

天賦海灣海鑽下季推

香港文匯報訊(記者 周穎、實習記者 彭楚華)市場需求強勁,新盤加快推售步伐,屯門站龍門及馬鞍山迎海連續兩日不斷加推單位應市。眼見豪宅有承接,有新盤加入戰團,大埔白石角天賦海灣3期命名為海鑽,最快第4季推售,市場估計呎價1.7萬至1.8萬元。



信和營業部總經理田兆源(右二)公佈天賦海灣3期項目命名為「海鑽,天賦海灣」。



金朝陽執行董事陳慧琴表示,最快本周末重推噏噏單位。

美國第三輪量化寬鬆政策(QE3)下,信和、南豐及永泰地產合作發展的大埔天賦海灣3期海鑽,最快第4季推售,市場估計呎價1.7萬至1.8萬元水平。

主打大單位 呎價看萬七

信和營業部總經理田兆源表示,項目以3房及4房大單位為主,提供193伙,七成單位為4房面積介乎1,800至2,800方呎大宅,並有3伙天池屋,最大面積3,935方呎,以及8幢逾4,000方呎獨立別墅。項目暫時已獲500組客人查詢,八成希望購入2,000方呎以上大單位。

新地副董事總經理雷雲昨日表示,旗下屯門站龍門早前開售的91伙單位已「一Q清袋」,套現接近7億元,因此本周三再加推85伙,平均加價5%,主要是河景及公園景觀單位,估計周六開售仍然會受用家追捧。

上述91伙中,只有1至2伙為內地客購。另外,龍門昨日再度加推62伙,當中細3房戶首次登場,建築面積全部為840方呎,平均呎價7,875元。為配合開售,恒生銀行為龍門買家提供特惠按揭利率P/P為5厘減2.85厘。

迎海加推8伙 543萬入場

其他新盤方面,由恒地牽頭發展的馬鞍山迎海昨日加推8伙,呎價8,457元起。據價單顯示,8伙單位全部位於第2座12至35樓,定價543.8萬至1605.9萬元,項

目累推單位達520伙。至於金朝陽最快本周末重推噏噏12樓以下單位。執行董事陳慧琴表示,重推單位的數目及售價待定,主打細單位,展銷廳及示範單位會同步開放。為配合銷售,提供分別是以私人名義和以公司名義的建築期付款及即供付款,即以預訂價減6%。

另外,永泰地產營業及市務總監陳秀賢表示,N1加冕臺餘下兩個頂層特色單位,分別為面積700方呎連天台單位,及約500方呎單位,意向呎價分別為3.5萬及2.8萬元。

「波叔」甩荃灣舖賺2.5億

香港文匯報訊(記者 周穎)市場流資充裕,工商舖物業搶手。資深投資者尹柏權以4.138億元,向資深投資者「波叔」鄧成波購入荃灣大河道登發大廈地下4A及4B號舖,連同1樓、2樓及3樓全層,總建築面積2.5萬方呎,呎價16,552元。美聯旺舖董事盧展豪表示,業主現正與知名飲食集團洽商上述舖位3樓全層租約,而1樓及2樓則計劃分拆出售。

張姓投資者逾2億掃舖

波叔2008年初以1.68億元購入舖位,並已入紙申請為商場1樓部分搭條行人天橋,以連接對出兩個荃灣鐵路站的行人天橋,為物業增值。

另外,張姓資深投資者以2.1億元一口氣連購4個舖位。先以7,300萬元

購入北角堡壘街19號LG/F舖位,面積5,950方呎,預租超級市場22萬元,回報3.6厘。又以8,600萬元購入沙田河畔花園一期地下21至24號大單邊四連舖,面積5,000方呎,預租超市27.48萬元,回報3.8厘。

之後再以2,550萬元購入荃灣大河道實成樓地下9號舖,建築面積800方呎,呎價近3.2萬元。中原(工商舖)商舖部高級營業董事黃金鳳表示,該舖現由連鎖食肆承租,租金約5.5萬元,按現時市值租金計算,回報近2.6厘。此外,張氏又以2,500萬元掃入大坑坳街9至11號地下A2舖。

新地恒地擬投將軍澳地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)將軍澳及坪洲東灣今日截標。將軍澳第66C2區地皮較具規模,可建樓面486,565方呎,限建520伙至546伙。由於地皮位置臨海,預期吸引不少發展商入標,新地及恒基經已表達興趣濃厚。

新地副董事總經理雷雲昨日明確表明會入標。而恒基副主席李家誠昨日亦指,對將軍澳住宅用地有興趣,但仍要就入標價錢作考慮。

李家誠:息口低企 樓價續升

對於旗下新盤迎海加價,李家誠認為是正常舉措,如果售價越賣越便宜,市民便不會購買,所以並非特別加價,而且價單中單位「有平有貴」,加價並非

為與政府對着幹。他相信,港府推出針對樓市的措施,包括金管局收緊第二套房按揭措施,是擔心美國聯儲局第三輪量化寬鬆措施(QE3)會令熱錢流入香港。他認為,政府出招是為打擊炒家和投資者,長遠對用家沒有太大影響。息口持續低企,料樓價上升趨勢持續,對用家市場沒有太大影響,迎海有95%為用家購買,不擔心新措施影響銷情。

綜合市場資訊,將軍澳地皮估值約2億至2.4億元,樓面地價約4,110元至5,015元。另一幅坪洲東灣地皮,可建總樓面面積為14,372方呎,可發展低密度洋房,估值2,000萬至2,500萬元,樓面地價1,400元至1,739元。

高力睇淡中環寫字樓

香港文匯報訊(記者 方楚茵)港島寫字樓租金持續偏軟,過去12個月下滑13%。高力國際公佈數字指,中環及金鐘的甲級寫字樓空置率徘徊在5.1%至5.2%之間。公司亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝指,較看好尖沙咀區寫字樓在8月至12月有6%升幅;中環則沒有升幅,但隨着美國第三輪量化寬鬆(QE3)推出,通漲升溫將令租金反彈。

QE3谷高物業價格10%

盧永輝表示,本港寫字樓租金已隨經濟至谷底水平,而QE3的推出,通漲升溫加上本港失業率持續下降等利好因素,即使QE3已比QE1及2的力度減弱,但仍可令本港物業價格上升10%。

盧永輝又指,中環區租金雖持續向下,過去12個月下滑13%。但由於租金價格和他區收窄,故有8成用戶願意原區續租,但亦有兩成遷出或搬去較便宜的寫字樓。但該區調整期縮短至9個月,加上金融業就業市場反彈,又有QE3助力,預期將令中環區租金回溫,由按年倒退8%,回升至明年增長5%水平。

該公司商業部行政董事劉柏文指,繼續看好尖沙咀及東九龍寫字樓的發展。其中,東九龍寫字樓租金由去年5月已上升13%,與港島東的寫字樓的差距已收窄至每月每平方米7元。

中巴車廠變住宅受阻

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中巴灣舊巴士廠早前向城規會申請興建住宅,規模較10年前獲批准的舊方案大縮25%,預計提供780伙。可惜申請未得到區內居民支持,諮詢期內接到60個意見,當中56個反對,佔逾九成,主要來自鄰近的富城閣、新德樓、雅麗閣等居民。

有居民稱,現址已有巴士總站,不應將其納入重建範圍,又指巴士總站上興建綜合住宅,會不合理增加樓宇高度,又擔心交通負荷、空氣污染及人流疏導等問題。民建聯東區支部要求城規會委員會諮詢東區區議員意見,以及確保交通暢順及居民生活不會因此受到負面影響。

耀中學校租物業擴建受阻

賭王何鴻燊四太梁安琪持有的九龍塘根德道15號,早前租予耀中教育機構,作為毗鄰耀中國際學校(小學部的擴建之用。諮詢期接獲65份意見,近乎全數反對。有家長指,該帶已有數間學校,人車經常爭路,再增學位令交通無法負荷。鄰近的多多國際幼兒園亦反對。

有財團申請在大埔山洲一帶興建49幢3層高獨立屋,涉及地盤面積262,103方呎。由於申請地帶屬「綠化地帶」,接獲的43份意見,40個反對。半山洲村民協會擔心影響自然生態,龍成堡有業主指申請會令交通不便,環保團體包括香港觀鳥會、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司等亦反對。

中原地產
CENTALINE PROPERTY

豪門 STATELY HOME

HONG KONG
Leaders' Choice
香港企業領袖品牌

港島豪宅 Hong Kong Island

中半山 - 世紀大廈
高貴地段·美麗景緻

世紀大廈座落於中半山地利根德里1號,為傳統尊貴豪宅地段,咫尺是中環商業中心及購物消閒中心,物業分為兩座。
I座物業外型屬圓柱型設計,樓高30層,戶型分為A、B兩伙,共60個單位,分層單位每戶均為2,565平方呎,間隔為3房連1套房,設有特大露台,眺望維港海景。II座則樓高22層,一梯一戶,因此私隱度很高,間隔為4房3套,分層單位面積分別為3,638呎及3,663呎,廳及房間間隔方正實用。
世紀大廈I、II座隔間實用又各具特色,而且地段高貴,私隱度高。加上設施齊全,特設游泳池、健身室、平台花園、高爾夫球練習場及穿梭巴士。

深圳

中半山

山頂南區			東半山·跑馬地			中半山					
<p>壽臣山珍珠 3,000呎 世外桃源 藏富於地 \$9,600萬 2803 1738</p>	<p>淺灣頭段 2,300呎 正南全海 車位吉售 \$4,250萬 2511 2611</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>東半山 2,438呎 維港複式 品味裝修 \$3,180萬 2838 6338</p>	<p>瑞士花園 1,600呎 開揚海景 實用車吉 \$2,200萬 2573 2218</p>	<p>嘉苑 1,340呎 靚裝實用 投資之選 \$1,850萬 2576 6386</p>	<p>曉峰複式 2,337呎 天台平台 特色三車 \$6,500萬 2511 3003</p>	<p>地利根德閣 高層維海 四房靚裝 \$8,000萬 2511 3033</p>	<p>帝景園 2,691呎 無敵維海 四房雙車 \$8,800萬 2511 3039</p>			
<p>陽明山莊 2,794呎 四房車位 高層山景 \$5,000萬 2522 0823</p>	<p>特色平房 2,000呎+天台 迷人海景 三房露台 \$3,800萬 2812 1080</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 2525 3889</p>	<p>(獨山頂全海別墅) 3,200呎 翠綠花園 名師豪裝 \$1億4千8百萬 2580 8885</p>	<p>大寶閣 3,008呎 鑽海三車 尊貴罕有 \$8,800萬 2838 8023</p>	<p>Y.I 1,420呎 無敵海景 三房車位 \$2,200萬 2838 8023</p>	<p>松柏新邨 2,700呎 高層全海 四房豪華 \$6,300萬 2890 8844</p>	<p>利安閣 2,800呎 南區頭段 四房豪華 \$5,900萬 2890 8844</p>	<p>曉峰閣 1,385呎 高層山景 名師設計 \$2,880萬 2520 2118</p>	<p>會景閣 1,272呎 開揚景緻 物超所值 \$1,700萬 2869 9003</p>	<p>帝景閣 1,428呎 靚景超荷 投資首選 \$2,600萬 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>紅山別墅 3,020呎+花園 臨海 特高樓底 \$9,200萬 2801 7618</p>	<p>富豪海灣 4,105呎 全海吉售 車房泊兩車 \$6,500萬 2893 0313</p>	<p>新南區樓王 591呎 豪華會所 尊貴生活 \$730萬 2525 3889</p>	<p>壽臣山平房 2,000呎+天台2,000呎 陽光充沛 四車 尊貴地段 \$4,988萬 2580 8885</p>	<p>瑞士花園 1,600呎 開揚海景 靚裝吉售 \$2,200萬 2892 0233</p>	<p>豐和苑 1,600呎 特色複式 靚裝吉售 \$1,900萬 2892 0233</p>	<p>比華利山 1,389呎 球海美景 潛力極高 \$2,100萬 2573 0810</p>	<p>柏樂苑 2,938呎 真實豪宅 罕有放盤 \$8,500萬 2573 0810</p>	<p>碧雲樓 1,700呎 四正實用 開揚少盤 \$2,500萬 2522 8032</p>	<p>星域軒 1,032呎 高層吉售 金鐘景緻 \$2,350萬 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>帝景園 1,970呎 半山名廈 投資首選 \$3,900萬 2511 3033</p>
北半山			西半山			西南區					
<p>恒景園 1,950呎 高海四房 \$3,250萬 2512 2213</p>	<p>賽西湖 1,260呎 前段靚景 \$1,850萬 2512 2213</p>	<p>珊瑚閣 1,382呎 高層海景 \$1,750萬 2512 2213</p>	<p>承德山莊 982呎 優美寧靜 全城首選 \$1,400萬(連車) 2858 2008</p>	<p>應彪大廈 969呎 高層海景 即買即住 \$1,300萬 2858 2008</p>	<p>南區罕有 1,798呎 寧靜舒適 外國風情 \$1,350萬(1車位) 2858 2008</p>	<p>Bel-Air貝沙灣六期 1,560呎 名師設計 尊貴府第 \$2,280萬 2554 4832</p>	<p>BAGUIO VILLA 碧瑤灣 1,590呎 上碧瑤三房 全城焦點 靚盤推介 (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>雅景台 1,277呎 海景靚裝 \$1,500萬 2887 3080</p>	<p>海景台 1,037呎 露台海景 \$1,020萬 2578 3208</p>	<p>尚巒 359呎 入伙在即 \$525萬 2571 1303</p>	<p>公務員樓 約2,300呎 四房靚裝 \$2,880萬 2566 0113</p>	<p>寶翠園 1,398呎 中層開揚 投資抗通脹 \$1,738萬 2858 2008</p>	<p>雍景台 1,350呎 名牌屋苑 會所設施 \$1,700萬 2219 6333</p>	<p>承德山莊 982呎 靚則四正 露台全山(車位) \$1,380萬 2810 0433</p>	<p>富豪花園 703呎 實用露台 新鴻基樓優質 \$970萬 2818 6886</p>	<p>貝沙灣四期 825呎 位置優越 入市良機 \$1,050萬</p>	<p>貝沙灣二期 2,365呎 四房則王 靚景靚景 \$4,200萬</p>	<p>貝沙灣一期 1,682呎 美景當前 美輪美奐 \$2,460萬</p>	<p>貝沙灣六期 908呎 兩房連車 低於成交 \$1,350萬</p>
<p>峰景大廈 2,216呎 內園池景 \$2,280萬 2887 7055</p>	<p>金龍大廈 1,275呎 清靜有匙 \$1,400萬 2811 8838</p>	<p>萬德閣 1,455呎 四房車吉 \$1,515萬 2571 0066</p>	<p>富豪閣 878呎 向南裝修 \$838萬 2566 0662</p>	<p>貝沙灣4期 825呎 海景露台 舒適住所 \$1,050萬</p>	<p>麗豪閣 1,052呎 靚裝實用 高層鑽海 \$1,460萬(車位) 2803 0373</p>	<p>豫苑 929呎 三房套房 未來港鐵 \$1,022萬 2547 0001</p>	<p>聯邦花園 1,350呎 開揚海景 會所泳池 \$1,750萬 2869 7989</p>	<p>碧瑤灣 1,520呎 中層靚海 超靜三房 不要錯過 (連) \$1,800萬(車)</p>	<p>碧瑤灣 1,135呎 清幽山景城中焦點 兩房露台 (連) \$1,220萬(車)</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>

www.statelyhome.com.hk

中原按揭轉介服務: www.centamortgage.com

中原地產代理有限公司 C-000227