

兩新盤交鋒齊報捷

天晉2期2天沽清50伙 曉薈首推38伙賣近半

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）2013年新盤開紅盤，兩大發展商新地及恒基單日沽出近70伙。開價策略各異的兩大新盤昨日正面交鋒，新地以貼市價推售位於將軍澳的天晉2期，前晚售出首批4伙特色戶後，昨晚推售首批46伙主打1,200方呎4房戶，消息指全晚已沽清，2天售出的50伙料套現逾6.3億元，其銷情旺勢亦帶動同系計劃於月內推售的元朗Residence 88特色戶叫價高至2萬元一呎，挑戰元朗分層住宅新高呎價紀錄。

至於恒基地產以高於市價推售2年期樓花盤九龍城曉薈亦首推38伙，消息指全日售出約20伙，約佔推售總數52%，以400多萬元的A及C的開放式細單位最快沽清，買家以投資客及因名校網入市的香港客為主。

天晉2期今或加推 曉薈開放式戶受捧

伙伙逾千萬元的天晉2期前晚沽出首批4伙頂層及地下連平台特色戶，最高建築面積呎價14,620元，實用面積呎價18,264元，昨晚7時推售以貼市價推出的首批46伙主打1,200方呎4房戶，全部位於第2A座，訂價由1,201.49萬至1,317.1萬元(包車位一個)，建築面積呎價10,097元至11,277

元，實用面積呎價12,850至13,968元，消息指，該盤已收600票，發展商昨晚用抽籤揀樓形式推售，每人限買1伙，以區內換樓客為主。業界估計，天晉2期今日會加推新一批單位，最快於本周六或周日揀樓。

至於高於市價推售的九龍城曉薈昨首推38伙，消息指，昨日上午先推售首批30伙，其中11至19樓的A及C室開放式單位共14伙最快沽清，此批單位建築面積286及324方呎，實用面積182及204方呎，訂價由407.4萬至430.3萬元，建築面積呎價13,281至15,112元，實用面積呎價21,093至23,747元，晚上再推出加推低層8伙，亦以5樓及6樓的A及C室開放式單位最快沽清，此批



■天晉2期開售，吸引不少準買家參觀展覽廳。

單位售價由394.8萬至421.9萬元。該盤昨再預留2伙。消息又指，有一買家昨斥資約2,900萬元向華懋買入九龍城御，豪門2伙。

響88或春節前賣 特色戶呎叫2萬

新地代理業務項目總監（銷售）張卓秀敏昨表示，元朗鳳翔路88號Residence 88正等待政府批出預售樓花同意書，預計最快於本月獲批隨即

推售，首推以3房單位為主，該類單位建築面積約793至934方呎，共有約100伙，佔整個項目約三分之一，售價會參考同區「尚豪庭」及YOHO MIDTOWN。她續稱，此項目亦包括18伙特色單位，屬1房至4房間格，建築面積介乎約400至1,600方呎，地下為泳池特色戶。市場消息指，特色戶的建築面積呎價料1.5萬至2萬元。



■資深投資者黃海明。



■資深投資者黎永滔。

工商舖價位瘋狂

炒家止步

香港文匯報訊（記者 周穎）對於市場掀起商舖拆售潮，多位資深投資者表示，未來會審慎入市，甚至有資深投資者已停止入貨。他們坦言「個別價格已經過咗火位」，舖位價格已經瘋狂，部分一線地區的租金亦已經見頂。針對住宅投資者蜂擁入市工商舖市場的現象，投資者提醒準買家要做足功課，入市要量力而為，切忌盲目入市。

對於今年舖位市場，資深投資者黎永滔昨日預期，今年舖位市場應可以承認接去年旺勢，主要由於住宅印花稅加劇資金流入市場，但同時認為現時市場有風險，提醒不熟悉投資者入市前要多做功課，入市亦要量力而為，例如要了解清楚物業可以到達的租金水平，「不要人講就信」。

部分一線地區租金已見頂

對於市場的割場風氣，他指出，近期確實有不少住宅的投資者轉入工商舖，主要是受低息環境及政府政策影響，而個別舖位價格更加是「過晒火位」，部分一線地區的租金亦已經見頂。

他又表示，去年個人用5億元入市，今年金額未定，主要會留意旺區物業為主，現手上舖已經全部續租。鑑於內地十八大會議之後，市場仍然有不明朗因素，而美國經濟回升亦緩慢，現時舖位價格已經瘋狂。有個別資深投資者已經陸續停止入市，由於舖位價格高，估計今年上升空間不大，手上舖位如果到價亦會放售。包括中環德己立街、士丹頓街舖位；而銅鑼灣現熾檔舖位叫價2億元，及景隆街金輝大廈雖然有買家出價2億至3億元，但仍未到價暫不會考慮發售。

吉舖漸增 上升水位不多

至於市場2、3線舖位，他認為，該市場的吉舖漸見增加，加上租金見頂，未來暫不考慮拆售及購入2、3線舖位投資。

同場的資深投資者黃海明亦表示，去年共動用13億至14億元入市，涉及銀碼為97年樓市高峰後最多，今年計劃投資的資金將會減少，入市亦會審慎，主要由於去年舖位價格有30%升幅，今年估計升幅放緩至15%至20%，核心區租金估計升幅約20%，非核心區租金只有10%升幅。今年看好尖沙咀、銅鑼灣及灣仔的遊客區舖位市場。

他指出，初初投資舖位的投資者入市要小心，因近期拆售的舖位溢價高，已經甚少水位，買家入市前要量力而為，因銀行一般只承接3成至4成，投資者手上資金要有6成至7成，資金充裕才考慮購入物業。估計今年上半年拆售潮會持續暢旺。

戴德梁行：全年樓價升幅將收窄

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）「雙辣招」餘波未散，戴德梁行估計今年政府或會繼續推出新措施，全年樓價將因而升幅收窄，料升約5%至10%，豪宅更有可能「零升幅」，而去年12月住宅交投量因為新措施打擊，跌至「不正常」情況，僅佔整體物業成交的35.3%，資金都轉至非住宅物業，預料農曆新年過後交投會回復正常水平，回升至5,000至6,000宗。

戴德梁行香港董事總經理暨北區策略發展顧問部主管陶汝鴻表示，今年樓市走勢樂觀，雖然短期內仍會受到政府措施的影響，但經濟基調將會主導樓市的發展，當買家消化了政策的影響後，加上農曆新年過後銀行借貸較為鬆動，樓宇成交將會更為活躍，料成交量將由去年12月的3,286宗，回升至5,000至6,000宗水平，而樓價亦可望得到較大的支持。

他又說，雖然環球經濟發展將繼續成為隱憂，但本港及地區的經濟發展將對本港樓市發揮更大影響力，低息環境、供應少、失業率低、中央政府對本港的支持等，都利好本港經濟向前，預測今年政府仍有機會再推調控政策，因此該行預測較保守，料中小型住宅樓價將升5%至10%，豪宅升幅會較細，只得0%至5%。



■戴德梁行香港區董事總經理陶汝鴻(左)及中國投資部董事總經理葉國平。張偉民攝

去年業主賣樓賺幅升至54.3%

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，雖然2012年樓市幾經風波，累及二手住宅交投持續滑落，但去年全年樓價強勢向上帶挈二手私宅轉手個案的獲利成功率以至售樓利潤持續攀升，並創出新高。其中嘉湖山莊業主沽貨，接近全數賺錢離場，獲利比率達99.9%。

嘉湖第一城珀麗灣獲利最高

綜合土地註冊處資料，去年本港共錄37,013宗二手私宅轉手獲利買賣登記，數量雖較2011年的41,312點減少10%；平均獲利幅度則按年再飆升10.1個百分點至54.3%，連續三年創出新高。當中沽樓獲利1倍或以上的轉手個案佔整體二手私宅買賣比例顯著上升，數字由2011年的7.5%跳升8.6個百分點至2012年的16.1%，刷新舊有紀錄。

若以屋苑計算，嘉湖山莊、沙田第一城及珀麗灣，在去年分別錄得800宗（獲利比率99.9%）、585宗（99.8%）及433宗（99.8%）獲利登記，成為2012年擁有最多轉售獲利個案的三個屋苑。

周滿傑相信，受制政府「雙辣招」以及政策干預風險提升，今年二手樓價難望如去年般繼續大升，不過，美匯貶值、通脹回升及持續低息的大環境支持及抗衡下，相信全年中小住宅以至豪宅樓價仍有10%的上升空間，因此預期，業主賣樓獲利成功率以至獲利幅度勢可向上攀升至99.5%以上及逾60%水平。

金朝陽中心二期預租6層



■金朝陽執董陳慧琴指出，金朝陽中心二期—Midtown已預租6層飲食樓層樓面。張偉民攝

香港文匯報訊（記者 周穎）核心區舖位搶手，金朝陽銅鑼灣登龍街1號金朝陽中心二期Midtown已經開始預租，錄得逾300個查詢，現已預租出6層樓面，新簽租戶租金水平打破銅鑼灣頂級樓上食肆租金紀錄。據悉，目前銅鑼灣樓上食肆呎租水平約80至90元水平，市場消息指出，Midtown食肆平均呎租逾100元水平。

收入達1.8億元。

食肆平均呎租逾100元

金朝陽執行董事陳慧琴昨日表示，旗下銅鑼灣Midtown將於今年第三季落成，現已經預租6層飲食樓層樓面，包括30樓至26樓及3樓樓層，每層樓面面積介乎6,500至8,500方呎，均連平台或露台，新簽租戶租金水平打破銅鑼灣頂級樓上食肆租金紀錄。據悉，目前銅鑼灣樓上食肆呎租水平約80至90元水平，市場消息指出，Midtown食肆平均呎租逾100元水平。

她又表示，項目至今錄得超過300個租務查詢。現時將展開第二階段的租賃，會推出地舖及1、2樓樓層，樓面共3.5萬方呎，現時已有商戶洽租，租金將參考銅鑼灣頂級舖租。現餘下一層飲食樓層可供預租，租金參考中環區頂級樓上食肆租金，如中環太史大廈的頂層食肆租金。她預計，Midtown全數租出，每年租金收入約1.8億元。

石塘咀蚊型地盤再申建酒店

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）石塘咀日富里10至12號業主，2011年初曾申請將地盤興建酒店，但遭地區人士反對，最終申請並無過城規會。業主最近捲土重來，仍然申請興建酒店，發展參數輕微調整，可建樓面由約18,181方呎減至17,976方呎，樓高由23層減至21層，房間數目由50間減至42間，平均房間面積約108方呎至206方呎。

江庫南邊圍申建1條行車通道

專門買賣及發展新界地的江庫集團，老關柳明心多年來一直希望在西貢蠔涌發展一個約43幢洋房的低密度豪宅項目，但因行車通道方面遇到困難，換地申請9年來停滯不前，為此業主向城規會申請於南邊圍興建1條行車通道，以連接毗鄰的發展項目，涉及地盤1.34萬方呎(包括5,253方呎政府土地)，位於「綠化地帶」，擬議屋宇(附屬道路)。

另外，長沙灣荔枝角道307至309號地下至8樓，地盤面積2112方呎，亦申建1幢9層高賓館，提供64個房間，可建樓面17,222方呎。

京「譽皇殿」2期擬4月加價加推

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）內地房地產市場自去年下半年回暖，長實地產投資董事郭子威昨表示，計劃於今年4月至5月提價2%至3%加推北京順義區的別墅項目「譽皇殿」2期最後100套別墅，平均每平方米售價3.2萬至3.3萬人民幣，連城別墅入場費逾1,000萬人民幣，料沽清可套現逾10億人民幣。「譽皇殿」3期的別墅可望於今年下半年推售。

郭子威指出，「譽皇殿」2期自去年10月推售以來，首批連數度加推之大宅火速沽清150套，均價每平米約人民幣3萬元，套現約15億人民幣。他預計內地樓價有5%至10%升幅，料該類樓宇價格會升10%。

Midland Deluxe Home

美聯豪宅天下

40th Anniversary

Midland Realty

新動力 邁向黃金40年

物業抗通脹 穩健兼保值

網上搵樓 全盤在手

www.midland.com.hk

香港	貝沙灣 實1190呎 建1460呎 全海連車 2,300萬 2989 9233	渣甸豪庭 實768呎 建1155呎 四房雙套 1,550萬 2832 7999	貝沙灣 實1956呎 建2365呎 四房雙套 4,300萬 2812 1177	貝沙灣 實1933呎 建2463呎 四房雙套 5,000萬 2812 1177	曉峰閣 實657呎 建841呎 山景兩房 1,380萬 2922 6666	The Albany 實1948呎 建2549呎 名人屋地 8,800萬 2588 1818	美城花園大廈 實1227呎 建1535呎 四房雙套 1,480萬 2922 3311	海花園 實1668呎 建1980呎 三房車位 內梯天台 4,380萬 2921 8288
九龍	貝沙灣 實1190呎 建1460呎 全海連車 2,300萬 2989 9233	渣甸豪庭 實768呎 建1155呎 四房雙套 1,550萬 2832 7999	貝沙灣 實1956呎 建2365呎 四房雙套 4,300萬 2812 1177	貝沙灣 實1933呎 建2463呎 四房雙套 5,000萬 2812 1177	曉峰閣 實657呎 建841呎 山景兩房 1,380萬 2922 6666	The Albany 實1948呎 建2549呎 名人屋地 8,800萬 2588 1818	美城花園大廈 實1227呎 建1535呎 四房雙套 1,480萬 2922 3311	海花園 實1668呎 建1980呎 三房車位 內梯天台 4,380萬 2921 8288
新界	康樂園 實1214呎 建1850呎 兩房兩廁 1,400萬 2685 1080	寶松苑 實2574呎 建3523呎 名人屋地 6,500萬 2929 6000	雍怡雅苑 實1830呎 建3231呎 兩房兩廁 1,780萬 2656 6366	鹿茵山莊 實1307呎 建1628呎 兩房兩廁 1,450萬 2662 3626	美孚新邨 實948呎 建1264呎 全新裝修 710萬 2928 3683	歐意花園 實1568呎 建2111呎 低水洋房 1,070萬 2920 4388	錦繡花園 實848呎 建850呎 前大難求 650萬 2471 0228	錦繡花園 實1100呎 建1100呎 絕對超值 800萬 2471 0600

實=實用面積 建=建築面積

美聯物業代理有限公司 牌照號碼: C-000982