

天晉2期69伙2房戶沽清

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤熱潮持續,新鴻基地產於將軍澳天晉2期昨晚以貼市價首度推出69伙2房戶,消息指,此批單位即晚沽清;至於信置於九龍城「The Avery」昨首度加推1伙平台花園特色戶,建築面積呎價15,366元,實呎價21,311元,此盤已推出59伙,計劃本周五推售。

消息指,天晉2期昨晚推售的69伙2房戶,90%以上為用家,大部分為上車客。該盤昨晚加推46伙2房戶,平均建築呎價8,898元,最快本周五推售。

即晚加推46伙

天晉2期昨晚推售的69伙2房戶,分佈於第1B和3B座至31樓D室以及5B座6至31樓C室,當中3伙為連平台特色戶,建築面積由665方呎至698方呎,實用面積由523至550方呎,平均建築呎價8,678元,實用呎價11,015元,建築呎價由8,351元至9,530元,實用呎價10,599元至12,113元。

當中最低售價單位為3B座7樓D室,建築及實用面積為693方呎及546方呎,定價578.71萬元。最貴單位為5B座6樓C室,建築及實用面積為666方呎及524方呎,另設191方呎平台,售價634.72萬元。

此外,新地於元朗RESIDENCE 88昨加推1伙特色戶,為第1座28樓A室特大宅特色戶,建築面積1,317方呎連814方呎天台,實用面積1,054方呎,售價1,778萬元,建築呎價13,500元,實呎價16,869元。

「The Avery」周五發售

至於信和置業於九龍城侯王道



天晉2期較早前開售,吸引不少準買家參觀展覽廳。

「The Avery」決定於本周五公開發售,昨日首度加推1伙平台花園特色戶,該特色戶為第5座A室,建築面積423呎,連平台花園231呎,建築面積呎價15,366元,訂價650萬元(實用面積305呎,實用呎價21,311元),為該盤至今最高呎價及售價單位。信置營業部聯席董事田兆源表示,前日加推28個單位後,接獲更多年輕家庭及投資者查詢,昨日首度加推平台花園特色戶回應市場需求。

華置傳拆售香港大廈商場

香港文匯報訊(記者 周穎)投資市場氣氛熾熱,刺激拆售潮。市場消息指出,由華置持有及經營多年的銅鑼灣紀利佐治街香港大廈1至2樓的銅鑼灣地帶商場,計劃短期內拆售。據悉,上述商場共有約180個舖位,舖位面積數介乎由約80方呎至500餘方呎,大部分舖位面積約100至200方呎。至截稿為止發展商未有回應。

意向呎價約8萬 獲租金保證

消息又指,發展商先拆售2樓,涉及約89個舖位,意向呎價約8萬元,及為買家提供首2年5厘租金回報保證,及約6個月交收期。以意向價計算,舖位售價主要集中在1,000萬至2,000萬元之間。昨晚市場以收票為主。

尹柏權5468萬沽輔仁街地舖

資深投資者尹柏權出賣。中原(工商舖)游家成表示,尹氏以約5,468萬元沽出輔仁街10至24號地下3號舖,面積約1,000平方呎。該舖位現由便利店租用,每月租金約12萬元。

據悉,尹氏於2011年11月以約5,000萬元購入地舖連閣樓,合共面積約4,000平方呎,隨即將地下及閣樓分拆出售,現時成功沽出地舖,僅餘閣樓待售,該單位面積約3,000平方呎,由遊戲機中心租用,每月租金約5萬元,叫價約2,200萬元。若連同閣樓成功售出的話,整個項目估計純利可有逾2,000萬元利潤。

此外,中原(工商舖)李婉琪表示,上環德輔道中262號一洲大廈1至3樓連地下入口,涉及總樓面面積約7,443平方呎。上址現分別由3組商戶承租,每月總租金收入約13.38萬元,物業將以現狀及租約形式出售。基於上址位置甚佳,市場估計物業市值約1.15億元,業主提供首兩年約4厘的租金回報保證。截標日期為3月21日(星期四)。

新地今年推5新盤及1商廈



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府將於下周三公布的財政預算案,新鴻基地產副董事總經理雷雲(見圖)昨表示,期望「不要太多驚喜」,但應該再增加土地供應,又透露未來10個月該集團將推售5個住宅新盤及1幢商廈,其中上半年會推售元朗爾巒及西環IMPERIAL KENNEDY 兩個豪宅項目。

元朗爾巒將於下月推售

雷雲指出,由於香港住宅土地供應有限,參考新加坡的經驗,推出BSD後初期會令交投下跌,但如今已回升,相信香港住宅市場亦相若,料今年中價樓的交投會轉好,豪宅消化BSD效應後,料於今年下半年交投會回升,價格亦會有升幅。

他續稱,由於元朗爾巒於今年底入伙,西環IMPERIAL KENNEDY的建築期長達3至4年,會分階段推售。爾巒計劃於下月先推洋房及特色戶,首批50伙。該盤共780伙,48幢洋房包括9間連泳池的獨立屋及39間半獨立屋,建築面積約3,000至5,000方呎,其餘標準戶待入伙以現樓發售,現時已有早年來港持香港身份證的內地商人表示有興趣,洋房目標呎價1.8萬元,而複式及地下連花園單位估逾390伙。西環IMPERIAL KENNEDY 共161伙將下季分階段推售,目標呎價維持3萬元。

此外,港島南區壽臣山SHOUSON PEAK 迄今已售出7間,計劃第2季開放示範區,下半年會推售屯門龍門站2期及粉嶺約100伙的豪宅項目,商業項目方面,與王氏港建合作的觀塘海濱道商業項目亦會於下半年推售。

天水圍輕鐵天榮站項目今截標

香港文匯報訊(記者 周穎)早前共收16份意向書的輕鐵天水圍天榮站上蓋地皮今日截標。項目地盤面積約196,249平方呎,最高可建樓面總面積982,280平方呎,其中可建住宅面積約980,073平方呎,可建約1,600個單位,非住宅面積約2,207平方呎。中原預期,市場反應將不俗,料可收到5至8份標書。一向未有於天水圍插旗的新地亦表示會於今天獨資入標輕鐵天水圍天榮站住宅項目。

中原測量師行執行董事張競達表示,根據市場消息指,該地的招標條款涉及地政署批出該地之補地價金額約26.86億元,折合每呎樓面地價約2,735元。

希慎寫字樓續租租金升近3成

香港文匯報訊(記者 黃子慢)希慎興業副主席及行政總裁劉少全表示,集團旗下的寫字樓續租及新租約的租金與2至3年前相比,有近3成升幅,而出租率維持於高水平。由於本地經濟增長良好,對寫字樓市場審慎樂觀,旗下的寫字樓的出租率達91%,撤除希慎廣場則有98%,與去年相若,而每年均約有2至3成租客續租。他亦指,中環租金較其他地區高,認為租客將趨向銅鑼灣等非核心地區已成為大趨勢。

另外,集團商舖總經理蔡受慧指出,今年零售市道樂觀,主要受惠內地旅客消費力強勁。而新春期間在本地及內地旅客消費的影響下,集團旗下的三大商場包括希慎廣場、利園及利舞臺,合共錄得平均每日逾15萬的人流;商舖銷售額方面,除卻希慎廣場及利舞臺裝修中的商戶,2012年全年有雙位數的增長,內地旅客佔整體零售額的3至4成。

她預期今年租金市場跟隨大圍市道向好,她亦透露銅鑼灣商舖的租金將會有所調整,但未有說明具體增幅。她續指,正進行翻新工程的利舞臺將於今年年中至年底完工,屆時會引入韓國年青人服飾等不同品牌進駐。

港中發展旺角項目統一業權



旺角德昌街94及96號,昨日由發展商以底價8,100萬元投得,成功統一業權。據了解,港中發展或有關人士已併購鄰近多個地段,地盤面積近1.2萬方呎,若重建為商住物業,總樓面達10.56萬方呎。測量師預計落成後每呎售價未少1.8萬元。

旺角德昌街地盤昨在無競爭對手之下,由本地發展商以底價投得,市傳買家為老牌發展商港中發展。第一太平戴維斯估值及專業服務董事總經理陳超國指出,上述發展商已併購鄰近舊樓業權,由德昌街82至100號、或油街2至4號,昨日強拍的地盤為最後一個收購地段,換言之,整個地盤已經統一業權。

陳超國又指,雖然地盤曾經獲規管批准作酒店發展,不過根據市道變化,買家亦不排除作商住發展,預料落成後住宅呎價可達1.8萬至2萬元。

今年強拍申請料下跌50%

今年1至2月的強制拍賣申請只得2宗,較去年大減。陳超國解釋,由於買家印花稅(BSD)的關係,不少舊樓收購項目因此告吹,去年底政府出招至今,就曾接觸5至6個項目因此無法繼續展開收購工作。再加上八成門檻的強拍申請高峯期過去,陳超國估計,今年強拍申請將下跌50%,全年宗數預料僅25至30宗。

美聯籲減首置人士釐印費

香港文匯報訊(記者 黃子慢)踏入蛇年,雖有政府繼續以「雙辣招」遏市,但新盤銷情仍然熱烈,創9年最旺。美聯集團副主席黃靜怡出席新春團拜時表示,政府一系列措施均已見效,內地客的比率大幅減少,但本地剛性需求強勁,樓市於今年繼續看好,並建議政府下一步應減首置人士釐印費,助市民上車。她亦指樓價於今年有下行風險,呼籲買家量力而為,買樓切忌「蛇吞象」。

預售樓花期宜延長至30個月

黃靜怡表示「雙辣招」已令住宅炒家近乎絕跡,內地客於一手市場的比率由去年2月的35.9%,回落至去年12月的6.8%。因此政府不宜再着眼於打擊需求,而且即使再推出新措施,只會扭曲市場正常需求及供應,效用不大。她指政府應由供應層面着手,例如將預售樓花期延長至30個月,預期潛在可售的單位數目的增幅將近7成。

另外,她亦建議放寬徵收首次置業人士的釐印費,由現時200萬以下物業收取100元的釐印費,提高限額至400萬以下物業,以減低首置人士的負擔。因根據公司研究部資料顯示,2006年200萬以下物業佔整體物業的57%。但近年樓價升幅強勁,2012年較2006年底升118%,而2012年,200萬以下物業所佔的比率已跌至約16%,400萬以下物業則佔58%。

建議鼓勵業主換樓釋放盤源

她續指,二手市場的盤源緊絀,出現旺價不旺市的現象。若政府推出一些鼓勵業主換樓的措施,協助釋放二手盤源,除可穩定樓價和有效增加二手市場流通性外,亦有利上車及換樓客。她表示,新春期間,即初二至初八,35個屋苑僅34宗成交,為2004年至10年新低。2012年上半年平均每月成交量約6,300宗,及下半年平均每月成交量為5,700多宗來計,樓價已有雙位數增長,可見交投低但成交價則以跳價上升。

地產熱線

海怡高層業主賺1.48倍離場

香港文匯報訊 利嘉閣地產邵俊明表示,該行錄得海怡半島1座高層D室成交,實用面積636方呎,建築面積773方呎,成交價735萬元,實用面積成交呎價折合約11,557元,而建築面積成交呎價則約9,508元。賣方在98年9月斥資296.5萬元購入,帳面獲利438.5萬元,賺價約1.48倍。

太湖SSD期滿即沽賺逾百萬

香港文匯報訊 中原豪宅洪莉莉表示,新年假期完結,大埔太湖花園近日交投平穩,最新促成11座低層A室成交,建築面積585平方呎,實用面積440平方呎,成交價為344.8萬元,建築平均呎價5,894元。原業主於2011年2月以235萬元入市,持貨剛2年SSD期滿,是次轉手賬面獲利109.8萬元,單位升值46.7%。

銀湖天峰錄兩房戶新高成交

香港文匯報訊 美聯物業徐永成表示,市場促成一宗馬鞍山銀湖天峰兩房單位成交,單位為8座高層C室的SSD鬆綁貨,建築面積約為710呎,實用面積約為539呎,兩房間隔,折合建築面積呎價約為8,845元,實用面積呎價約為11,651元,屬屋苑同類戶型歷史新高價。原業主於11年2月以約519.5萬元購入上述物業,是次轉售帳面獲利約108.5萬元,物業升值約21%。

蛇年一手開紅盤 用家入市顯積極

網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

<p>深水灣海景別墅 實:3680呎 建:4869呎 歌德古堡、臨海別墅 2億7,000萬 2813 1068</p>	<p>威利閣 實:2344呎 建:2700呎 山頂地段、連雙車位 7,200萬 2923 5223</p>	<p>海景別墅 實:1638呎 建:2000呎 五房會所 6,900萬 2813 1068</p>	<p>天台平房 實:1638呎 建:2000呎 觀星賞月 4,800萬 2813 1068</p>	<p>松柏新村 實:2363呎 建:2700呎 單邊高層 7,000萬 2923 5223</p>	<p>禮韻山 實:1128呎 建:1488呎 單邊高層 3,680萬 2923 5223</p>	<p>渣甸豪宅 實:768呎 建:1155呎 山景豪宅 1,550萬 2923 5688</p>	<p>文華新村 實:629呎 建:750呎 (高)天台連車(高) 1,210萬 2923 8282</p>						
<p>蔚山花園 實:1848呎 建:2195呎 實用新裝 3,900萬 2522 1777</p>	<p>海天閣 實:1668呎 建:1860呎 三房車位 內樓天台 4,380萬 2548 4999</p>	<p>海景台 實:730呎 建:1037呎 全海罕有 1,400萬 2578 3553</p>	<p>柏翠園 實:948呎 建:1210呎 家私電器 1,600萬 2922 3288</p>	<p>百年順大廈 實:1723呎 建:2013呎 開揚靚景 4,300萬 2921 8228</p>	<p>曉峰閣 實:857呎 建:941呎 單邊高層 1,380萬 2922 6666</p>	<p>寶西園 實:1297呎 建:1490呎 頂頭單位 2,398萬 2571 2999</p>	<p>恒景園 實:1582呎 建:1800呎 四房全海 3,180萬 2922 3311</p>						
<p>又一居 實:566呎 建:442呎 建:703呎 建:442呎 980萬 2397 2328</p>	<p>華樂山一號 實:1187呎 建:1551呎 41呎樓 2,500萬 2928 8788</p>	<p>尚輝 實:1762呎 建:2342呎 41呎樓 3,000萬 2926 7288</p>	<p>寶龍 實:1604呎 建:2088呎 池畔靚景 2,350萬 2328 9338</p>	<p>新德園 實:2059呎 建:2104呎 超值實用 4,380萬 2926 7171</p>	<p>畢架山花園 實:905呎 建:1051呎 清幽山景、太古名廈 990萬 2397 2328</p>	<p>天璽 實:844呎 建:883呎 清幽內園 高層上蓋 2,350萬 2926 3622</p>	<p>畢架山一號 實:1830呎 建:2302呎 極高層樓 1,200萬 2926 4688</p>	<p>御龍居 實:761呎 建:955呎 開揚靚景 860萬 2926 4477</p>	<p>凱旋門 實:846呎 建:1133呎 正南花園 2,450萬 2926 6288</p>	<p>君臨天下 實:804呎 建:1068呎 極高層 1,900萬 2926 3833</p>	<p>柏翠園 實:737呎 建:982呎 有匙即住 1,030萬 2928 4848</p>	<p>海桃灣 實:635呎 建:858呎 高層靚景 1,150萬 2928 3188</p>	
<p>海名軒 實:1513呎 建:1891呎 有匙即住 3,200萬 2926 5111</p>	<p>海名軒 實:1580呎 建:2158呎 臨海大宅 3,400萬 2926 5222</p>	<p>海逸豪園 實:1100呎 建:1472呎 海景單邊 1,950萬 2214 7141</p>	<p>海逸豪園 實:1125呎 建:1413呎 東南海景 1,650萬 2926 5111</p>	<p>海逸豪園 實:854呎 建:1067呎 東南海景 1,050萬 2764 0933</p>	<p>海逸豪園 實:782呎 建:979呎 靚景 1,158萬 2926 5522</p>	<p>海名軒 實:1666呎 建:2172呎 環迴景致 地標豪宅 4,600萬 2926 5111</p>	<p>匯景花園 實:1226呎 建:1568呎 罕有相連 高層靚景 1,600萬 2346 0300</p>	<p>半島豪庭 實:1051呎 建:1382呎 四房兩廳 1,100萬 2334 9678</p>	<p>半島豪庭 實:948呎 建:1248呎 四房兩廳 1,060萬 2926 5678</p>	<p>麗港城 實:1203呎 建:1507呎 四房兩廳 1,350萬 2926 6333</p>	<p>碧濠灣 實:1188呎 建:1475呎 向海靚景 1,100萬 2927 6622</p>	<p>星河明居 實:1275呎 建:1588呎 罕有特色 1,900萬 2955 9292</p>	<p>峻弦 實:1677呎 建:2123呎 靚景 2,800萬 2799 5333</p>
<p>康樂園 實:1214呎 建:1850呎 靚景設計 1,400萬 2685 1080</p>	<p>寶松苑 實:2574呎 建:3523呎 名人翠庭 6,500萬 2929 6000</p>	<p>雍怡雅苑 實:2130呎 建:3231呎 清幽靚景 1,780萬 2656 6366</p>	<p>鹿茵山莊 實:1287呎 建:1628呎 回報靚景 1,450萬 2662 3626</p>	<p>萬翠峰 實:1287呎 建:1683呎 豪華靚景 1,500萬 2920 3300</p>	<p>海堤灣畔 實:846呎 建:1126呎 海濱靚景 708萬 2432 6223</p>	<p>帝濠灣 實:1188呎 建:1475呎 單邊高層 780萬 2481 3800</p>	<p>御凱 實:1978呎 建:2840呎 汀九橋海 1,200萬 2920 1188</p>						
<p>美孚新邨 實:948呎 建:1284呎 應有盡有交通方便 790萬 2928 3131</p>	<p>天璽 實:1577呎 建:2539呎 新地全磚全HOUSE 2,080萬 2482 9903</p>	<p>歐意花園 實:1566呎 建:2111呎 靚水洋房 1,070萬 2920 4388</p>	<p>錦繡花園 實:1109呎 建:1109呎 靚景 800萬 2471 0600</p>	<p>碧堤半島 實:1764呎 建:2269呎 自設商場 2,200萬 2496 1088</p>	<p>映園 實:826呎 建:1192呎 三房兩廳 707萬 2923 6888</p>	<p>加州花園 實:1371呎 建:2021呎 加大花園 980萬 2482 4993</p>	<p>加州花園 實:1495呎 建:2044呎 投資兩宜 1,080萬 2920 4488</p>						
<p>美孚新邨 實:948呎 建:1284呎 應有盡有交通方便 790萬 2928 3131</p>	<p>天璽 實:1577呎 建:2539呎 新地全磚全HOUSE 2,080萬 2482 9903</p>	<p>歐意花園 實:1566呎 建:2111呎 靚水洋房 1,070萬 2920 4388</p>	<p>錦繡花園 實:1109呎 建:1109呎 靚景 800萬 2471 0600</p>	<p>碧堤半島 實:1764呎 建:2269呎 自設商場 2,200萬 2496 1088</p>	<p>映園 實:826呎 建:1192呎 三房兩廳 707萬 2923 6888</p>	<p>加州花園 實:1371呎 建:2021呎 加大花園 980萬 2482 4993</p>	<p>加州花園 實:1495呎 建:2044呎 投資兩宜 1,080萬 2920 4488</p>						

實=實用面積 建=建築面積

招聘熱線: 2316 8866 *收集的個人資料只作招聘用途

美聯物業代理有限公司 牌照號碼: C-000982