

九龍新舖王呎價 88.5 萬



▲新九龍舖王由美珍香租用，月租 88 萬元

舖價升勢瘋狂，之前多次傳出易手的尖沙咀海防道海利行地舖，終落實以 3.63 億元成交，以實用面積 410 方呎計算，成交呎價高達 88.5 萬元，榮登九龍舖王寶座，較舊紀錄高出 27%，兼為全港呎價第二貴舖位。新買家為英皇國際（00163），連同去年初購入的廣東道舖王，該公司已擁有九龍區呎價最貴的兩個舖位。

第一太平戴維斯副董事總經理袁志光表示，內地港商劉軍落實以作價 3.63 億元，沽出尖沙咀海防道 35 至 37 號海利行地下 C 舖。原業主劉軍持貨 4 年，轉手賺 2.8 億元，賺幅 3.4 倍。據了解，該舖建築面積 750 方呎，實用面積只有 410 方呎，以實用面積計算，呎價高達 88.5 萬元，成為九龍區呎價最貴的舖王，以全港計

亦僅次於早前易手的銅鑼灣波斯富街 83 號地下 K 舖的 92.7 萬元，位居全港第二。

舖位新買家為英皇國際，公司執行董事張炳強稱，擬將舖位作收租用途，租期 3 年屆滿後再考慮會否收回舖位自用。據悉，舖位由美珍香租用，該舖剛以月租 88 萬元續租舖位，租期至 2015 年 5 月屆滿，新買家回報率達 2.9 厘。

傳英皇囊括全港 4 大王

英皇向來對收購旺區舖位非常積極，目前九龍區呎價次高、全港第 4 高的尖沙咀廣東道 6 及 8 號地舖，同由英皇持有，英皇在 2009 年以呎價 69.6 萬元購入該舖；英皇亦持有銅鑼灣波斯富街 76 號地舖，2011 年購入時呎價達 84.4 萬

元，目前仍是全港第三貴舖。換言之，英皇至少持有全港第 2 至 4 貴的舖位，當中包括九龍區兩個呎價最貴的舖位。

另外，有傳貴絕全港的波斯富街 83 號地下 K 舖同樣由英皇購入，惟英皇當時回應指「既不承認、亦不否認」。

工商舖物業市場氣氛熾熱，有資深投資者亦選擇封盤不售。美聯商業區域營業董事麥世強表示，資深投資者羅守輝委託該行放售的北角華匯中心 12 及 13 樓相連樓層，近日獲準買家開出貼近意向的金額洽購，另出價逾 1.35 億元洽購羅氏持有的萬國寶通中心 5 樓全層單位。不過羅守輝考慮兩日後，認為港島區商廈仍有上升空間，決定將上址封盤作長線投資之用。

瓏門售樓紙終於到手

新界 3 盤下月混戰涉 4585 伙

新界 3 盤大混戰好戲連場，新地（00016）望穿秋水等足 17 個月的屯門瓏門售樓紙終到手，下月連隨開賣及開放示範單位，發展商維持先推 1110 方呎 4 房戶打頭陣，首批約 30 伙，意向呎價 1.3 萬元；恒地（00012）夥新世界（00017）的馬鞍山迎海及元朗大棠項目，隨時 9 月雙盤夾擊瓏門，3 盤共 4585 伙下月空降新界區。

本報記者 梁穎賢

新地副董事總經理雷霆證實，瓏門售樓紙已獲批出，最快下週開放示範單位，以及下月開賣，首批擬推 30 伙，維持以 1110 方呎 4 房打頭陣，意向呎價 1.3 萬元，售價約 1500 萬元，現階段已接獲衆多查詢，全城勢必起動。至於項目樓書將於日內上載網頁。

瓏門 4 房大戶表明意向價 1.3 萬及 1500 萬元，無論前者的呎價及後者的售價均貴盡屯門區，甚至貴過多個市區樓盤。

申請預售時間史上最長

瓏門去年 3 月申請預售，至今足足等了 17 個月，堪稱申請預售史上最長紀錄，撇除卓能地產的荃灣 1 號九龍山頂，因發展商不肯為樓盤開路而不符消防條例而未獲當局批發售樓紙外，若以符合申請售樓紙的規格及條款而言，瓏門長達 17 個月的申請歷時應該破紀錄，期間香港亦出現多項變化。

單是樓價已勁升 11%，反映樓價走勢的中原城市領先指數 CCL，去年 3 月報 96.44 點，期間更屢度破頂，最新報 107.18 點，17 個月間樓價已升 11%，可見瓏門售樓紙遲遲未批，實屬塞翁失馬，焉知非福，而同區的卓爾居、屯門市廣場及時代廣場等樓價，受惠瓏門開賣效應帶動輪流破頂，其中卓爾居最貴呎價已突破 6000 元，市場估計瓏門標準戶呎價有機會由原先 7000 元起步升至 8000 元。



期內，雷霆本人事業更創高峰，年內官運亨通，由新地代理執行董事躍升至現時的集團副董事總經理。市場人士表示，瓏門樓書仍待港鐵落實，專門經紀進行推銷的天書則於昨日派發，經紀已即時急不及待向有興趣買家進行登記，據悉不少買家「等到頸都長」，登記反應不俗。新地為瓏門促銷可謂不容有失，除馬不停蹄與代理「做 Show」外，對經紀也相當重手，據悉佣金 2.5% 起步，保守估計該盤市值 50 億元計，佣金多達 12.5 億元，繼將軍澳峻澄後，又為經紀虎視眈眈的另一大茶飯。

中原地產時代廣場分行助理分區營業經理冼泳恩表示，瓏門開售在即，長線投資者再撈貨，連租約購入時代廣場 E 座高層 12 室 452 方呎，作價 246 萬元，呎價 5442 元。上址月租約 6700 元，按市值租金 7500 元

瓏門 Vs 迎海		
瓏門	樓盤	迎海
屯門	地區	馬鞍山落禾沙
1075 伙（1 期）	單位總數	928 伙（1 期）
標準戶 600 餘至 1200 餘方呎	單位面積	標準戶 600 餘至 1400 方呎
西鐵上蓋	優勢	全海景
9 月	開賣日期	9 月
新地、港鐵	發展商	恒地及新世界牽頭
新界區鐵路沿線或上蓋項目平均呎價		
屋苑	平均呎價	
大圍名城	8,600 元	
沙田湊岸 8 號	8,700 元	
將軍澳天晉	9,000 元	
荃灣御凱	10,000 元	
元朗 YOHO Midtown	6,700 元	

計，回報約升至 3.7 厘。原業主 1999 年以 120 萬元購入，持貨約 13 年，轉手帳面賺 126 萬元，單位升值 1 倍。

天璽 82A 室呎價締新高

瓏門獲批售樓，恒地及新世界的迎海及大棠項目也乾着急，市場消息稱迎海極有機會日內批預售，9 月與瓏門肉搏；至於提供 2582 伙的大棠則於今日搭順風車，公布命名分散注意，3 盤隨時有機 9 月對戰，總數逾 4500 伙下月突襲新界區。

而早前出價單的天璽日鑽璽 82A 室，樓盤網頁顯示已作實成交，面積 2589 方呎，632 方呎平台，以 1.3145 億元售出，呎價 50772 元創屋苑新高。同系將軍澳天晉又再售出 1 伙 4 房大宅，面積 1415 呎，售價 1621 萬元，呎價約 1.15 萬元。

新蒲崗 300 呎舊樓呎價 7883 元

用家蜂擁入市，二手屋苑呎價連番破頂，今年多番錄得新高的鑽石山星河明居，屋苑 1 個 3 房單位以呎價 9198 元易手，破盡屋苑標準單位紀錄；細價樓亦被上車客搶爆，新蒲崗一個不足 300 方呎的舊樓單位以呎價 7883 元沽出，荃灣中心 413 呎細戶更搶至 238 萬元，創同類單位歷史新高。

美聯物業助理區域經理何家豪表示，星河名居 C 座極高層 1 室，面積 761 方呎，屬 3 房（套房）間隔，連租約，以 700 萬元獲同一屋苑的換樓客承接，呎價高見 9198 元，無論造價或呎價俱創屋苑標準單位紀錄

新高。原業主於 1998 年向發展商以 560 萬元購入，現帳面賺 140 萬元離場。

據了解，比上述單位低 4 層的 1 室單位，在 2 個月前以 650 萬元易手，反映樓價升勢非常凌厲。星河明居本月暫錄 6 宗買賣，比上月全月 4 宗升 50%，平均呎價 8300 元，按月勁升 6%。該屋苑呎價最高紀錄仍屬相連樓王，單位為 A 座高層相連戶，面積 1275 平方呎，在今年 5 月以呎價 9804 元沽出，創屋苑新高。

受上車客爭相入市刺激，細單位價格亦愈搶愈貴，連帶新蒲崗舊樓亦破紀錄。美聯物業營業經理范偉

男表示，新蒲崗崇齡大廈 B 座高層 8 室，實用面積 241 方呎，剛以 190 萬元易手，折合呎價 7883 元，創屋苑歷史新高。崇齡大廈由 2 幢住宅組成，樓齡已屆 41 年。

同時，二線細價屋苑亦節節上揚，荃灣中心更於 10 日內 4 度破頂。美聯物業高級營業經理梁仲維表示，荃灣中心的 404 方呎周一創高價後，屋苑的 413 方呎又創高峰，單位為 4 座中層 A 室，面積 413 方呎，連租約，以 238 萬元易手，平均呎價 5762 元，高市價 12%，創同呎數單位歷史新高。荃灣中心本月暫錄 45 宗買賣，比上月全月多 45%，平均呎價 5138 元，按月升 4.4%。

薈臻推 32 伙呎價 14590 元

港島西線效應，西環多個新盤銷情理想，宏安地產旗下西環薈臻接力出擊，首批 32 伙平均呎價 14590 元，最快周六開賣；另九建（00034）深水埗景怡，據悉獲寧波籍企業家預留 4 伙，涉資逾 2300 萬元。

薈臻首推 32 伙，分布 5 至 27 樓，全為 392 及 494 方呎的開放式及 1 房單位，平均呎價 14590 元，訂價 559.7 至 748.5 萬元，以 1 房單位售價，足以購入鯉魚涌大型屋苑康怡花園 1 房 3 房戶售價，造價實得相當驚人。項目最快周六開賣，據經紀稱，西環先後有多個樓盤出籠已消化若干購買力，該盤呎價不吸引反應暫時一般。

九建市務及銷售部總經理楊聰永表示，深水埗景怡峯於上周六、日共沽 15 伙，套現約 8000 萬元，平均呎價約 9300 元，30% 為內地買家。該盤開賣至今累沽 146 伙，套現約 6.5 億元，項目尚餘 62 伙待售，估值約 3.5 億元，若全數售罄，整個項目料可套現約 10 億元。

楊表示，加強樓盤號召，周內首 5 名買家可獲贈全屋裝修連傢俬套餐置業優惠，優惠總值超過 100 萬港元。另據市場消息稱，該盤獲寧波籍買家一口氣預留 4 伙中層 F 及 G 室，涉資超過 2300 萬元。

珽堡 9 月賣料呎價 2 萬

長實（00001）上半年憑將軍澳峻澄紅透半邊天，乘峻澄之勇態，連隨部署九龍塘安域道珽堡接棒登場，樓盤為九龍區首個全複式設計的豪宅，最快下月賣，意向呎價參考同區新盤，現時造價每呎約 2 萬元。

長實旗下一精品式豪宅有價有市，同系堅尼地道君珀呎價更高達 5 萬元冠同區，九龍塘安域道豪宅旋即上馬，長實營業經理封海倫及曹皎明昨日為樓盤舉行命名儀式，取名珽堡，籌備 9 月推售，樓盤屬九龍區首個全以複式大宅設計的新盤，突顯其獨特，31 伙全複式大宅一律 4 房雙套設計，面積約 1637 至 2052 方呎，包括 7 伙地下花園大宅。

封海倫表示，項目分層戶售價將參考九龍塘區，現時該區新盤呎價約 2 萬元，入場費達 3000 萬元；至於 7 伙地下花園單位則參考同區洋房造價，料每呎逾 3 萬元。到場打氣集團執行董事趙國雄表示，長實年初至今已售逾 3000 伙，套現逾 200 億元，紅盤峻澄售逾 1770 伙套現約 80 億元；同系荔枝角道、荃灣西站 7 區及日出康城 3 期則待批售樓紙。

坊間又傳政府有意再出招壓樓價，趙國雄認為近兩月樓價升勢的確較急，政府表示關注樓市亦屬正常，建議當局宜透過各方面如增加供應及市場透明度為樓市降溫，相信當局了解到供應足夠可平穩樓價，有助樓價長遠健康發展。至於已招意向的西鐵朗屏（北）站地皮，趙國雄稱項目位置佳，集團有意考慮競投。

產業署趁旺拍賣 10 豪宅

樓價不停爆升，產業署趁市旺「抽水」，新近委託地產代理拍賣 10 項豪宅物業，包括 6 伙薄扶林碧瑤灣、2 伙大坑愉富大廈及 2 伙跑馬地比華利山單位，開價由 1930 萬元至 3480 萬元不等，單位敲定 9 月 18 日拍賣。

美聯物業董事楊永健表示，豪宅有價有市，尤其是港島區豪宅，據土地註冊處資料，今年來港島區的二手住宅註冊個案中，逾 1000 萬元的住宅佔約 14.2%，創出歷史新高，反映港島豪宅需求持續。

迎為合市場人士對港島豪宅需求，該行第 5 度獲產業署委託，拍賣 10 項港島區豪宅物業。美聯測量師行董事林子彬表示，由於該批單位位處港島傳統豪宅地段，故過去一直受到市場人士歡迎，該批物業包括 6 伙碧瑤灣單位，面積 2330 方呎；2 伙愉富大廈單位，面積 2028 方呎；以及 2 伙比華利山單位，面積 1734 方呎，物業開價由 1930 萬元至 3480 萬元不等。

上期開獎結果及派彩

7 17 24 29 47 49 + 45

頭獎：每注派 \$13,257,260 (1 注中)

二獎：每注派 \$1,752,420 (0.5 注中)

三獎：每注派 \$50,790 (92 注中)

四獎：\$9,600 (固定)

五獎：\$640 (固定)

六獎：\$320 (固定)

七獎：\$40 (固定)

特碼親膽

8 48

八十七萬多寶獎金

MARK SIX

旺門號碼 5 7 10 13 22 34 45 47 48

10 期或以上盲門 43

今期提供 2 15 17 29 30 49

上期開獎日期 28/8/2012 今晚開獎時間 9 時 30 分 下次開獎日期 1/9/2012

資料庫

2012 年開獎次數 最近 20 期開獎次數 搜出號碼相隔期數

19 21 36

12 17 28 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49

最近十期紀錄

第 91 期 8 月 7 日：2 9 13 40 44 10 164 小雙

第 92 期 8 月 9 日：10 13 20 22 46 48 201 大雙

第 93 期 8 月 11 日：5 11 12 31 11 42 16 158 小雙

第 94 期 8 月 14 日：2 13 16 33 37 47 28 177 大雙

第 95 期 8 月 16 日：5 6 13 19 23 34 8 108 小雙

第 96 期 8 月 18 日：7 10 22 32 48 45 198 大單

第 97 期 8 月 21 日：1 7 12 17 36 38 48 159 小雙

第 98 期 8 月 23 日：13 15 25 28 45 47 5 178 大單

第 99 期 8 月 25 日：3 7 21 22 38 47 27 165 小單

第 100 期 8 月 28 日：7 17 24 29 47 49 45 218 大單

最近十期號碼開獎走勢圖

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49

2 9 13 40 44 46 48

5 11 12 31 41 42

2 13 16 28 34 37 47

5 6 8 13 19 23 34

7 10 22 32 34 45 48

1 7 12 17 36 38 48

5 13 15 25 28 45 47

3 7 21 22 38 47 47

7 17 24 29 47 49 45 47 49

六合彩 改為 49 個號碼後 每一號碼攞出次數 (二〇〇二年七月四日開始)

1 220 2 213 3 201 4 217 5 226 6 228 7 223 8 206 9 242 10 251 11 210 12 202 13 229 14 221 15 202 16 200 17 216 18 206 19 189 20 206 21 208 22 248 23 201 24 224 25 186 26 202 27 192 28 207 29 208 30 223 31 216 32 198 33 210 34 204 35 221 36 205 37 219 38 216 39 206 40 218 41 219 42 221 43 208 44 186 45 209 46 190 47 199 48 225 49 238