

九龍塘耀爵臺送釐印

入場費2629萬 實用呎價2.9萬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 單幢新盤趁空檔齊出擊搶客。由光萬投資持有的九龍塘耀爵臺昨公布以貼市價首推2伙，平均實用呎價2.9萬元(平均建築呎價1.78萬元)，入場2,629萬元，並送4.25%印花稅，最快周日揀樓。九龍建業於西環加多近山亦計劃推售高層特色戶，意向實用呎價3.3萬元至3.8萬元，至於2個面積逾2,000方呎複式戶，意向實用呎價逾5萬元。

光萬投資項目經理林怡廣表示，九龍塘耀爵街2A號耀爵臺公佈首批8樓及19樓2伙價單，單位建築面積均為1,604方呎，實用面積為981方呎，3房間隔，至於8樓單位訂價2,629萬元，建築及實用呎價分別為16,388元及26,796元；19樓單位定價3,080萬元，建築及實用呎價分別為19,200元及31,393元。首批買家可獲樓價4.25%印花稅回贈優惠。大業主亦提供供付款及半年長成交分期付款，但要加樓價2%。

另外，該盤每個車位意向價介乎130萬元至150萬元。

單位實用率61%

他又稱，此樓盤現樓示範單位由上週起開放予VIP參觀，共錄得約100組買家睇樓，當中90%為本地客，內地客只佔10%。

其他新盤方面，九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永表示，旗下西環加多近山將推售17個高層特色戶，分佈於48至55樓，取名為ROYAL CADOGAN，建築面積909方呎至1,349方呎，實用率約77%至78%，意向實用呎價3.3萬至3.8萬元(建築呎價2.6萬至3萬元)。至於2個面積逾2,000方呎複式戶，意向實用呎價逾5萬元(建築呎價逾4萬元)。

加多近山複式實呎價逾5萬

他續稱，該盤累積有逾200個查詢，其中3伙ROYAL CADOGAN 已售出，建築呎價近2.5萬元。複式戶示範單位有機會於今天開放，本週末開放予預約VIP參觀，全部17伙ROYAL CADOGAN買家均可獲KEE CLUB會籍。



九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永與業務及銷售部總監柯沛榮。



耀爵臺外景

銅鑼灣yoo累沽35伙

資本策略旗下尚家生活等合作發展的銅鑼灣yoo Residence將繼續加價加推，尚家生活董事總經理(銷售及市場部)方文彬表示，樓盤早前加推單位，加幅介乎1%至2%，未來加推單位加價亦維持此幅度。他指出，整個項目144伙中，連同尚未完成交易手續的單位，合共沽出35伙，平均建築呎價近2.4萬元，套現約4.5億元，當中要支付買家印花稅(BSD)買家約1名至2名；需要支付雙倍印花稅買家約佔一半。

對於再有大型銀行推出1年至4年期定息按揭計劃。中原按揭經紀董事總經理王美鳳預計，由於部分中小型銀行未有跟隨大行上調新造按揭，令市場上新造按揭出現明顯息差達0.25%，料將再有銀行跟隨推出相類定按。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓認為，其使用比例將由2月的0.3%低位重拾升軌。

銅鑼灣yoo累沽35伙

資本策略旗下尚家生活等合作發展的銅鑼灣yoo Residence將繼續加價加推，尚家生活董事總經理(銷售及市場部)方文彬表示，樓盤早前加推單位，加幅介乎1%至2%，未來加推單位加價亦維持此幅度。他指出，整個項目144伙中，連同尚未完成交易手續的單位，合共沽出35伙，平均建築呎價近2.4萬元，套現約4.5億元，當中要支付買家印花稅(BSD)買家約1名至2名；需要支付雙倍印花稅買家約佔一半。

恒生推1.8%定息按揭留客



恒生銀行在本港按揭市場佔有率排行第三。

香港文匯報訊 (記者 陳遠威) 恒生銀行宣佈推出年息低至1.8%的定息按揭計劃，市場人士認為反映銀行對做樓宇按揭取態仍然積極，加上有部份本地中小型銀行未有跟隨此前多家大型銀行上調新造按揭利率，令市場上出現明顯息差，大型銀行因而推出優惠以挽回流失的按揭客戶。

息差大 大行或陸續推出

恒生目前在本港按揭市場的佔有率排行第三，首兩位分別為中銀香港和匯豐。該行最新推出的定息按揭計劃，設有一年至四年期的定息期，於6月底前成功申請按揭的客戶，可享1.8至2.4%的定息年息(視乎所選擇的定息期而定)，而後按揭息率為最優惠利率(P)減2.6%。該定息按揭計劃適用於一、二手私人住宅物業及轉按客戶，最低貸款額為100萬港元，還款期長達30年。

對於再有大型銀行推出1年至4年期定息按揭計劃。中原按揭經紀董事總經理王美鳳預計，由於部分中小型銀行未有跟隨大行上調新造按揭，令市場上新造按揭出現明顯息差達0.25%，料將再有銀行跟隨推出相類定按。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓認為，其使用比例將由2月的0.3%低位重拾升軌。

王美鳳建議，選擇3年以上定息期可發揮恆息效果，較為適合長線用家。她舉例指，以350萬元按揭額、20年還款期為例，以P按及定息期內同為2.4%作比較，假設美國於2015年加息，本地銀行最優惠利率亦於2015年4月起跟隨加息8次，每次0.25%，扣除現金回贈計算淨利息支出，3年定息期利息開支可慳約2萬元，若選4年定息期可省息達7萬元。

劉圓圓則建議首次置業人士，具有現金回贈之定息按揭計劃可增加上車之流動現金，方便周轉。

將軍澳掃管笏2地招標

香港文匯報訊 地政總署昨日公布將公開招標出售在2013至14年度賣地計劃內的兩幅住宅用地。將軍澳第68B1區及屯門掃管笏第55號嘉和里山路與青山公路交界的住宅地皮將於5月10日起招標，截標日期為6月21日，市場估計兩地將為車房進近約40億元。

資料顯示，將軍澳68B1區地皮面積283,115方呎，最高可建樓面面積821,035方呎，當中407,687方呎至679,478方呎用作住宅用途，住宅單位數目不少於840個。屯門掃管笏地皮地盤面積37,211平方呎，指定作住宅用途，最高可建樓面面積48,373方呎。

美聯料將軍澳68B1值37億

中原專業服務董事總裁黎堅輝指，將軍澳第68B1區地皮與昨日批出的G5C1區地皮同樣享側海景，加上毗鄰數幅地皮早前招標時均接獲多份標書，造價普遍符合市場預期，相信發展商仍看俏將軍澳區發展潛力，故將該地每呎樓面地價由3,800元調升至4,300元，最新地皮總值35.3億元，調升幅度13.2%。美聯測量師行董事林子彬估計每呎樓面呎價4,600元，估計地皮可為車房進近37.77億元。

屯門掃管笏地皮方面，黎堅輝預計可興建中低密度住宅，估計地皮總值約1.7億元，每呎樓面地價3,500元。林子彬指，該地可吸引中小型發展商及投資者參與投標，而項目有機會以洋房及分層單位混合式發展，惟地皮較接近馬路，可能會受嘈音影響，而因素亦會反映於入標價上，每呎樓面呎價約4,000元，估計地皮可為車房進近約1.93億元。

私宅首季易手均賺70%

香港文匯報訊 綜合土地註冊處資料所得，首季全港共錄6,452宗二手私宅獲利買賣登記，佔同期已知上手買入價的二手買賣比例99.4%，每宗轉手個案平均獲利幅度更高達70.3%，創出歷史新高。期內，獲利成交登記最多屬於沙田第一城(146宗)。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，政府壓市力量不斷加大，銀行既加息又收緊物業估值，加上股市近況不佳，業主議價優勢漸失，整體樓價短期易跌難升，相信次季私宅轉手獲利個案將因此減少，獲利幅度會收窄3至5個百分點，回落至65%水平。

34.5%個案獲利逾倍

數據顯示，首季每宗私宅轉手個案平均獲利70.3%，較去年第四季的63.6%上升6.7個百分點，創下歷史新高。獲利幅度逾倍的個案佔整體二手私宅買賣比例近季持續攀升，及至今年首季數字更超越34.5%，繼續改寫歷史新高紀錄。

回顧各大屋苑狀況，今年首季錄得獲利成交登記最多屬於沙田第一城(146宗)、嘉湖山莊(120宗)及珀麗灣(73宗)，轉售獲利比率同為100%。

首季私宅獲利最多屋苑

屋苑	二手登記宗數	獲利比率	平均賺幅
沙田第一城	146	100%	71.2%
天水圍嘉湖山莊	120	100%	90.0%
馬灣珀麗灣	73	100%	81.6%
將軍澳新都城	68	100%	82.3%
鯉魚涌太古城	66	100%	72.5%
將軍澳日出康城	65	100%	30.4%
荃灣中心	62	100%	94.0%
馬鞍山新港城	59	100%	85.5%

註：以期內已知買入價的二手私宅登記計算

資料提供：利嘉閣地產

樓市速遞

投資者付40萬DSD購星窩

香港文匯報訊 港置郭偉恆表示，該行剛促成一宗大角咀形品，星窩單位成交，一位長線投資者睇樓約一周後，付約40萬元雙倍印花稅(DSD)購入建築面積616呎(實用面積473呎)單位。高層J室單位原先叫價648萬元，其後減至620萬元成交。以620萬元成交價計算，建築呎價約10,065元，實用呎價約13,108元。原業主轉售帳面獲利約123.5萬元，物業升值約25%。

山翠苑放租5小時租出

香港文匯報訊 港置蔡俊鵬表示，近期上東區租務活躍，該行剛促成的一宗柴灣山翠苑單位租務成交，B座中層8室建築及實用面積474方呎及379方呎，該新裝修山翠苑單位放租不足5小時，即以月租10,000元獲承租，建築呎租21元。

藍塘道戰前物業放售

香港文匯報訊 世邦魏理仕業主委任以要約形式放售跑馬地藍塘道69號全幢物業，截止日期為5月中旬。物業位於藍塘道及成和道交界地段，地盤總面積1,711方呎，樓高兩層，門面逾50呎闊，屬業權統一之戰前物業，現租予一知名廚具公司，租金回報逾四厘，極為吸引。

責任編輯：羅紫韻 版面設計：歐鳳仙

工商資訊

日韓大熱面膜襲港

MJ CARE 面膜

日韓美容品牌一直深受香港女士們推崇，如今風靡日韓的MJ CARE面膜即將登陸香港。MJ CARE面膜是韓國MIJIN COSMETIC公司生產的原裝產品，起初主要以直銷日本為主軸，在日本最大樂天網絡購物網Rakuten長期佔領銷量第一位，然後再紅回韓國。

面膜採用世界領先的TDS滲透傳導技術，特殊的面膜剪裁，可以將貼面膜的有效成分直達肌膚底層，通過對細胞進行活性按摩，促進細胞再生，加速肌膚血液循環，能使其精華液發揮最大功效。面膜種類多達30多款，蘊含天然精華，有較常見的成分如綠茶、青瓜；新興成分如蝸牛液、蛇液；亦有獨特成分如紅蔘、黃土等，盡用大自然寶庫。

MJ CARE DEWY 7天速效療程則是今年的最新產品，面膜材料更選用100%純棉，質感更貼服、更舒適，保濕功效亦相對加強，特為結婚前之護理及繁忙女性沒有足夠時間做美容護理而設。

香港蘇富比春拍 康熙瓷創新紀錄

日前，本年度春季拍賣的重頭戲——香港蘇富比重要中國瓷器及工藝品拍賣假香港會議展覽中心舉行，在「瑞溢溢彩」專場拍賣上，「康熙御製胭脂紅地珐琅彩蓮花圖盤」超逾最高預計價，以7400萬港元成交，刷新清康熙瓷器拍賣紀錄。值得一提的是，這個堅挺的拍賣結果顯示，經歷一段時間的調整，藝術品市場正逐步回暖，收藏界及業內人士對將來有了更多的期待。

香港文匯報記者 馮雪婷

大家還可以看到，環繞着2013香港蘇富比春季拍賣，在本港不同地點同期舉行的地大小小拍賣活動，也吸引了為數眾多的海內外買家，特別是內地買家的進場競投，場場成績不俗，扭轉了去年內地藏家藝術品支出金額下跌24%的頹勢。

瓷胎潤澤如玉 並蒂蓮寓祥瑞

蘇富比獲得鑑藏公益兼善的香港收藏家張永珍博士的積極支持，向其徵集到這件極罕的優質拍品。而盯上此「康熙御製胭脂紅地珐琅彩蓮花圖盤」的也不乏其人，經過場上的激烈競爭，叫11口之後，由本港資深收藏家、古玩經紀人翟建民成功收歸囊中。

翟建民在其後接受訪問時講：「康熙珐琅彩瓷器胎質細膩，釉料光亮，凡出品均由清理祖敦鑒賞。」他指出，以這隻蓮花圖盤為例，工藝盡善盡美已達至無可復加的境界，11cm口徑的小盤，內壁潔白的瓷胎如羊脂白玉般潤澤剔透，純淨無瑕；而外壁以康熙年間自西洋傳入的珐琅彩精繪並蒂蓮花，圖樣獨特，是寓意帝王功績頌德的祥瑞徵兆，為賞玩者帶來

無限喜悅，使人愛不釋手。

珍貴獨一無二 品相十足完美

翟建民又表示，近年來市場都熱熾追捧清三代的御瓷瓷器，因此在各類場合都不時見到康熙乾御瓷，但或多或少都有些不盡如人意之處，畢竟都是三數百年前的古舊器物了。然而，這隻康熙珐琅彩蓮花圖盤就算再吹毛求疵的人也難挑出一丁點的毛病，從品相而言，無一觀賞者不讚其十足的完美。他更表示：「經本人過手過眼的各類古玩陶瓷不計其數，近十五年來從未見過有如此完美之物。」

「在權威的《故宮珍藏康熙乾御瓷器圖錄》內，有輯錄多款康熙珐琅彩花卉紋小盤，各盤上描繪的多為圖案化紋飾，而這次成功投得的這隻康熙御製胭脂紅地珐琅彩蓮花圖盤，運用了中國花卉寫生技巧，線條勾勒精緻，設色淡雅悅目，勝似一幀院派工筆畫，盡顯宮廷畫意。畫工在花卉枝葉空隙處填以胭脂紅釉，艷麗但凝沉更襯托出花卉的嬌嫩嫵媚，特別富有裝飾韻味。」翟



康熙御製胭脂紅地珐琅彩蓮花圖盤

競投成功後，翟建民與蘇富比亞洲區副主席仇國仕手執「康熙御製胭脂紅地珐琅彩蓮花圖盤」合照。



建民認為，「康熙珐琅彩瓷器是清宮御製瓷器中為最珍貴、華艷難得之作，每件都屬獨一無二，尤以胭脂紅或粉紅色料最為難得。這隻康熙御製珐琅彩蓮花圖盤堪稱景德鎮瓷匠與珐琅畫匠的合作典範。」

名門望族度藏 溯源流傳有序

有關這隻康熙珐琅彩蓮花圖盤的著錄很多，流傳有序。翟建民介紹，該盤原為香港知名鑒藏家及古董商張宗憲度藏，張氏出身蘇州望族，祖父是著名金石、竹刻藝術家，至父親一代已在上海開設「聚珍齋」古玩珠寶行經營明清官窯瓷器，享譽滬上古董界。張宗憲上世紀40年代末喬遷來港，1950年代初重操舊業，對古董古玩早早就耳濡目染而獨具慧眼的他，很快便成為業內鑒藏中國藝術品的名家，80年代更活躍於全球各地的古董拍賣會，並於1983年香港蘇富比十周年拍賣之際，以52.8萬港元購買這隻康熙珐琅彩蓮花圖盤；其後投放在香港佳士得1999年秋拍上，由張氏胞妹、收藏家張永珍以1212萬港元競得。張永珍博士視此盤為拱璧，珍愛有加，把玩珍藏十多年後經蘇富比的再三游說，始肯割愛交由拍賣。