園景兩房單位呎價新高。
屯門邁亞美灣灣3座中層A室	1,071	546.8萬	5,106	創同類單位呎價97後新高。
屯門藍茵庭8座低層G室	555	248萬	4,468	獲5租客洽購,即場反價10萬。

資料來源:中原地產、美聯物業、利嘉閣地產、香港置業、世紀21
製表:香港文匯報記者 周穎

兩限量地下月招標 涉逾千伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 港府堅持增加土地供應的方向,昨日再公布兩幅土地的賣地時間表,下月底開始招標,為本季度最後推出的兩幅地皮,分別位於將軍澳第66D2區及馬鞍山落禾沙,兩地雖然設有有限條款,單位數量限制在1,040至1,093伙,但均頗具發展規模,預料會吸引不同發展商入標,業界估計可為庫房帶來47.9億元至50.7億元的收入。

將軍澳臨海地估值25.4億

地政總署公布,下月28日推出兩幅限量地招標,11月2日截標。其中將軍澳第66D2區地盤面積約160,965方呎,地積比率3.5倍,最多建563,377方呎,其中最多482,895方呎樓面可作私人住宅用途,限建單位不得少於600個及不得超過630個,以住宅樓面計算,平均單位面積由767方呎至805方呎。

中原測量師行估價部執行董事張競達表示,第66C2區地皮屬臨海地皮,預計會吸引發展商爭相入標,地皮估值約25.4億元,每呎樓面地價約4,500元,與毗鄰同質素的66D2區估值相同。業界人士指,毗鄰66D2區將在下月21日截標,成交地價將對第66C2區有直接影響。

馬鞍山地可建千呎大戶

另一幅招標地皮位於馬鞍山落禾沙沙街,地盤面積約155,002方呎,地積比率3.63倍,最多建562,171方呎,同樣有有限條款,單位數量不得少於440個及不得超過463個,平均單位面積由1,214方呎至1,278方呎。美聯測量師行董事林子彬表示,項目將提供逾千呎的大單位,並坐擁海景,估值22.5億元,樓面地價約4,000元。

中原測量師行估值則25.3億元,樓面地價4,500元。中原地產馬鞍山助理區域營業經理徐可志表示,預計馬鞍山地皮加上建築成本及利潤等,每呎售價約10,000元發展商亦可獲合理利潤,而且合乎市場預期水平。現時附近樓盤銀湖、天峰平均呎價亦徘徊7,000元水平,過往區內一些大面積海景分層單位亦以呎價逾萬元成交。

便利店加30萬搶租銅鑼灣舖

香港文匯報訊(記者 周穎) 希慎廣場於8月初正式開幕,進一步為銅鑼灣區引入龐大消費力,升值潛力強勁,零售行業積極搶駐。美聯旺舖營業董事李錦強表示,有便利店提價六成預租銅鑼灣路克道521號舖,樓面面積約1,000方呎,新租金收入約80萬,折合呎租約800元。該舖原由鞋店租用,租約期於今年10月屆滿,新租較原有租金收入僅50萬元升幅達六成,業主為俊文珠寶及有關人士。

金行加租1倍租毗鄰相連舖

上址位處銅鑼灣心臟地段,發展潛力早已備受市場肯定,以毗鄰上址的531及533號相連舖為例,於早前亦錄得提價搶租個

案,涉及樓面面積約2,000方呎,有本地金行以約150萬元租用,平均呎租約750元,新租金亦較原有收入高出接近兩倍,租客大幅度提價進駐,反映租客對零售業後市仍抱樂觀態度。

據土地註冊處資料,中環紡織以5,200萬元購葵涌和宜道麗晶中心A座10、16樓,公司董事包括陳偉業、林煥彬及廖小萍。

馬亞木1.88億購安盛中心地庫

市場消息指出,資深投資者小巴大馬路亞木以1.88億元購入灣仔仔士打道151號安盛中心地庫,物業面積約1.6萬方呎,現租戶為連鎖超市,月租金約51.8萬元,租金回報約3.3厘。

粉嶺工廈改倉庫或再觸礁

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 本港骨灰龕位不足,有財團於是計劃將旗下工廈改建成靈灰安置所圖利,提供多達62,400個龕位,但規劃署並未支持,估計明日無法通過城規會。該署指出,有關工業地帶不宜轉作倉庫,申請人亦未解決春秋二祭時交通問題,以及燃燒香燭所帶來的問題等。

粉嶺業街街23號粉嶺物流中心由龍豐藥業(總店)及相關人士持有,過去一直申請發展倉庫被拒,今次雖然較之前的申請計劃減少1.8萬個,但仍然未能獲批准。諮詢期內接到33個意見中,26個反對申請,包括粉嶺靈灰安置所關注組、創建香港等。

另外,由香港小輪持有的粉嶺馬適路地皮,今年3月向城規會申請輕微放寬非住用地積比率0.0506倍,以配合興建公共行人通道。不過,規劃署不認,認為發展商並未證明沒有其他替代方法,可令地盤在無需放寬地積比率下符合豁免條件,估計申請明日將無法通過城規會,地皮發展受阻,香港小輪可能要重新再入申請,拖慢發展進度。據悉,地盤計劃興建3幢3層高商住大廈,提供單位數目728伙。

中環建行大廈呎叫150元

香港文匯報訊(記者 周穎) 位於中環干諾道中的中國建設銀行大廈推出10層樓面招租,參考同區甲級寫字樓的租金水平,以租用面積計,意向呎租150至160元。

仲量聯行代理主管陳律華於記者會表示,中國建設銀行大廈樓高31層,當中20層為寫字樓,每層樓面面積由6,900至7,400方呎,建設銀行將保留10層自用,餘下10層推出招租。包括15、16、19至27樓,以租用面積計,意向呎租150至160元。出租樓面將有免租期,一般為2至3個月,租期約3年。現時已有金融及內地公司洽租1至3層,大體預期在今年11月落成。

該行市場推廣經理Andrew Yates補充,目前整個中環區寫字樓空置率為4.2%,而甲級寫字樓空置率為6%。該行於年初預計全年中環區寫字樓租金跌幅為15%至20%,而首7個月跌幅已達到8%,符合預期,預計未來租金水平會繼續溫和下跌,下半年下跌速度料與上半年相若。

責任編輯:何全益 版面設計:歐鳳仙



國粹太極 弘揚和平

專訪「股壇紅綠燈顧問有限公司」董事長黃錦康



提到「國際」容易令人聯想到國與國之間的戰爭和軍事競賽,「科學」同樣也與科技實力比拼有關,兩者看似與「和平」相互矛盾、背道而馳。然而,獲頒發聯合國國際科學與和平榮譽獎的股壇紅綠燈顧問有限公司董事長黃錦康,卻用自己在香港這個國際金融中心的親身經歷告訴大家,兩者是可以統一融合的,而其中的玄機就在於他掌握了充滿中國文化豐富內涵的國粹——太極。

黃錦康稱,戰爭與和平是困擾他多年的問題。約30年前,身為政經記者,有幸處理中英談判的新聞,並親身採訪世界如代表中方的魯平及代表英方的尤德,令他親身見證了國際之間的政治紛爭。之後,他又進入香港聯合交易所及著名證券公司,涉獵金融業,更加深刻體驗到國際金融大鱷之間弱肉強食的大戰。雖然真正的軍事戰爭只在世界部份地方發生,但其實在很多領域依然充滿着紛亂、鬥爭和暗湧。後來,為了尋找內心的和平,他辭去工作遠行澳洲。沒想到,在大洋洲的土地上,黃錦康遇到一位太極師傅彭漢強(見上圖右),而國粹太極幾乎完全改變了他的人生,令他一直困擾的問題得到了解答。

足夠防禦力才是和平保證

對於黃錦康而言,雖然他身居要職,事務繁忙,但是卻無法阻擋他對中國國粹太極的熱愛。「我認為太極蘊含了很多中國文化的特質,如道法自然,講求平等,其中對我影響頗大的就是如何在變化複雜的世界取得和諧心法。」黃錦康認為,心境要很清靜和平,才能發揮出至高的太極功夫。

而中國幾千年的文化也是講求和平共處,兼收並蓄,不會隨便挑起戰爭,也不會熱衷武力擴張。對中國歷史頗有研究的黃錦康悉數歷史上許多朝代,尤其是政通人和歷史時期,國家都奉行以和為貴,實行民族大融合政策,減少戰亂,令老百姓安居樂業,國家自然也就繁榮昌盛。然而,黃錦康也從太極中領悟到,和平並不是白白得來的,他認為,單憑和平的意願並不能得到真正的和平,反而有足夠的防禦力量,即使我不犯人,人亦不敢動我分毫,和平亦隨之而生。因此,本周日亞洲電視特備節目「零距離—解放軍駐港十五年剪影」,黃錦康非常敬重駐港軍人離鄉別井,遠道而來保衛香港,為香港繁榮穩定基石,即時答應贊助電視節目及在各大報章撰文致敬。

去年,黃錦康獲邀參加一項慈善活動,表演「大竹竿插肚」精彩上乘的太極功夫,對方手持逾一呎粗的大竹竿直插黃錦康腹部,只見黃錦康電光火石之間,丹田稍一運轉,對方即時連人帶竿飛出尋丈之外,充分顯示了太極後發先至的防禦力。

大力推薦國民學習太極智慧

黃錦康表示,在2000年成立這家管理顧問公司,由於他已擁有多年豐富的管理經驗,知道企業營運必然面對林林總總的問題,但其中最核心的問題一定離不開管理人員的質素低劣。俗語講得好:「威猛的老虎也會出現疲態的時候」,意思是指人的年紀隨着時間過去,經驗增長,但體能也會隨之下降;人在年輕時體能旺盛,但卻經驗不足,難以為一家公司作出重要且正確的決策;相反,人的經驗會隨着時間累積,但體能隨之下降,即使有豐富經驗,人到暮年,亦難以有效發揮。

黃錦康深深體會到原來中國國粹太極的智慧不單可以強身健體,而且還可以加速腦部思考,增強工作效率。古語有云:「練拳不練功,到老一場空。」黃錦康練功近二十年,雖然年過半百,經驗亦大幅累積,但他不但沒有疲態,相比以前更壯健,反應更快捷,記憶力更好,在商場上戰績彪炳,成為香港數一數二的「公司醫生」,獲獎無數,成為近年難得的成功典範。

雖然太極有極強的武術攻擊性,但黃錦康則認為最珍貴之處是其經濟民生以達到國泰民安的效用。現時全中國的人愈來愈富有,但對於管理人才及管理財富的經驗仍然需與世界接軌,加上已富起來的第一代要面對年老所帶來的健康問題,所以黃錦康極力推薦國民學習及認識太極的厲害,同時亦希望大眾會因而有所裨益,眾志成城,為祖國未來建設奮鬥。

嶄新手法推動太極文化

近期,香港網絡世界盛傳了多段「黃錦康要太極」的短片,內容正是黃錦康帶領一班師兄弟練習太極,並現場表演「隔山打牛」、「應肚即飛」以及「彈指神功」和「手指破頭」等精彩太極功夫,引起了廣大市民極大迴響,頓時成了街頭巷尾熱議話題。與此同時,由香港TVB製作的《千奇百趣香港》節目中,亦有介紹黃錦康與師兄弟練習太極的片段,令其節目在網上的點擊率也隨之節節攀升。上星期,得到中央電視台華人頻道的支持,黃錦康與其師傅出版的《趙堡太極拳內勁揭秘》及DVD讓全國人民免費觀賞,即時雄據榜首,顯示黃錦康受歡迎程度,無遠弗屆。
http://www.hrtv.cn/info/shownews.aspx?NewsID=2884