

君珀頂層複式索2.38億



▲何家欣稱，君珀示範單位將以預約形式安排準買家參觀

環球經濟前景陰霾未散，然而發展商積極推出旗下大額物業應市心態未變。長實（00001）夥同代理及測量師行，到俄羅斯、倫敦、紐約及北京等七個地區，推介旗下堅尼地道君珀頂層複式單位 Kennedy Peak，向各地豪客招手。發展商透露，單位意向價達2.38億元，呎價有機會達6.16萬元。

複式泳池戶呎價達逾6萬

雖然環球股市表現波動，不過發展商仍按計劃推出旗下新盤。長實營業經理何家欣表示，旗下堅尼地道君珀的示範單位及售樓處預料可在本月底開放，並隨即開售。發展商會提供一個4房

分層示範單位及一個清水房，將以預約形式安排準買家參觀。

另外，長實與數間物業代理及測量師行合作，在7個地方推介項目頂層複式單位 Kennedy Peak，包括俄羅斯、摩洛哥、倫敦、紐約、新加坡、北京及上海。該單位建築面積3866方呎，4房3套房間隔，另連天台泳池。何家欣稱，同區複式連泳池的單位供應稀少，該單位意向價2.38億元，呎價約6.16萬元。資料顯示，單位客飯廳設在複式下層，面積633方呎，採全落地玻璃設計，並連50方呎露台；下層另設有一間套房。至於複式上層則設有3間房，包括面積380方呎的主人套房；天池空中平台花園面積約600方呎，泳

池長8.625米，闊1.92米。

種植道花園屋1.8億易主

港島區豪宅向來受各地資金追捧，造價持續上揚。土地註冊處資料顯示，山頂種植道52號 ABERGELDIE 7號屋連花園，上月底以1.8億元易手，新買家為 SERGE WALID, SARKIS。上手業主為 TANG YUEN FUN 及 CHAN PUI CHING，在1998年以僅3500萬元購入該單位，於過去14年間物業升值超過4.14倍，帳面大幅獲利1.45億元離場。資料顯示，該洋房面積3688方呎，成交呎價48807元，創屋苑近年呎價新高。該屋苑對上一宗成交要追溯至2009年，當時屋苑1號屋以1.2億元易手，呎價27298元。

市場消息稱，尖沙咀名鑄最後兩伙標準戶加價3%，同時，66至67樓複式E室獲買家1.3億元預留。

荃灣英娛沽兩層套15億

剛推出市場拆售的荃灣英皇娛樂廣場，放盤數日即連錄成交。據了解，該廈中層單位及高層單位，分別以7300萬及7500萬元沽出，業主共套現近1.5億元。

陳姓及張姓投資者上周才購入的荃灣英皇娛樂廣場，業主透露放售數日已錄得兩層成交。消息稱，其中一層位於該廈中層，面積8903方呎，成交價7300萬元，呎價約8200元；另一層則位於高層，面積相同，成交價7500萬元，呎價8424元。另外，上述張姓投資者又透露，旺角通菜街64號地舖，面積1280方呎，剛以3400萬元摸出，呎價26563元。張在上月中才以3080萬元購入舖位，轉售帳面獲利320萬元，賺幅10%。

不過有投資者平手沽舖離場。中原（工商舖）商舖部高級營業董事徐康達表示，深水埗長沙灣道124至126號地舖連閣樓，面積2400方呎，新近以約4200萬元交吉易手，呎價1.75萬元。原業主為資深投資者蔡伯能，兩年多前以4000萬元購入舖位，是次轉售帳面獲利200萬元，物業升值5%。另邊廂，有傅吳姓投資者以9900萬元，購入銅鑼灣渣甸街41號地下，舖位面積679方呎，呎價達145803元。

另外，億京項目策劃經理黎裕宗出席美聯工商舖（00459）講座時指出，目前正有5個項目仍與政府洽商補地價，其中觀塘駿業街項目早前獲政府口頭回覆可調低補地價金額，每方呎約100至200元，惟仍未達公司要求。他續稱，今年億京主要銷售荃灣海盛路及葵涌青山公路兩個工廈項目，又謂希望新特首上場後，可以縮減商討補地價時所需時間，以配合起動九龍東政策。

九肚將軍澳兩地今截標

政府連番推地，今天再有2幅住宅用地截標，其中沙田九肚豪宅地皮，不設「限呎」或「限量」條款，可打造成豪宅，去年已投得同區地皮的信置（00083）牽頭財團勢必爭奪，而另一幅將軍澳限量地，除了「地膽」長實（00001）外，會德豐（00020）亦揚言獨資競投。

今天截標的沙田九肚第56A區B5地盤，位於沙田九肚麗坪路，佔地約5萬方呎，地積比率1倍，劃為「住宅（乙類）」用途，鑑於不設限呎或限量條款，估值較去年售出的同區用地為高，測量師估計介乎3.82億至5億元，樓面呎價約7583至9925元，比去年由信置牽頭以55億元（每呎地價5332元）底價投得的同區地皮高出最少42%。市場人士估計，信置財團或會再下一城競投九肚用地，而在沙田區已有不少豪宅發展經驗的新地，不排除今次亦會入標。此外，會德豐副主席梁志堅已表示，公司計劃以獨資方式入標競投；而嘉里執行董事朱葉培亦表示，集團將研究是否入標。

另一幅截標的將軍澳第66C1區限量地，可建總樓面約25.76萬方呎，其中住宅部分佔23.42萬方呎，商場佔2.34萬方呎，建築物高限100米（主水平基準以上），劃為「住宅（甲類）2」用途，一如區內多幅限量地，此地限建最少310伙，上限326伙。測量師預計，地皮市值約9.2億至10.3億元，樓面呎價約3571至4000元。

今年初已奪得將軍澳區一幅限量地的會德豐，有意再下一城投地，以取得協同效益。會德豐副主席梁志堅坦言，公司對將軍澳66C1區限量地均感興趣，計劃以獨資方式入標競投。另外，市場人士估計，區內地膽長實亦會入標。

一向標榜物業實而不華的房協，旗下深水埗喜雅售樓紙獲批，最快下周賣，市場消息指出，該盤意向呎價8000元起步，貴過同區二手最少10%，複式更索1萬元，被市場批評平實料豪宅價，管理費每呎2.5元更是貴絕深水埗長沙灣；另九建（00034）深水埗景怡峯隨時候命，張揚1房最低消費400萬元硬撼喜雅。

本報記者 梁穎賢 林惠芳

市場上多個重頭巨獻如新地（00016）屯門瓏門的售樓紙望穿秋水，去年3月申請至今仍未獲批，房協的喜雅遲其9個月於去年底底申請，不足半年竟快過瓏門批出，可謂遲來先上岸。

房協闊別10年再推私樓

可謂闊別本港私樓市場10年的房協，今年重投私樓懷抱，並以深水埗5響炮連環出擊，頭炮以喜雅迎戰，設於長沙灣東景大廈的3個示範單位昨日率先開放予傳媒參觀，由房協市場事務助理總經理麥耀文帶隊，講解樓盤資料，交代完樓盤細節後麥即速閃迴避傳媒提問，傍晚才透過公關公司公布該盤取得售樓紙，最快下一交代開賣詳情，樓書今日上載網頁，按照規矩，最快下周五賣，其他未有再透露，房協對喜雅的開售部署顯得相當神秘。

據市場消息，房協已向代理透露初步意向價，中高層意向呎價8000至9000元，較區內二手高10%，入場費約453萬元，與首次記者會揚言會以高於市價開賣立場無改變，奈何一向標榜用料實而不華的房協，卻被批評實價並不平實，甚至質疑其「食水深」。房協昨日安排經紀在記者之後參觀示範單位，有經紀看後直言喜雅用料相當平實，若然以上述價格開賣恐招致「拍馬騷」。

管理費每呎2.5元區內最貴

至於7個頂層過千呎特色戶及1800方呎的複式單位，廚房用料特別「升呢」採用入口名牌，更索價每呎過萬元，勢必貴絕深水埗，甚至與奧運站聯齊，市場人士認為倘若呎價過萬元，何不買奧運站，甚至買西九四小龍也有找。

此外，房協又指喜雅管理費每呎高達2.5元，以

▼喜雅示範單位一隅



屋苑的住客會所設施、單位總數，比較同區同類型樓盤，管理費貴絕深水埗長沙灣，據代理表示，區內指標屋苑如西九四小龍、海峰及豐盛居等，每呎管理費由2.1至2.4元不等，較以心建家的新地（00016）豐盛居2.4元再貴0.1元，若以喜雅面積最細567方呎計，單是每月管理費1417.5元，最重要是該盤於入伙後的一段時間，管理費會再調升。

市場人士稱，喜雅唯一可取之處乃實用高達84%，乃現時私樓所望塵莫及的。

麥耀文指出，喜雅總共2座327伙，標準單位面積由2房的567方呎至3房的777方呎，特色單位則由1000至1300方呎，複式單位只得1個約1800方呎。

喜雅起動，九建旗下深水埗景怡峯睇準出擊，昨天啓動軟銷攻勢，先預告1房入場費低於400萬元，擺明截擊喜雅。

九建景怡峯圖截擊喜雅

九建旗下深水埗西洋菜北街單幢盤，昨天確命名為景怡峯，樓盤合共208伙，佔逾80%單位享翠綠

景致，項目以細單位作主打，當中面積370方呎的1房戶佔40%，面積約660方呎的2房戶佔50%，餘下為少量3房至特色單位，預計2013年第2季入伙。

九建市務及銷售部總經理楊聰永表示，景怡峯不受預售樓花同意書所限制，樓盤將會按照公司銷售部署推出，現計劃第3季或之前推售。

他又謂，該盤位於太子始創中心的示範單位，有望2至3周內竣工，屆時將提供2個連裝修及1個清水房示範單位。

意向呎價方面，楊聰永表示，鑑於景怡峯鄰近太子，每呎建築成本更逾3300元，意向呎價將逾1萬元，但小部分單位呎價或1萬元以下，估計1房單位入場費或低於400萬元，預計整個項目市值超過10億元。他又提到，系內北角曉峰複式單位，已獲准買家洽購中，每方呎出價接近2.8萬元，倘若交易落實，將創區內新高。

市場消息又謂，新地去信馬灣海瑛業主，若提前於6月成交可減價2%；另消息指出，恒隆大角咀浪澄灣兩日累售約84伙。

上月私樓賺幅51%歷史新高

樓價瘋狂爆升，二手業主沽樓獲利甚豐，其賺幅亦愈趨驚人。據資料，剛過去的4月份，每宗私樓轉手個案平均賺幅逾50%，創出歷史新高，當中帳面勁賺1倍或以上的個案，更佔整體二手樓買賣的12%，同創史上紀錄。

據土地註冊處資料，今年4月份全港共錄4242宗二手私宅獲利登記，佔同期已知上水買入價的私樓成交比率達99.4%，較3月份的99%再升0.4個百分點，連續2個月刷新歷史紀錄。值得留意，上月每宗私樓轉手個案平均賺幅為51%，按月急漲4.2個百分點，一舉超越2011年7月48.9%的高峰，寫下歷史新高紀錄。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，市場預期通脹續升，用家購買力急遽膨脹，促使中細價樓轉手獲利成功率回彈速度較快。數字顯示，4月份全港共錄2755宗價值200萬至500萬元之間的已知買入價的

二手買賣登記，當中佔99.7%獲利離場，按月升0.2個百分點，表現最佳。而價值介乎500萬至1000萬元的中價樓轉手獲利比率，亦按月回升1個百分點至99.5%，排名第2。

樓價急速攀升，二手業主沽樓利潤亦因此豐厚起來。數據顯示，4月份每宗私宅轉手個案平均獲利51%，較3月份的46.8%急升4.2個百分點，為史上最高。值得一提的是，在沽樓時帳面勁賺1倍或以上的轉手個案，佔整體二手住宅買賣比例按月急升2.7個百分點，4月份錄12%，同創歷史紀錄。

不過，鑑於歐債陰暗再現，引致環球股市急瀉，樓、股資金流動大受影響，預計5月份樓市升勢放緩，加上市場焦點集中在一手市場，預期二手承接減少，周滿傑預計，本月樓價較難維持強勁升勢，預計二手住宅轉手獲利成功率及獲利幅度，將會暫時在目前高位徘徊上落。

股市動盪 藍籌屋苑減價成交

港股反彈乏力弱勢盡露，市場憂樓市遭拖累，個別腳軟業主即時減價甩身，鯉魚涌太古城、荔枝角美孚新邨等藍籌屋苑均錄減價成交。

市場表示，太古城碧濠閣低層E室，剛以1033萬元易手，業主原叫價1100萬元，有見港股重傷恐累及樓市，遂索性減少離場，面積1029方呎，呎價10039元。

中原地產美孚萬事達第二分行高級分區營業經理黃惠霞表示，美孚新邨4期百老匯街77號中層B室1404方呎，3套房房間隔，擁大露台及基本裝修，業主月初開價1050萬元，見買家誠意十足降價55萬元以995萬元成交，議價幅度5.2%，呎價7087元。業主於1994年8月以480萬元購入，持貨近18年帳面獲利515萬元，單位升值107%。

此外，連環錄蝕讓的馬鞍山天云海再有買家坐艇，中原地產馬鞍山銀湖天峰高級分行經理張義強表示，股市不穩，影響樓市交投氣氛，天云海1A座中層A室1255方呎，3套房房間隔享全海景，815萬元易手，呎價6494元，較市價略低。據悉，業主2010年10月以887.7萬元一手購入，持貨約1年半蝕讓72.7萬元。

市場有業主恐慌減價出貨，也有買家無選擇下願意追貨。利嘉閣地產皇牌屋苑深井麗都分行區域經理唐浩然表示，屯門愛琴海岸5座中層G室兩房，外望

山景，688方呎，業主原開價330萬元，最終反價至335萬元易手，呎價4869元，買家為外區上車客。據悉，原業主2008年初以166.8萬元購入上址，持貨至今番易手，帳面獲利168.2萬元離場，期間樓價漲幅剛剛超越1倍。



◀港股重創，大古城業主免夜長夢多，微減價求甩身

SBC 駿業

您的營商最佳夥伴
Your Business Partner for Success

18間分行網絡遍佈中港
始創於1995年 · 用心服務 · 誠信專業

公司註冊

- 香港及海外公司
- 公司秘書服務
- 辦理周年申報
- 撤銷註冊

企業管理

- 商務辦公室，即租即用
- 商務通訊組合
- 信託及代理人服務
- 代辦銀行開戶
- 企業貸款諮詢服務
- 註冊文件律師鑒證
- 註冊商標

會計 · 稅務

- 理賬報稅 審計安排
- 庫存盤點 稅務顧問

九龍灣 德京中心 · 8206 3139
尖沙咀 新港中心 · 3519 6338
尖沙咀 加拿芬廣場 · 2734 0418

灣仔 安盛中心 · 8206 9319
灣仔 胡忠大廈 · 8206 0218
旺角 柏裕商業中心 · 2782 8118

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

www.sbc.com.hk