



▲雷霆(左)表示,馬灣珀麗灣海瑤擬日內開價,本週日賣。旁為陳漢麟

御悅今開賣勢沽清

信置(00083)旗下紅磡平價上車盤御悅今日開賣,市場消息盛傳,該盤市場收票達200張,首批連加推共51伙勢必沽清;另中海外(00688)粉嶺洋房歌賦嶺亦銷情持續,昨天加價3.2%加推。見多個新盤大收旺場,新地(00016)馬灣海瑤亦不甘後人,發展商揚言日內開價,本週日開賣。

消息指出,御悅以市區上車盤招徠,市場累積收票已達200張,若以首批連加推共51伙計算,超額近3倍,所以估計今天可供發售的51伙勢必沽清。市場人士指,除御悅外,信置旗下大型豪宅亦持續受捧,系內大埔天賦海灣再賣2伙,當中1座3樓A室,面積2568方呎,呎價達13894元;而系內西九龍御金·國峯亦錄2宗買賣,其中1座7樓A室,面積1478方呎,呎價14501元,另2座8樓A室,面積1241平方呎,呎價則15314元。

此外,中國海外粉嶺歌賦嶺,昨天加推15幢3房洋房,平均呎價9201元,另首度推出11幢4房「歌賦莊園」洋房,平均呎價11945元。

中國海外地產董事總經理游偉光表示,歌賦嶺繼日前推出共151幢洋房後,市場反應非常踴躍,昨天再度加推15幢同類型洋房,平均呎價9201元,較上一

張同類型洋房加價3.2%,呎價由8200至11500元。另外,該盤首度推出一批2912方呎4房的歌賦莊園,平均呎價11945元,呎價由10800至12600元。

見各新盤銷情凌厲,新地馬灣珀麗灣壓軸一期海瑤亦部署出擊。新地代理執行董事雷霆表示,珀麗灣海瑤僅65伙,將於日內派發價單,首批不少於30伙,計劃本週日發售。

新地代理助理總經理陳漢麟表示,海瑤展示館周日開放至今,已有逾1000人次參觀,尤以特色單位最受歡迎,當中35座1樓A室的地下花園大宅,更接獲逾10個興趣查詢,所以集團不排除把特色戶保留一半至入伙後發售,屆時售價再調升。據了解,該盤標準單位意向呎價1萬元起,地下連花園或複式大宅意向呎價1.8萬元。

其士晉身發展商

夥高剛奪市建局浙江街地

政府狂推地,大仔沙開始擇肥而噬,反而造就小型財團另一搶地的好時機。市建局接獲10份標書的土瓜灣浙江街/下鄉道蛟型商住項目,最終由建築商其士國際(00025)夥高剛發展合組財團奪得,今次為其士首度染指發展商之列。地產界人士指出,本港建築商晉身發展商已非鮮事,例如俊和(00711)及有利建築,早已嘗試建築和物業發展雙軌發展。

本報記者 林惠芳

為穩定樓市,政府近年不斷推地,早已吸納土儲的大仔沙開始「忍手」,小型發展商乘勢搶地。市建局宣布,2月中旬截標、合共接獲10份標書的土瓜灣浙江街/下鄉道重建項目,由其士國際及高剛發展組成的財團投得,該局強調,其士與高剛合組財團合乎所有招標要求,開列的條件亦會為市建局帶來最佳的利益。

半數住宅需500呎以下

其士國際發言人回應本報查詢時指出,很高興投得浙江街重建商住項目,今次為集團首度涉足市區重建局發展項目,而集團以往亦曾參與本港居住住宅建築發展,惟今次的中標價與持份權益等細則不便透露,詳情有待集團發出通告。至於其合作夥伴高剛發展,據悉為陳樹渠家族或有關人士持有。

紅磡浙江街項目佔地約10萬方呎,可建總樓面面積約9萬方呎,可以興建約116個住宅單位,當中約半數住宅單位限制面積為500方呎以下,項目亦提供約1.5萬方呎的商業樓面。

售價每呎萬元有錢賺

韋堅信測量師行估價部董事林晉超認為,浙江街項目規模細,正好迎合小型財團胃口,為提高勝算,小型地產商出價比大發展商更勇猛,甚至合組財團以分擔風險,務求爭取進駐的機會。他估計,浙江街項目每呎樓面地價約4700元,市值約4.3億元,以此計算,落成後每呎售價達7200元已有合理利潤。



◀其士國際首度變身發展商,夥拍高剛發展成功投得紅磡浙江街重建項目

市建局土瓜灣浙江街項目資料

位置	土瓜灣浙江街與下鄉道交界
佔地	約1萬方呎
總樓面	9萬方呎,商業佔1.5萬方呎
可建單位	116伙,約半數單位限制面積為500方呎以下
中標發展商	其士國際夥高剛發展財團

高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹楚認為,樓市再度轉旺,小型財團投地意欲回升,但大型發展商土儲普遍充足,所以造就中小發展商的奪地良機。他估計,該項目每呎地價達8000元,落成後每呎售價1萬元已有錢賺。

地產界人士分析認為,為緩和工程不足對利潤下降的影響,本港建築商早已嘗試多元化業務發展,他們晉身發展商行列已非鮮事。以俊和為例,該公司早年在港發展住宅項目有清水灣道8號,其後又提出西半山適雅大廈重建計劃的樓換樓建議,公司亦開拓海外市場,早前購入阿聯酋首都阿布扎比2幅住宅地皮以興建住宅外。此外,有利建築亦找尋投資機會,早於2009年購入上環蘇杭街179至180號地盤,以重建為1幢30層的酒店。



海典灣3房呎價締新高

樓市再度瘋狂,用家憂慮遲買更貴,不惜追價入市,促使屋苑呎價再刷新紀錄。繼沙田第一城後,地產代理指出,沙田馬鞍山海典灣一個海景3房戶,即使原業主「零讓價」,但仍獲換樓客以610萬元購入,呎價創同類單位歷史新高。

樓市步入小陽春,馬鞍山部分業主企硬叫價,新近錄得馬鞍山海典灣高層單位在零讓價下「一口價」成交。世紀21奇豐物業銀湖湖峰分行經理徐永成表示,上述成交為海典灣2座高層D室,面積917方呎,屬3房間隔,望全海景,原業主於4個月前以610萬元放盤,因市況向好,業主企硬叫價,近日終以「一口價」610萬元易手,折合呎價6652元,創同類單位歷史新高。

據了解,買家為區內換樓客,打算作自住之用。原業主於04年8月購入上述物業,當時作價386萬元,持貨至今8年,現將物業沽售,帳面獲利224萬元,物業期內升值58%。徐續稱,海典灣本月至今暫錄11宗成交,平均呎價5900元。

50屋苑買賣價升量跌

樓市急速轉旺,二手業主借勢反價,刺激屋苑樓價普遍向上,惟部分買家卻步,令二手買賣再度回落。綜合利嘉閣數字,50屋苑上周共錄462宗買賣,按周下跌8%,令買賣升勢結束;同期二手樓價卻反彈1.5%,創出超過1年(77周)最高漲幅紀錄。

利嘉閣地產董事陳大偉指出,換樓客蜂擁而出積極入市,帶挈該區9個屋苑上周共錄96宗買賣個案,成交量較前周增加12%,其中鯉魚涌康怡花園、柴灣杏花邨及小西灣藍灣半島大顯光芒,一周成交量分別增加40%至86%不等,遠遠跑贏大市。反觀,受「匙盤」短缺以及業主心雄反價影響,鯉魚涌太古城成交量則倒跌22%至25宗。

九龍區二手交投亦趨拉鋸,20個指標屋苑上周共錄176宗二手買賣,較前周218宗減少19%,其中紅磡黃埔花園、藍田匯景花園、將軍澳新都城、奧運站維港灣及長沙灣泓景臺成交量急跌最少30%至最高1倍。

新界區21個屋苑上周共錄190宗買賣,按周微跌4%,屋苑交投表現兩極,前周發力的二、三線屋苑開始後繼無力,東涌藍天海岸、東涌映灣園及屯門大興花園交投減少42%至62%;反觀,荃灣蔚悅庭、荃灣中心、荃灣麗城花園、青衣翠屏半島及瀝景灣成交量則大增71%至最高8倍不等。

樓價方面,由於市場資金充裕,加上銀行積極推動低息按揭推波助瀾,推動投資者及上車客源加碼追貨,令市場頻頻出現「溢價」及「新高價」成交,並帶動上周二手樓價急漲1.5%,其中太古城、長沙灣昇悅居及沙田第一城的樓價更狂飆4.3%至10%不等,成為領漲樓價的主要動力來源。

SBC 駿業

您的營商最佳夥伴

18間分行網絡遍佈中港
始創於1995年經驗豐富誠信專業

公司註冊

- 香港及海外公司
- 公司秘書
- 周年申報
- 撤銷註冊

企業管理

- 即用商務辦公室
- 商務通訊組合
- 代辦銀行開戶
- 商標註冊
- 信託及代理人服務
- 註冊文件律師鑒證

會計·稅務

- 理帳報表
- 庫存安排
- 審計盤點
- 稅務顧問

香港: 九龍灣 尖沙咀 旺角 灣仔 中國: 深圳 廣州 上海 北京 南京 杭州 成都

查詢電話: 82061931
www.sbc.com.hk

中環和記大廈「增高」78%

和黃(00013)位於中環的和記大廈,獲屋宇署批出建築圖則,准建1幢41層高商廈,較現時23層高出78%,總樓面則約49.35萬方呎,與現時相若。據了解,今次為該廈第2個重建圖則方案,早於2008年,該廈已獲批出准建1幢47層高的圖則。

和記大廈位於夏愨道10號,現為1幢23層高的商廈,早於1974年落成,樓齡達38年,總樓面約50.4萬方呎。據屋宇署資料,該廈可以重建1幢41層高商廈,比2008年批出的方案少6層,但較現時多出18層,惟總樓面則相若。

另外,信德集團(00242)旗下南區春勘角道44至50號亦批出建築圖則,可興建5幢3層洋房,另設1層平台,總樓面面積約2.35萬方呎;華置主席劉鑾雄持有的渣甸山高士美道5號亦獲批則,准建1幢3層洋房,總樓面7955方呎。

此外,會德豐地產或有關人士持有的屯門青山公路430號和432號,分別准建1幢2層住宅,總樓面分別7923及4870方呎。

屋宇署於1月共批出20份建築圖則,其中港島5份、九龍8份及新界7份。上述批出的圖則包括12項住宅及商住發展。獲准動工的建築工程則有14個,涉及住宅樓面共98.18萬方呎,合共1080伙。

至於今年首月已接獲上蓋建築工程動工通知(即施工)的住宅則有4個項目,涉及368伙,按月減少75%。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,無疑首月施

工數字偏低,然而近兩年政府積極推地,而發展商的土地儲備亦明顯增加,相信此批已購入的土地將會於未來陸續動工,而政府持續積極推地的政策不變下,估計未來的施工量將呈上升趨勢。

▼中環和記大廈再獲批則,准建41層高商廈,比現時高出18層



南豐商中7774呎沽3382萬

東九龍效應持續,投資者入市步伐加快,地產代理透露,九龍灣南豐商業中心成為「搶手貨」,剛連環錄得2宗買賣,其中中層近8000方呎樓面,獲買家以3382萬元承接,折合呎價約4350元,原業主持貨17年,帳面賺近千萬。

中原(工商舖)工商部助理營業董事謝惠文表示,市場新近錄得2宗九龍灣南豐商業中心買賣成交,

其中位於中層04至08室,總建築面積約7774方呎,涉及資金約3382萬元,折合平均呎價4350元。原業主於1995年以約2480萬元購入單位自用,持貨17年,有感現時商廈交投氣氛活躍,呎價造好,遂決定出售單位,帳面獲利約902萬元離場,物業亦告升值約36%。

另一宗買賣成交位於低層07室,建築面積約1205方呎,成交價約518萬元,每呎平均造價約4300元,買家有感區內交通方便,單位間隔實用,加上看俏東九龍未來發展前景,故購入該單位自用,原業主則從事皮革行業,於2000年以約148萬元購入上址,持貨12年一直作自用,今次易手帳面獲利約370萬元,物業升值2.5倍。

聘請

巨型胎經驗技師

輪胎代理商誠聘巨型輪胎技師要有至少五年裝拆修補大至45/65R45之巨型開山及工業輪胎之經驗能獨立使用先進設備修補硫化巨型輪胎英文中五程度每週工作六天9-1,2-6返查衣,間中往澳門和中國內地工作月薪\$16,040.00 電25452321 甘洽