

# 逸峯最快周末開價

## 1100呎3房大單位料最熱賣

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 新盤再起動，香港小輪於粉嶺逸峯最快本周末開價，銷售代理恒基地產營業部總經理林達民昨表示，首批至少100伙，包括頂層天台特色戶逸天峯，意向呎價至少1.2萬元，今日會簽發地產代理銷售委託書，及於今日下午開放於美麗華商場的示範單位予恒地會會員參觀，明起開放予公眾參觀。

市傳，莊士機構於佐敦白加士街91至103號的珀軒最快本周五派售樓書，下周一開價，正接受大手預留。

### 頂層天台逸天峯共7伙

林達民指出，粉嶺逸峯最快本周末或下周初開價，初步反應看，以1,100方呎3房戶大單位最熱捧，首批推售單位將以3房為主，及包括頂層天台特色戶逸天峯。

逸天峯共有7伙，建築面積由1,309至1,580方呎，天台面積264至706方呎，為4房雙套連1個儲物室。

### 示範單位準備過渡新例

因應政府於4月29日實施一手住宅銷售條例，他表示，粉嶺逸峯的售樓處及示範單位已準備過渡新例，於4月29日

當天其示範單位的展示會全部改用實用面積表述，價單亦會全部改用實用面積表述，依足新例賣樓。

### 年多樓花期適合換樓客

他又相信，政府的新招下，香港永久居民換樓客只要於半年內先賣樓再買樓，亦可退回印花稅，逸峯有1年多樓花期，完全適合換樓客，仍然可令他們省回印花稅，項目亦提供2房戶，適合上車客。

林達民續稱，恒基及新世界合作的元朗尚悅已累售1,300伙，套現52億元。他指出，與協成行合作的黃竹坑商廈仍等待批出售楼紙，便會以一層一層形式推售，個別有少量細單位，料一周內獲批售楼紙，此盤提供約20多萬方呎樓面。



■林達民介紹粉嶺逸峯頂層天台特色戶逸天峯。 梁悅琴 攝

### 珀軒最快周五派售樓書

此外，莊士機構於佐敦白加士街91至103號的珀軒昨日下午分批開放佐敦倫敦廣場地庫的示範單位予各地產代理參觀，項目提供108伙，全部為開放式單位，建築面積約349方呎，連傢俬、電器，酒店房式豪華裝修交樓，

入伙後發展商將提供服務式住宅租管服務。

據悉，昨日發展商仍未委託地產代理作宣傳及銷售，只稱一有消息會一次過委託，市傳最快本周五派售樓書，下周一開價，下周二簽單，下周五拆單，發展商計劃提供120天成交，項目預計於2015年9月底建成。

## 雍澄軒拍賣臨時抽起



■環亞董事曾傑後。 張偉民 攝

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 環亞拍賣行原定昨日推出備受爭議的雍澄軒酒店房間，但最終環亞董事曾傑後與小業主及律師等達成共識，決定暫時擱置拍賣單位。據曾氏所指，物業上周末才簽署正式買賣合約，業主連單位面積亦是日前才交到拍賣行手中，坦言今次拍賣情況不明朗，「做份買賣合約俾客簽都唔知點搞」，徵詢法律意見後決定臨時抽起不拍賣。

曾傑後續說，這類沒有土地註冊處登記的物業，該行沒有經驗拍賣，但若日後能解決上述諸多交易的難題，該行亦不會排除推出同類酒店房間拍賣。據悉，原定昨日拍賣的單位為高層4室，據當初發售的一手資料，建築/實用面積約661/501方呎，另露台面積約25方呎。按拍賣行開價308萬元計，建築/實用呎價約4,660/6,148元。

## 商廈摸貨註冊金額跌27.6%

香港文匯報訊 上月美國聯儲局主席伯南克為其量化寬鬆計劃，進行強烈辯護，亦暗示美國失業率，將於2016年才逐漸改善，低息環境將持續。據香港置業工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，2月份商廈摸貨註冊量共錄得56宗，涉資約5.6億元，兩數字按月分別上升約36.6%及下跌約27.6%。2月份的商廈摸貨率達17.5%，按月上升2.37個百分點，即代表市場上每100宗商廈註冊成交，就有約17.5宗是摸貨註冊。

### 持貨92日平均回報7.85%

港置工商舖資料研究部調查數據顯示，2月份商廈摸貨平均持貨日數為92日，期內平均回報達7.85%，按月分別上升22日及下跌1.62%，即投資者雖延長摸貨的持貨時間，而未能賺取更佳的回報。雖然如此，當中亦有矚目成交，包括：荃灣青山道264-298號南豐中心中層單位，上月以約373萬元摸出，呎價約10,000元；原業主持貨僅3日，升幅達9.7%，成為本月之冠。其次為油麻地碧街38號協群商業大廈中層單位，於上月以約256萬元摸出，呎價約7,877元，原業主持貨僅10日，賺12.28%。

# 出招後首賣地 何文田地價料衝百億

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 本周五將有兩幅政府土地截標，為公布「雙倍印花稅」(DSD)以及取消勾地制後，港府首次進行賣地，對後市具有指標性。尤其當中一幅何文田「百億地王」，更屬少有具豪宅概念的大型市區靚地。韋堅信測量師行估值董事林晉超表示，地皮成交價將反映大型發展商對後市的看法，該行預料估值可達126.4億元，每呎地價達11,067元。

截標的何文田地皮，位於常樂街與常盛街交界，為舊何文田邨的重建項目，地盤面積為259,165方呎，地積比率4.407倍，可建總樓面為1,142,168方呎，發展商在策劃該發展項目時，必須向有關當局遞交嘈音影響評估報告。

響評估報告。

### 估值料達126.4億

韋堅信測量師行估值董事林晉超認為，何文田地王位置相當理想，形狀寬闊，發展密度也很有優勢。相信發展商將會把項目打造成高檔次，單位面積較大的分層式住宅項目。檔次可與2010年時新地109億投得的佛光街項目或與長實發展的半山壹號相比。

不過，由於地皮涉資龐大，測量師認為，相信有實力獨資競投的只得幾間大型發展商，其餘則會合組財團入標。由於地皮推出時間正值政府推出連串樓市措

施「組合拳」，市場對於地皮估值亦存在頗大落差，由90億元至148.48億元不等，第一太平戴維斯更下調估值10%。若以估值上限來看，則肯定刷新新地王紀錄，目前地王首位為信置97年以118.2億元投得小西灣地王。

同日截標的東涌商業用地，位於東涌達東路和美東街的交界，佔地約107,920方呎，可以5倍發展，興建樓面約539,599方呎。

由於地皮不屬商業區，料對估值有影響，業界估計樓面地價由1,500至3,000元，市價約8億至16億元。地盤亦包括由買方興建的公共交通總站的政府地方樓面。

## 恒基尖沙咀舊樓申請強拍

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 恒基持有大部分業權的尖沙咀金巴利道68至72C號，已集齊82.15%至92.86%業權，分兩份文件向土地審裁處申請強拍，為年內第5及第6宗強制拍賣申請。

### 12倍發展 擬建13層高商廈

據了解，地盤面積約8,678方呎，2010年中曾經獲批出圖則，可在2層地庫之上興建1幢13層高商廈，並以12倍發展，提供商業樓面約104,200方呎。

根據恒基呈交的申請文件，尖沙咀金巴利道68至72C號現址有3幢7層高商住舊樓，涉及56伙，包括40伙住宅。

上述商住大廈建於1955年，樓齡已經58年。其中68至70A號涉及的28份業權中，恒基持有26份，佔92.86%；72至72C號28份業權中，恒基佔23份，佔82.15%。

## 業主惜售 買家紛轉租



■圖為海怡半島。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 自政府辛辣招出台後，普遍業主更為惜售單位，叫價更為企硬，令各屋苑買賣陷入冰封狀態，有實際住屋需要的用家紛紛轉買為租，令租賃成交急升，其中鴨脷洲海怡半島、鰂魚涌太古城、將軍澳城中區及沙田中心同樣錄得轉買為租的成交個案，而且租金回報率亦相當理想，最高至8.3厘不等。

### 海怡中層871實呎2.85萬租出

中原盧鏡豪表示，海怡半島買賣兩間，本月迄今仍未錄買賣成交，有買家轉買為租，其中18座中層H室，實用面積871方呎，建築面積1,078方呎，以28,500元租出，建築面積折合呎租約26.4元，屬市價。據了解，該買家為區內用家，見近期政府出招調控樓市，遂放棄入市，改為承租單位。業主則於94年4月以40萬元購入物業，是次出租單位可享租金回報高達8.3厘。

### 太古元宮閣高層建築呎租30元

中原陳彪表示，太古城元宮閣高層G室，單位實用面積580方呎，建築面積675方呎。業主最初放租叫價21,500元，及後減價至20,000元將單位出租，建築面積折合呎租約30元，屬市價。新租客則為區內用家。上址業主於96年以430萬元購入物業，是次出租單位可享回報約5.6厘。

### 佳力申建16幢住宅及2座商場

另外，佳力電子去年以8,080萬元投得的坪洲臨海商住地皮，向城規會申請興建16幢住宅及2座商場，提供56伙住宅單位及10個舖位，將以中小型單位作主打，平均單位面積約615方呎。地盤面積約55,973方呎，擬以0.62倍地積比率，興建約34,445方呎住宅樓面。項目亦會以0.38倍地積比率興建2座2層高商場，非住用樓面合共約21,528方呎。

### 敬泰西環舊樓擬建17層酒店

城規會亦接獲酒店發展申請。敬泰有限公司申請把西環德輔道西172至174號舊樓，重建為1幢17層高酒店。地皮位於「住宅(甲類)7」地帶，佔地約1,247方呎，擬議12倍地積比率，重建1幢酒店，提供60個房間。

## 2月居屋二手升穿300萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，儘管樓市復甦，二手住宅交投從低位顯著反彈，然而，居屋二手單位造價飛升，不少基層市民因預算所限未能成功上車，令居屋二手交投逆市倒跌，整體表現明顯跑輸大市。根據土地註冊處資料，2月份全港僅錄453宗居屋二手買賣登記，較1月份的498宗減少9%，表現較同期整體二手住宅買賣登記增加6%為差。

### 連續8個月刷新歷史新高

數據亦顯示，2月份每宗居屋二手買賣的平均成交金額約為300.5萬元，較1月份的287.6萬元上升4.5%，連續8個月刷新歷史新高紀錄，並且在歷史上首次升穿300萬元關口；與2012年底比較累升7.7%。價值400萬至500萬元的高價居屋二手交投表現最好，2月份全港共錄51買賣登記，較1月份增加55%，價值100萬元以下的物業成交欠奉，可見上車門檻愈來愈高。十大活躍成交屋苑中，沙田愉田苑增幅最大，上月屋苑共錄7宗買賣登記，按月激增1.33倍，屯門兆康苑則以17宗買賣登記，繼續成為熱賣居屋屋苑之首。

## 恒景園實呎近2萬易手創新高

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 自政府辛辣招措施出台後，二手交投明顯放緩，惟部分買家亦表現出勇者無懼的心態，積極入市，令市場屢現新高成交。當中北角恒景園及屯門凱德花園同樣出現破頂交易，前者創項目歷史新高，後者的成交呎價創屋苑新高。

世紀21北山嚴智賢表示，北角恒景園中層D室，建築面積1,950方呎，實用面積1,540方呎，4房間隔，連60萬元車位，成交價3,060萬元，建築面積呎價15,692元，實用面積呎價19,870元。

Midland Deluxe Home

美聯豪宅天下

40th Anniversary

Midland Realty

新動力 黃金40年

財案免差餉

增地利上車

網上搵樓

全盤在手

www.midland.com.hk

|           |                                                                         |                                                                         |                                                                    |                                                                     |                                                                    |                                                                     |                                                                        |                                                                    |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>香港</b> | <b>浪琴</b><br>實1477呎 建1772呎<br>3房書台 會所設施<br><b>2,750萬</b><br>2899 0123   | <b>優雅閣</b><br>實1600呎 建2381呎<br>罕有複式 連特大平台<br><b>4,682萬</b><br>2923 5688 | <b>紅山半島</b><br>實2584呎 建2872呎<br>4房花園<br><b>8,100萬</b><br>2899 0123 | <b>37淺水灣道</b><br>實848呎 建1220呎<br>全2房<br><b>2,200萬</b><br>2899 0123  | <b>保綠大廈</b><br>實973呎 建1250呎<br>開揚寬闊<br><b>2,000萬</b><br>2923 5688  | <b>永安新村</b><br>實1170呎 建1308呎<br>有靚平房<br><b>2,490萬</b><br>2923 5688  | <b>文華新村</b><br>實629呎 建750呎<br>(兩)天台連車(車)<br><b>1,210萬</b><br>2923 8282 | <b>禮頓山</b><br>實1128呎 建1488呎<br>兩連交吉<br><b>3,680萬</b><br>2923 5223  |
| <b>九龍</b> | <b>曉晴閣</b><br>實657呎 建841呎<br>品味裝修 最平呎價<br><b>1,380萬</b><br>2922 6666    | <b>複式大宅</b><br>實2171呎 建2810呎<br>四正實用，連平台<br><b>3,280萬</b><br>2921 6868  | <b>柏景臺</b><br>實949呎 建1210呎<br>豪華裝修<br><b>1,600萬</b><br>2922 3288   | <b>賽西湖大廈</b><br>實1297呎 建1490呎<br>頭等園景<br><b>2,398萬</b><br>2571 2999 | <b>帝景園</b><br>實1529呎 建1981呎<br>品味裝修<br><b>4,300萬</b><br>2899 0010  | <b>寶雲道</b><br>實3225呎 建3833呎<br>罕有放盤<br><b>1億1,000萬</b><br>2519 3838 | <b>恒景園</b><br>實1582呎 建1950呎<br>四房全海<br><b>3,180萬</b><br>2922 3311      | <b>海景台</b><br>實730呎 建1037呎<br>全海罕有<br><b>1,400萬</b><br>2578 3553   |
| <b>新界</b> | <b>又居</b><br>實560呎+442呎 靚景<br>連703呎+442呎 花園<br><b>980萬</b><br>2397 2328 | <b>畢架山一號</b><br>實1187呎 建1551呎<br>向南望花<br><b>2,480萬</b><br>2381 1889     | <b>尚御</b><br>實1614呎 建2009呎<br>41校網<br><b>2,500萬</b><br>2928 8788   | <b>懿晉</b><br>實1762呎 建2342呎<br>東南新裝<br><b>3,000萬</b><br>2926 7288    | <b>半山一號</b><br>實1604呎 建2088呎<br>泳池靚景<br><b>2,350萬</b><br>2328 9338 | <b>新德園</b><br>實2059呎 建2104呎<br>超值實用<br><b>4,380萬</b><br>2926 7171   | <b>海怡半島</b><br>實737呎 建982呎<br>有靚引看<br><b>1,030萬</b><br>2928 4848       | <b>海桃灣</b><br>實635呎 建858呎<br>高層靚景<br><b>1,150萬</b><br>2928 3188    |
| <b>新界</b> | <b>海名軒</b><br>實1513呎 建1891呎<br>有靚引看<br><b>3,200萬</b><br>2926 5111       | <b>匯景花園</b><br>實1226呎 建1568呎<br>罕有相連 高層靚景<br><b>4,600萬</b><br>2926 5111 | <b>海名軒</b><br>實1513呎 建1891呎<br>有靚引看<br><b>3,200萬</b><br>2926 5111  | <b>海逸豪園</b><br>實1150呎 建1412呎<br>海景靚景<br><b>1,950萬</b><br>2926 5111  | <b>海逸豪園</b><br>實1125呎 建1411呎<br>海景靚景<br><b>1,650萬</b><br>2926 5111 | <b>海逸豪園</b><br>實654呎 建1067呎<br>東南海景<br><b>1,050萬</b><br>2764 0933   | <b>海逸豪園</b><br>實782呎 建979呎<br>新穎靚景<br><b>1,158萬</b><br>2926 5522       | <b>海逸豪園</b><br>實1677呎 建2123呎<br>連花景<br><b>2,800萬</b><br>2799 5333  |
| <b>新界</b> | <b>康樂園</b><br>實1214呎 建1850呎<br>優靚設計<br><b>1,400萬</b><br>2685 1080       | <b>寶松苑</b><br>實2574呎 建3523呎<br>名人聚區<br><b>6,500萬</b><br>2929 6030       | <b>雍怡雅苑</b><br>實2130呎 建3231呎<br>鴻基傑作<br><b>1,780萬</b><br>2656 6366 | <b>鹿茵山莊</b><br>實1307呎 建1628呎<br>回報靚高<br><b>1,450萬</b><br>2662 3626  | <b>景福閣</b><br>實1287呎 建1683呎<br>豪華南灣<br><b>1,500萬</b><br>2920 3300  | <b>海堤灣畔</b><br>實848呎 建1126呎<br>臨海靚景<br><b>708萬</b><br>2432 6223     | <b>帝濠灣</b><br>實1198呎 建1479呎<br>單位連車<br><b>780萬</b><br>2481 3800        | <b>帝濠灣</b><br>實947呎 建1261呎<br>汀九橋海<br><b>1,200萬</b><br>2920 1188   |
| <b>新界</b> | <b>影岸紅</b><br>實679呎 建1173呎<br>單邊開揚<br><b>800萬</b><br>2923 6228          | <b>美孚新邨</b><br>實1111呎 建1439呎<br>新地名廈<br><b>1,680萬</b><br>2928 3131      | <b>曼克頓山</b><br>實576呎 建1100呎<br>維港海景<br><b>748萬</b><br>2928 3131    | <b>映灣園</b><br>實891呎 建1192呎<br>三房巨廳<br><b>707萬</b><br>2923 6888      | <b>加州花園</b><br>實1371呎 建2021呎<br>加大花園<br><b>980萬</b><br>2482 4993   | <b>加州花園</b><br>實1495呎 建2044呎<br>投住兩宜<br><b>1,080萬</b><br>2920 4488  | <b>加州花園</b><br>實2236呎 建3399呎<br>尊貴別墅<br><b>2,380萬</b><br>2668 1808     | <b>加州花園</b><br>實2236呎 建3399呎<br>尊貴別墅<br><b>2,380萬</b><br>2668 1808 |

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