

待批樓花增至9450伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日公布,上月共接獲2份新的預售樓花同意書申請,包括新地旗下「山頂地王」加列山道12號入紙申請預售,涉及12間豪宅,預計今年9月30日落成,地皮06年購入時曾創下樓面地價歷史新高,日後出售價預料8萬元起,勢必再刷新本港豪宅價紀錄,發展商準備下半年推售項目。

南豐在2010年以34.2億元投得的東涌第55B區,亦在上月入紙申請預售,涉及1,419伙,預計2014年8月31日落成。據悉,樓盤由9座住宅組成,間隔由一房單位至獨立屋均有,面積由550方呎至約4,000方呎,最快明年推售。

新增兩申請預售涉1431伙

由於增加兩個項目申請預售,合共涉及1,431伙,再加上旺角染布街10號的單位數量由287伙調整至293伙。截至8月底,待批預售樓花同意書的住宅項目共21份,單位數量共9,450伙。待批預售的商業項目則

有三份。而上月共批出一份預售樓花同意書,為新地旗下屯門站上蓋地盤龍門,提供1,075伙。

估價署:7月樓價按月升1.24%

另外,差餉物業估價署公布9月份「香港物業報告」每月補編,7月份樓價指數再創新高,最新報204.9點,按月升約1.24%,當中面積1,076方呎或以上的大單位報239.5點,按月升1.31%,面積1,076方呎以下的單位報203.6,亦升1.19%。租金指數升幅放緩,7月份報142.4點,升0.56%,相對6月時升幅1.94%,升幅明顯較之前為慢。



圖為新地早年以18億天價奪得的山頂加列山道12號地王地皮。資料圖片

二線工商舖獲投資者垂青

香港文匯報訊(記者 周穎)二線民生區舖位受投資者歡迎,張姓資深投資者昨日斥資4,400萬元購入順寧道26至36號地下4至7及10號,共5間舖位,據悉,物業總面積約3,200方呎,部分交吉及部分連租約形式購入。

資深投資者林子峰以約6,850萬元購入旺角花園街146號地舖,中原(工商舖)商舖部高級營業董事梅景權表示,旺角花園街146號地舖連閣樓,舖位面積約1,000方呎及800方呎,租戶為時裝店,月租金15.8萬元,租約期至2013年5月,租金回報2.76厘。據悉,原業主為資深投資者何國雄於05年以2,476萬元購入,持貨約8年,帳面獲利4,374萬元。

新蒲崗地舖呎價2.6萬易手

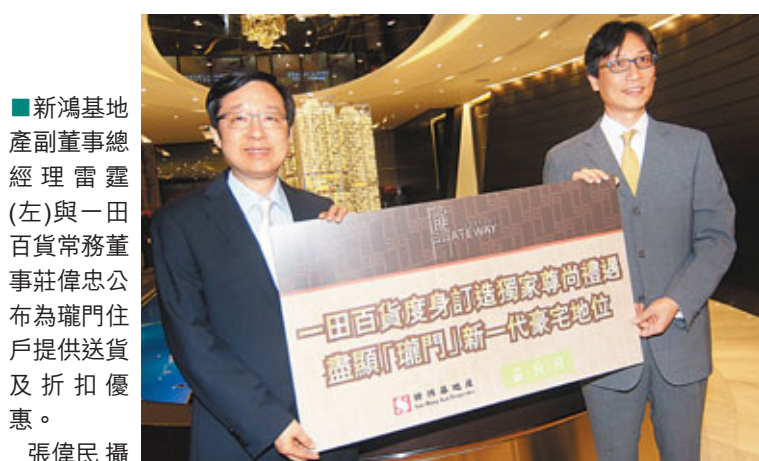
此外,受惠起動九龍東,新蒲崗彩虹道58號至82號地下13及14號舖,建築面積約1,070平方呎,成交價約2,800萬元,呎價約2.6萬元。該舖現由食品批發店承租,月租約6萬元,租期至今年10月。據了解,原業主為投資者,於2009年斥資約1,260萬元購入舖位,現轉手帳面獲利約1,540萬元,物業3年間升幅約1.2倍。

針對二線舖位需求上升,近日市場上不少位於市區二線區域的裝修建材舖位放售。由資深投資者秦志遠持有的旺角上海街664至674號上海大廈地下入口、1樓、2樓及3樓(F及G室)連平台,面積約15,717方呎,由酒家承租,月租金21.5萬元,租約至2015年4月;地下F(674)號舖,面積約1,200方呎,由潔具公司承租,月租金13.5萬元,租約期至明年1月;及地下E(672)號舖,面積約1,000方呎,租戶為浴室用品公司,月租金12萬元,租期至2014年9月。

香港置業至尊旺舖營業董事林偉文表示,上述一籃子舖位總面積約17,917平方呎,意向呎價約14,957元,總金額約2.68億元,連租約放售,另可以分間形式出售。據悉,目前已有資深投資者洽購中,出價逾2億元,但業主認為仍未到價。

港島區裝修建材舖的灣仔駱克道236號地下連閣樓亦放售,美聯旺舖營業董事倫銘智表示,地舖面積約950平方呎,連同面積約750平方呎閣樓,總舖面積共約1,700平方呎,意向呎價約42,352元,總金額約7,200萬元。該舖連租約放售,租客為建材店,以現時每月租金約15萬元推算,買家可享租金回報約2.5厘。

新界兩大新盤下周對撼



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新界區兩大新盤正面對撼,市傳新地於屯門站的龍門明日開價,首推30伙龍門至尊4房戶,至於恒地烏溪沙迎海於下周初開價,首推不少於50伙,兩盤於下周中下旬交鋒。

新鴻基地產副董事總經理雷霆昨表示,首批價單將於未來2至3日公布,今日會安排早前已登記的300組準買家參觀樓盤模型,當中60%為新界區居民、20%為九龍區、10%為香港區、10%為內地商人。他指出,首批30伙「龍門至尊」4房戶,意向呎價維持1.3萬元。

對於政府推出港人港地政策會否影響龍門開價,雷霆表示,集團會按照原有計劃推售項目,亦會跟隨樓價指引推售單位,並不會受到恒地烏溪沙迎海項目的銷售部署所影響。

龍門首批意向呎價維持1.3萬

消息指,龍門會於明日開價,並會開放九龍站

環球貿易廣場示範單位予公眾參觀。另外,一田百貨常務董事莊偉忠表示,一田將為龍門住戶提供首3個月9折或95折優惠,及「一叫即到超市宅急便服務」。

迎海1期明開放國金示範單位

恒基地產營業部總經理林達民表示,烏溪沙迎海1期剛取得預售樓花同意書,昨日開始派發售樓書及向6大地產商發出銷售委託書,明日開放於中環國際金融中心的示範單位予公眾參觀,下周初派發價單。

首推不少於50伙第3座逾千呎3房戶,入場費800多萬元,起步呎價8,000元,平均呎價1萬元,亦有可能推出部分特色戶。迎海1期由4座住宅組成,提供928個單位,建築面積650方呎至1,300方呎。

其他新盤方面,宏安於西環的蒼蔭再加推低層4伙,平均呎價17,154元,全部位於3樓,建築面積360至469方呎,訂價由590.4萬至819.5萬元。

新盤刺激 屯門寶怡破頂

香港文匯報訊(記者 周穎)受新盤「龍門」即將推售刺激,屯門區二手屋苑屢創高價成交個案。祥益地產胡志偉表示,屯門寶怡花園3座高層B室,建築面積518呎,實用面積415呎,兩房兩廳,日前獲一名區內投資客「即睇即買」,以228萬元購入,呎價為4,402元,若以實用面積計算呎價為5,494元,稍高市場價成交,呎價更打破屋苑同類型單位入伙以來新高。

該單位若作投資收租,如以現時市值租約7,500元作計算,租金回報率可達3.9厘,若扣除管理費等雜費約900元,回報率仍有3.5厘。利嘉閣地產潘立信表示,海逸豪園12A座高層B室易主,單位建築面積1,384方呎,三房開則,望臨海景觀,是次出價1,668萬元承接,呎價折合12,052元,屬理想價成交。



港島豪宅
Hong Kong Island

浪琴園
地處優越·寧靜舒適

浪琴園位於大潭道38號,屬傳統豪宅地段之一,地處優越。四周綠林環繞,連綿碧翠,前臨大潭及石澳,醉人景致盡攬入懷。天然雲影,海濤拍岸,渾然天成,映襯超然矜罕國度,景緻壯麗無限,一望豁然。

屋苑由五座大廈組成,共有375個單位,由1,334平方呎至3,913平方呎不等,當中十戶為複式單位。

各個客廳均以落地玻璃設計,將無際海景伸延入室內,倍覺暢懷。毗鄰香港國際學校、赤柱大街及大潭郊野公園,住客可遠眺煩囂,感受寧靜舒適的環境。

浪琴園擁有逾30,000平方呎的豪華會所,設施包括戶外及室內游泳池、網球場、壁球場、健身房、健康舞室、桑拿及蒸氣浴室、高爾夫球練習場、兒童遊樂場、公園及宴會廳,各適其適,供住戶使用。

www.statelyhome.com.hk

| 山頂南區 | | | | 東半山·跑馬地 | | | 中半山 | | | | |
|--|---|--|--|---|---|--|---|--|---|--|---|
| 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 | (獨)山頂全海別墅(家) 3,200呎 山海幽靜 名師豪裝 \$1億4千8百萬 2580 8885 | 壽臣山珍珠 3,000呎 世外桃源 藏富於地 \$9,600萬 2803 1738 | 大寶閣 3,008呎 極罕放盤 維景靚則 \$8,800萬 2573 2218 | 威利閣 2,700呎 山頂地段 維海罕有 \$7,000萬 2573 0810 | 大坑道 2,438呎 內梯三樓 球海雙景 (車)\$3,750萬(位) 2838 8023 | 富匯豪庭 5,219呎 高層罕有 全維海景 \$1.8億 2858 1083 | 碧雲樓 1,700呎 四正實用 開揚少盤 \$2,500萬 2522 8032 | 麥當奴道 2,313呎 新樓三房 交通方便 \$3,300萬 2834 3298 | | | |
| 陽明山莊 1,295呎 靚裝車位 會所專車 \$1,900萬 2511 2611 | 赤柱洋房 2889呎+花園825呎 三房靚裝 清幽海景 \$6,100萬 2522 0823 | 淺水灣道5號 2,375呎 實用四房 高層美景 \$5,510萬(會所) 2812 1080 | 富豪海灣 4,105呎 全海交吉 車房泊兩車 \$6,500萬 2893 0313 | 億景樓 1,480呎 品味靚裝 開揚小海 (車)\$1,730萬(位) 2890 8844 | 柏樂苑 2,938呎 高層球海 四房三套 (車)\$8,500萬(車) 2890 8844 | 布思道 1,500呎+300呎 極度罕有 實用四房 \$3,500萬 2838 6338 | 渣甸山 1,302呎+846呎 煙花海景 特色天台 (連)\$2,800萬(車) 2838 6338 | 威豪閣 1,561呎 三房開揚 方便連車 \$3,000萬 2511 3003 | 帝景園 1,970呎 半山名廈 投資首選 \$3,900萬 2511 3033 | The Albany 2,549呎 至尊地段 頂高維海 \$8,800萬 2511 3039 | 御花園 1,350呎 名師設計 開揚靚景 (獨)\$2,580萬(家) 2520 2118 |
| 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 | 私泳別墅 3,055呎+泳池花園 地中海風情 超級實用 (獨)\$1億1千5百萬(家) 2801 7618 | 春坎角平房 1,800呎+1,500呎天台 開揚舒適 清雅豪裝 車位交吉 \$3,500萬(海景) 2812 1080 | 赤柱特色Lowrise 1,710呎+花園約300呎 咫尺步行到沙灘 車位交吉 \$2,750萬 2893 0313 | 禮頓山 2,238呎 新地名廈 四房雙房 \$6,250萬 2892 0233 | 名門 1,170呎 六星會所 低水投資 \$1,600萬 2892 0233 | 樂景園 3,134呎 頂高維港 天皇級數 (獨)\$1億1千5百萬(家) 2576 6386 | 布思道 1,650呎 尊貴地段 泳池車吉 (獨)\$3,300萬(家) 2576 6386 | 燦如閣 1,700呎 頭段方便 罕有放盤 \$3,300萬 2869 9003 | 世紀大廈 2,565呎 靚景靚裝 成就象徵 (車)\$4,900萬(位) 2537 6228 | 帝景園 2,691呎 四房露台 罕有極箱 (套)\$6,800萬(車) 2858 1083 | 永威閣 1,860呎 三房連車 高層開揚 \$2,400萬 2522 8032 |
| 恒景園 1,950呎 高海四房 \$3,128萬 2571 0066 | 賽西湖 1,260呎 前段靚景 \$1,830萬 2571 0066 | 珊瑚閣 1,382呎 高層海景 \$1,750萬 2571 0066 | 輝煌台 681呎 中層開揚 交通方便 \$838萬 2858 1023 | 高雲台 1,000呎 高層全山 會所泳池 \$1,150萬 2858 1023 | 明珠台 2,200呎 極高實用 清靜開揚 \$3,000萬(車會) 2858 1023 | Bel-Air貝沙灣六期 1,601呎 名師設計 尊貴府第 \$2,380萬 2554 4832 | BAGUIO VILLA 碧瑤灣 1,590呎 用家精選 佰伍萬豪華超箱 (連) \$1,700萬(車) 2550 0966 | LARVOTTO南灣 1,338呎 物超所值 \$1,680萬 2553 1332 | | | |
| 雅景台 1,277呎 海景靚裝 \$1,500萬 2566 0662 | 海景台 1,037呎 露台海景 \$525萬 2512 2213 | 尚巒 359呎 入伙在即 \$255萬 2887 3080 | 公務員樓 約2,300呎 四房高層 \$2,800萬 2578 3208 | 寶翠園 1,398呎 中層開揚 投資抗通脹 \$1,738萬 2858 1023 | 雍景台 1,353呎 名牌屋苑 開揚海景 \$1,800萬 2548 8123 | 承德山莊 982呎 靚則四正 露台全山 \$1,300萬 2522 0830 | 富景花園 703呎 實用露台 新鴻基樓價 \$970萬 2858 2008 | 貝沙灣四期 825呎 位置優越 入市良機 \$1,050萬 | 貝沙灣二期 2,365呎 四房則王 飽覽鑽景 \$4,200萬 | 貝沙灣二期 1,402呎 美景當前 錦繡全城 \$1,780萬 | 貝沙灣六期 908呎 兩房連車 低於成交 \$1,330萬 |
| 峰景大廈 2,216呎 內園池景 \$2,280萬 2571 1303 | 金龍大廈 1,275呎 清靜有匙 \$1,400萬 2566 0113 | 海景軒 997呎 高海露台 \$1,088萬 2887 7055 | 寶馬台 850呎 三房有匙 \$770萬 2811 8838 | 貝沙灣4期 825呎 海景露台 舒適住所 \$1,050萬 2219 6333 | 麗豪閣 1,052呎 靚裝實用 高層鑽海 未來港鏡 \$1,460萬(車位) 2810 0433 | 豫苑 929呎 開揚海景 未來港鏡 \$1,088萬 2818 6886 | 聯邦花園 1,350呎 開揚海景 會所泳池 \$1,750萬 2526 0323 | 碧瑤灣 1,520呎 中層靚海 超箱三房 不要錯過 (連)\$1,800萬(車) 2554 4832 | 碧瑤灣 1,135呎 清幽山景城中焦點 兩房露台 (連)\$1,220萬(車) 2550 0966 | 南灣LARVOTTO TOWER 9 771呎 入場首選 \$1,000萬 | 南灣LARVOTTO TOWER 6 990呎 三房則王 \$1,350萬 |

中原按揭轉介服務: www.centamortgage.com

中原地產代理有限公司 C-000227