

元朗尚悅3房近1000萬入場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)低息環境持續,市民買樓意欲回升令發展商爭相推盤,長實於長沙灣一號·西九龍可望於未來10日內獲批售樓紙,最快於10月底推售,首推第2座瑛瓏邸1,303方呎4房戶的A、D室,入場費1,800萬元,呎價約1.38萬元,高層海景呎價約逾2萬元,挑戰區內新高呎價。至於可望於本月內推售由新世界及恒基地產合作的元朗尚悅,首推單位將包括逾千呎3房戶,入場費低於1,000萬元。

長實地產投資董事黃思聰指出,一號·西九龍由2座組成,提供286伙,首推第2座瑛瓏邸1,303方呎4房戶的A、D室,共有72伙,預計此72伙沽清可套現近15億元。西九龍樓價會跑贏新界區,明年西九龍樓價會穩定上升,為此會採借策略,其他單位會保留至明年年初陸續推售。

一號·西九龍4房1800萬入場

長實集團執行董事趙國雄表示,長實會入標競投下周一截標的港鐵朗屏站(北)「限量限呎」住宅地,相信其他發展商亦會競投,而早前投得的元朗朗限呎地已入圖則,料明年推售。他稱,長實連同正推售的君珀及計劃推售的一號·西九龍,今年300億元售樓目標應可達標。

長實入標港鐵朗屏北站住宅地

此外,恒基地產營業部總經理林達民表示,基於元朗尚悅有約1,000個客戶查詢逾千呎3房戶,首批單位亦會包括A、K室1,014方呎的3房連工人房,參考呎價9,000元,入場費低於1,000萬元,該盤累積獲2,000個查詢,今日會公布頂層特色戶意向價,下周起亦會到內地推廣。他指出,尚悅擁有斥資逾億元打造的會所尚悅會,3層共6.1萬方呎,擁有40項會所設施。金朝陽集團執行董事陳慧冬表示,銅鑼灣熾熾加推3伙2樓特色平台花園戶,平均呎價26,368元,黃金周期間售出27伙,均價2萬元,套現近4億元,尚餘單位不排除加價3%至5%。



恒基地產林達民(中)、新世界楊文(右)及Cream創辦人及創意總監陳志毅介紹尚悅會所。

此外,市傳南豐於跑馬地雲暉大廈A座中低層室剛以4,000多萬元售出,建築面積2,468方呎,呎價1.62萬元。新世界於沙田濠岸8號昨日售出2伙3座B單位,呎價逾萬元,並加推2伙2座B及7樓B室,建築面積1,224方呎,呎價10,400至10,452元,此盤已累積約770伙,套現約70億元。

葵涌維持高限業主不滿



圖為葵涌區內工業大廈。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)城規會早前修訂《葵涌分區計劃大綱核准圖》,於全區加入高度限制,但影響重建計劃,遭到區內業主及發展商群起反對,包括同珍醬油、和記黃埔、地產建設商會等,業主均希望放寬發展限制等,但規劃署不修訂,認為高限符合公眾期望,亦可控制日後建築物體積不會過大,估計城規會今日亦會「維持原判」。

地產建設商會過去多次呈交申述反對各區的大綱圖修訂,希望放寬高度限制或增加發展密度等,今次更引用坪石啟德大廈司法覆核城規會並勝訴的個案,指出城規會亦考慮判決內容,重新探討訂定限制的根本理據,並撤銷高限、間距和非建築地帶等。

為防重建建築物體積過大

但規劃署強調,城市規劃條例給予城規會權力控制香港不同地區的規劃發展,在充分的規劃理據下,城規會有權為每幅地皮設定高度限制,並在公眾期望及私人發展之間取得平衡。又解釋高限的目的,是防止重建的建築物體積過於龐大,對地建會的申述並不支持。

另外,同珍醬油亦強烈反對旗下葵涌昌榮路廠房被設高限。發展商多年來一直爭取將地盤重建1幢酒店與2幢住宅,今次被設置120米高限(主水平基準以上,下同),較原先計劃中的兩幢住宅樓高分別138.55米及148米,相差達18.55米及28米。規劃署表示,限制並未影響地盤重建的密度,放寬後亦不見得會為重建帶來更好的設計與可持續發展,再者亦要維持梯級的高度設計,故亦不支持相關放寬建議。

中環永昌樓連地舖逾6億易手

香港文匯報訊(記者 周穎)土地註冊處資料顯示,中環皇后大道中53號商廈永昌樓全幢連地舖,以6.06億元易手,以物業總樓面約9,624方呎計算,呎價約6.3萬元。登記買家為都豐有限公司,公司董事為劉耀新。據了解,物業地盤面積約1,604方呎,樓高5層,及一個地舖,物業總樓面約9,624方呎,現時總租金收入約11萬元。

投資者3周摸出大坑舖賺300萬

張姓資深投資者表示,旗下大坑坳街9至11號地下A2舖,面積約700呎,及連700呎入則閣樓,以2,800萬元摸出。據悉,張氏約3年前以約2,500萬元購入,是次帳面獲利約300萬元,物業3周升值12%。

灣仔群策中層呎價9000元放售

另外,美聯商業麥世強表示,灣仔杜老誌道群策大廈中層全層,面積約4,693平方呎,意向金額約4,224萬,呎價約9,000元,上址為該廈唯一放售的全層交吉放盤。

萬元購入上址,今次帳面獲利132萬元離場,折算單位兩年間漲價46%。

祥益地產巫嘉露表示,屯門翠寧花園2座低層E室,建築面積512呎,獲買家「即購即買」以203萬元購入作自住之用,呎價3,965元,上述單位原業主持貨1年多,單位需繳付5%額外印花稅,最終5%額外印花稅由買家承擔。

Kadoorie Hill特色戶加價加推



會德豐常務董事黃光耀(中)公佈,會德豐會員買家可獲1%樓價折扣優惠。

香港文匯報訊(記者 周穎)特色單位受買家追捧,發展商加價推售。何文田Kadoorie Hill提前加推6及7樓連花園特色單位,呎價介乎1.9萬至2萬元水平,特色單位意向呎價加價8%,目前已經有逾10組買家表

示有興趣。

呎價1.9萬至2萬元 加價8%

會德豐常務董事黃光耀昨日表示,鑑於買家對特色單位有興趣,Kadoorie Hill提前加推5伙位於6及7樓連花園特色單位,呎價介乎1.9萬至2萬元水平,加推的特色單位意向呎價調升8%,目前已經有逾10組買家表示興趣,相信短期內可沽出單位。

據價單顯示,單位位於6樓A、B室及7樓A至C室,建築面積777至1,381方呎,花園面積介乎174至700方呎,定價1,555萬至2,762萬元,呎價19,001至20,013元。為配合開售,會德豐會員買家可獲1%樓價折扣優惠。

項目累售43伙 套現14.5億

他又表示,項目至今累售43伙,平均呎價2萬元,套現14.5億元,包括日前再一買家斥資逾5,000萬元購

入兩伙。買家中港島客比例已經提升至2成至3成,而7成為九龍區買家;內地客約佔10%;項目開售至今累積加價5%,由於餘下伙數不多,估計未來累積加幅可升至8%至10%。

黃光耀指出,留意到最近政府加快審批預售樓花同意書的申請,反映政府有因應發展商意見,滿足市場增加樓宇供應的需求。

對於最近細價樓樓價急升,及差餉物業估價署公佈,八月份樓價再創新高。黃氏認為,年初至今樓價有雙位數字升幅,主要由於受惠低息環境以及第三輪量化寬鬆措施(QE3)影響,短期樓價上升無可避免,但政府積極增加土地供應,未來土地供應充裕,預期第四季樓價平穩向上,但不會如第三季急升。估計明年在香港經濟持續有正增長,以及低息環境之下,雖然供應會逐步增加,但仍未能完全滿足市民的置業需求,預期明年樓價會平穩向上。

香水君瀾別墅來港推介

香港文匯報訊(記者 劉璇)海南香水君瀾別墅昨日來港進行首次推介。香水君瀾別墅行銷總監馮瑀介紹,該項目該項目設「水岸別墅」、「山語別墅」、「海苑別墅」三大產品系,共207棟別墅,目前合共推出143棟中已銷售過半,銷售金額超過5億元(人民幣,下同)。

「海苑別墅」最貴售近億元

其中作為該項目的別墅王「海苑別墅」共11棟,首批推出6棟已去貨過半,其中最貴一棟售價近1億元,目前已出售的「海苑別墅」最高價為6,800萬元,買家是胡潤榜內地神秘富豪,更有一位西南富豪一次想訂購三套「海苑別墅」。

「海苑別墅」上下3層,佔地三畝,使用面積888平方米(即9,474.96平方呎),擁有500平方米(即5,335平方呎)私家入戶沙灘,清水房,總價為5,800萬元以上。在「水岸別墅」、「山語別墅」、「海苑別墅」中,總售價介乎800萬至5,800萬元不等。

投資15億 港為全國路演首站

香水君瀾濱海別墅項目開發公司總經理趙平指出,目前在售香水君瀾別墅總投資達15億元。馮瑀預計,明年將推出64棟獨棟別墅作為第三期推出。她說,是次香港站是進行全國推介的第一站,接下來要去北京、上海、成都等地進行推介。此外,為配合在港推介及銷售,將會在港尋找合作伙伴,惟暫未有人選。

政策利好 海南地產前景樂觀

對於今年2月底國土部再次強調「禁墅令」,該公司指出,停止別墅類用地的土地供應。但因旅遊地產的特性,海南別墅是高端需求的首選,因此對海南度假地產而言並沒有太大影響,反倒增加了海南別墅的附加值。趙平稱,目前購買別墅的主要為內地浙江客戶,希望通過是此來港推介,吸引更多香港客戶去海南購房。此外,對於海南地產的前景,他表示在國際旅遊島等利好政策的支持下,他個人對海南地產前景



香水君瀾濱海別墅項目開發公司總經理趙平。

仍然看好。香水君瀾由65棟別墅組成的五星級度假酒店——香水君瀾度假酒店及207棟可售別墅房產兩部分組成。開發商是浙江君瀾酒樓集團。香水君瀾別墅戶戶擁有私家泳池、私家泡池、酒店服務入戶等服務。

海典灣低層呎價售6931元創新高

香港文匯報訊(記者 周穎)利嘉閣地產曾昭高表示,馬鞍山海典灣6座低層F室,建築面積606呎,外望屋苑樓景為主,作價420萬元,折合每呎6,931元,創一般分層兩房單位之呎價新高。據知,原業主在2010年10月SSD生效前以288萬元購入上址,今次帳面獲利132萬元離場,折算單位兩年間漲價46%。

屯門翠寧低層203萬售出

祥益地產巫嘉露表示,屯門翠寧花園2座低層E室,建築面積512呎,獲買家「即購即買」以203萬元購入作自住之用,呎價3,965元,上述單位原業主持貨1年多,單位需繳付5%額外印花稅,最終5%額外印花稅由買家承擔。

比華利中港酒店 集團管理·自置物業

牌照號碼: H/0277 H/0278
日租400元起 月租7000餘元起
訂房專線: 9509 5818
 中港酒店: 九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
 電話: 2730 1113 傳真: 2723 5398
 比華利酒店: 香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
 電話: 2507 2026 傳真: 2877 9277
網址: www.bchkhotel.hk

新界細價樓註冊量創5季新高

香港文匯報訊(記者 周穎)市場對細價樓有需求,細價樓集中地新界區最受惠。據土地註冊處資料顯示,本年第三季之一、二手住宅註冊共錄21,560宗,按季回落約7%,不過仍穩守逾萬宗水平。其中新界區之住宅註冊表現最為突出,更錄連市升幅,第三季共錄12,608宗一、二手註冊,按季逆市升約3%,更創去年第二季後新高。港置業資料研究部指出,第三季新界區住宅註冊錄連市升幅的主因之一,是該區之一手註冊表現突出。資料顯示,若以一手、二手劃分第三季新界區之註冊,可見第三季新界區一手註冊大幅超越第二季,共錄2,815宗,按季大升1.25倍,更創09年第2季後13季新高。香港置業高級執行董事伍劍業表示,這是由於季內新界區有多個大型新盤推出市場,包括將軍澳的峻峯、沙田的濠畔8號及大埔的濶門、天賦海灣等,並錄得不俗銷情,故推高本年第三季新界區之一手註冊個案至多季新高。至於二手方面,雖然第三季新界區二手註冊亦錄得按季跌幅,惟該區按季跌幅最少。資料顯示,第三季新界區二手註冊共錄9,793宗,雖然按季回落11%,惟跌幅為3區之中最少。與此同時,此數字相比首季8,909宗之低位仍高出約1成,可見第三季新界區二手註冊表現不俗。

申請會社酒牌啟事 EXECUTIVE LOUNGE

現特通告:黎燕燕其地址為九龍鴨寮街21-29號美景大廈8樓B座,現向酒牌局申請位於新界沙田安平街1號香港沙田萬怡酒店三十樓(部份)Executive Lounge的會社酒牌。凡反對是項申請者,請於此啟事登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。
 日期:2012年10月11日

申請酒牌啟事 香港沙田萬怡酒店

現特通告:吳國璋其地址為新界青衣翠怡花園5座36樓A室,現向酒牌局申請位於新界沙田安平街1號香港沙田萬怡酒店1樓(A部份),2樓(A及B部份)香港沙田萬怡酒店的酒牌,附加批註事為酒吧/酒店。凡反對是項申請者,請於此啟事登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。
 日期:2012年10月11日

名鑄 連約自讓

高層C座3房2052呎
租金月收達\$95,000 售\$5000萬
超低水 呎價\$24,000餘
回報近2.3%
8202 1180 劉生洽

匯聚商機

移民加國有何難? 輕舟已過萬重山!

A. 移民加拿大坦途:
憑技術移民加拿大就職

時間: 16-18個月(9個月知成敗)。
 工作: 合適職位,待君上任。英文: 雅思最少5分。
 條件: 藍領技術人員,如修汽車。白領大專畢業。
 2年經驗,從未犯法,全家健康,豁免面試。

B. 移民加拿大捷徑:
BC省提名創業移民

條件: 資產過加幣40萬,曾經營或管理生意,從未犯法,全家健康,不需要懂英文。

程序:
 (1) 遞交生意計劃。(2) 申請8個月後溫哥華面試。
 (3) 申請14個月全家安居樂業負笈加國,長期不需移民監。
 (4) 創業或者支付加幣12.5萬元,全家獲頒加拿大移民證。

退休移民律師主持。不成功不收費。

免費諮詢
天翔移民顧問公司 (移民英語系統國家專家)
 熱線(香港): (852) 35832841 (中國): (86) 14715635034
 地址: 香港銅鑼灣廣福道二期2001室
 傳真: (852) 3583 4319
 電郵: enquiry@tcimmigration-hk.com
 網址: www.tcimmigration-hk.com
 北京聯絡: 劉天梅小姐 電話: (86) 13681116689
 地址: 北京市朝陽區酒仙橋北路環鐵五環一號J樓
 電郵: tienmay@immigration-hk.com