尚悅研推二按優惠吸客

一號西九龍最快本月售　天際戶叫價3100萬

香港文匯報訊（記者　梁悅琴）市場氣氛向好，發展商爭相推盤，元朗尚悅及愉景灣津堤計劃周內開價，前者並考慮提供85%樓價的一、二按按揭，而西營盤懿山亦計劃短期內開售。另外，長沙灣「一號．西九龍」可望下周獲批售樓紙，其中第2座玥瓏邸頂層的1,300方呎天際尊戶，意向價3,100萬元，呎價2.4萬元。（津堤及懿山見另稿）

恒基地產營業部總經理林達民表示，與新世界合作的元朗尚悅昨日已派發售樓書，最快本周五公布價單，下周二開售，首推不少於100伙，主打逾千方呎3房戶，其中第7座1,014方呎的3房尊尚宅，提供220伙，建築面積1,014方呎。為協助年輕人上車，發展商考慮提供85%的一、二按、建築期付款、及即供付款(照訂價減約5%)。此盤預計於明年第四季入伙。

馬鞍山迎海加推33伙

至於恒基及新世界等合作的馬鞍山落禾沙迎海昨加推33伙，分布於第1、2、3及5座，建築面積677方呎至1,295方呎，售價由652.1萬至1,315.2萬元，呎價由8,206至12,514元，最快本周五推售。

一號．西九龍深穗路演

長實地產投資董事黃思聰指出，長沙灣荔枝角道「一號．西九龍」可望下周獲批售樓紙，趕及本月底推出，先推第2座玥瓏邸單位，當中包括天際尊戶。

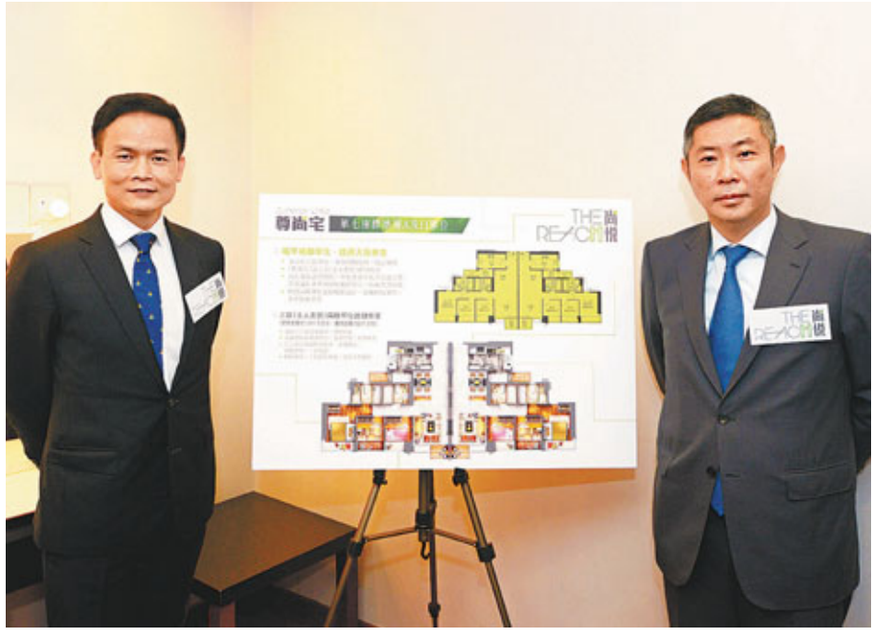
項目提供4伙頂層天際尊戶，建築面積介乎1,100至1,300方呎連天台，為3及4房設計，每伙售價3,100萬元，呎價約2.4萬元，目前已有約10台客有意洽購，部分有意一次過買入此2伙，若反應理想，不排除會調升意向售價，10月底此盤亦會到深圳及廣州進行路演。

剛於上周六以平均呎價逾萬元開價的油塘OCEAN ONE，發展商麗新發展副總裁潘銳民表示，過去數天已累積接獲逾百個查詢，但未落實首批52伙於本周五還是本周末推售。

內地客刷「溱8」4房新高

新世界於沙田溱岸8號昨售出1伙4房雙套迎河大宅，呎價12,546元，創出項目分層戶新高呎價，該單位為第2座45樓A室，建築面積1,812方呎，售價2,273.4萬元，買家為深圳客戶。

該盤昨日再加價加推2伙建築面積1,812方呎的第2座A單位，若成功售出將創項目分層戶新高呎價，其中第2座40樓A室售價2,338.9萬元，呎價12,907元；第2座43樓A室售價2,391.9萬元，呎價13,200元。



■恒基地產林達民(左)表示，尚悅首推單位不少於100伙。旁為新世界楊文。

西營盤懿山呎價1.5萬起

■利凱資金行政總裁謝崇洲(左)表示，公司現正在九龍區物色新地皮發展。　記者周穎 攝

香港文匯報訊（記者　周穎）新盤市場價量兼備，由外資基金利凱資金發展，位於西營盤第二街的住宅項目懿山計劃短期內開售，目標呎價1.5萬至1.6萬元，單位入場費逾750萬元；頂層兩層複式連天台單位，意向呎價2.5萬元，項目售罄套現逾5億元。

懿山為單幢式住宅，樓高28層，提供41伙，標準單位分布6樓至25樓，面積582方呎至673方呎，至於特色單位，包括5樓兩伙連平台戶、26樓至29樓全層戶及1伙頂層兩層複式連天台戶。利凱資金行政總裁謝崇洲表示，懿山地盤於2010年以約2億元購入，每呎地價約7,000元，連同建築費，每呎建築成本約1萬元。

重陽節前公布價單

負責項目銷售的第一太平張作基表示，懿山會分階段銷售，採取加價加推策略，最快重陽節（23日）前公布價單，首批料先推標準單位，暫未定價。項目已經接獲逾20個查詢，預計首批推出約10伙以上單位，有信心一個月內沽出所有單位。由於該盤將2014年3月入伙，樓花期逾18個月，為現合開售，只提供建築期付款，首期15%。

懿山是利凱資金在港第二個投資項目，謝崇洲認為，在港投資房地產的挑戰性較高，投資者競爭力強，加上地價貴，取地較其他亞洲地區困難，但由於低息環境下，全球投資機會不多，本港作為亞洲金融中心及進入內地市場的地利優勢下，物業市場前景樂觀。他又透露，公司現正在九龍區物色新地皮，惟具體詳情未有透露。

津堤最快本周開價

香港文匯報訊（記者　周穎）香港興業旗下愉景灣津堤加入新盤大戰。發展商表示，項目已獲買家出價洽購，最快本周開價，未來一周至兩周內開售，其中2伙泳池屋售價將參考同區花園獨立屋，相關單位早前成交呎價約2.7萬元。

接獲逾千查詢

對於市場傳聞項目已經有約30伙單位獲預留及大手洽購個案，包括有買家以呎價1.3萬元洽購頂層相連單位，涉資5,800萬元。香港興業高級銷售及市務經理陳秀珍昨日於記者會時未有回應，只稱確有買家透過代理出價洽購，顯示市場反映理想。項目現時有逾1,000宗查詢，30%為非本地人士。

但她強調，樓盤暫未有意向價，考慮本周內開價，而示範單位將於開價後給予VIP預約參觀。

她指出，津堤由3座住宅組成，提供164伙，將率先推出第1座，涉及28伙，全為面積2,000方呎以上的4房戶。

■香港興業陳秀珍表示，津堤提供現樓1座15樓A室示範單位予公眾參觀。 記者周穎 攝

代理：內地客機會多於街客

香港文匯報訊（記者　黃嘉銘）本港不少屋苑成交價屢破97年高位，惟現時單月二手成交量只在半萬徘徊，相比97年單月逾25,000宗高峰，落差甚大。地產代理要糊口，拓展境外市場爭取客路乃事在必行。哈考特中國執行總裁何德明表示，內地市場是重要一環，雖然內地市場銀根持續緊張，但相信在香港物業平均水準較優質下，對於意欲購買資產的內地人而言仍有很大吸引力。

■左起:哈考特中國執行總裁何德明、國際營運總監Tina Sander及中國區域授權總監魏廣民。

記者黃嘉銘 攝

稱「多店及經紀密集」不合時宜

何德明估計，現時香港一手地產市場有50%客路為內地客，市場潛力龐大，而且內地投資市場選擇不多，香港物業較為優質，不少內地客都會視香港為境外投資的優先選擇。然而，他認為沿用近30年的「多店及經紀密集」營運模式概念日漸過時，涉及廣告、舖租及人工成本沉重，加上代理以「人海戰術」主打一手樓的策略開始失效，皆因街客帶來生意的機會愈來愈少，真正客路已由內地客佔去。

現時，哈考特現於上海、山東及深圳等地有40多間特許經營店及區域總部，為地產代理進軍內地提供平台。

金朝陽地舖續租加逾倍

香港文匯報訊（記者　周穎）工商物業大碼成交頻頻。市場消息指出，資深投資者兆安李太以9,100萬元購入西環卑路乍街3至3A號地下4號舖，面積2,250方呎，現由物業代理及乾洗店承租。

事實上，舖位成交暢旺，舖租亦水漲船高。金朝陽執行董事劉金國昨日表示，銅鑼灣金朝陽中心已完成5個地舖續租，續租租金加幅介乎1倍至1.5倍，餘下1個地舖待續租。同時位於銅鑼灣登龍街商業項目現開始與潛在租戶接洽，物業將於明年落成。

此外，恒基旗下柴灣東貿廣場昨日加推5個單位，包括位於12及15樓4個單位，面積介乎1,424方呎至1,693方呎，訂價介乎955萬至1092萬元，及一個23樓全層單位，建築面積7725方呎，訂價5530.6萬元；另推4個私家車位，每個劃一定價80萬元。

長假結束　嘉湖成交倍增

香港文匯報訊　利嘉閣地產數據所得，全港十大活躍成交屋苑在上周（8-14/10）共錄155宗買賣個案，較前周（1-7/10）的96宗增逾60%。利嘉閣地產董事陳大偉指出，隨着國慶長假期結束，外遊業主及用家紛紛返港，二手市場睇樓人數及買賣成交均有所回升。

活躍成交屋苑當中，元朗YOHO TOWN及鴨脷洲海怡半島成交量分別由前周3宗及4宗，急增3.67倍及2.75倍至上周的14宗及15宗，排名升至第四名及第二名。另外，天水圍嘉湖山莊上周成交量倍增至40宗，高踞榜首。

陳大偉指出，今月新盤攻勢源源不絕，用家視線將繼續集中在一手市場，加上賣樓業主普遍大開天價，與買家預算不符且兩者差幅亦愈來愈大，預期二手成交節奏將放慢，龍頭屋苑交投表現亦難免日走下坡。

樓市速遞

大興花園SSD盤淨賺41萬

香港文匯報訊　祥益地產黃振文表示，屯門大興花園日前錄得區內投資客「不睇樓」成交，原業主持貨不足2年僅18個月，需繳付額外印花稅(SSD)約10萬，扣除款項帳面獲利41萬。單位為1期1座低層F室，建築面積500方呎，實用面積394方呎，投資客只是睇相仍決定以200萬購入收租，呎價4,000元，若以實用面積計算呎價5,076元。單位現時租金約5,800元，回報率3.5厘。

翠屏花園1房戶230萬

香港文匯報訊　市場屢現高價成交，新近錄得大埔翠屏花園高層單位，世紀21宇田地產羅家威表示，D座高層8室，面積367方呎，1房間隔，成交價230萬元，平均呎價6,267元，創屋苑歷史新高價。原業主於95年12月購入上述物業，當時作價100萬元，帳面獲利130萬元，物業升值1.3倍。

康田苑3房450萬新高

香港文匯報訊　藍田康田苑高層單位獲換樓客以「一口價」450萬元(自由市場)承接，世紀21聯誠物業表示，康田苑C座高層6室，面積639方呎，3房間隔，座向西南，按成交價計算，呎價7,042元，成交價及呎價均創屋苑新高。原業主於2007年1月購入物業，當時作價204萬元(自由市場)，今番易手帳面獲利246萬元或1.21倍。