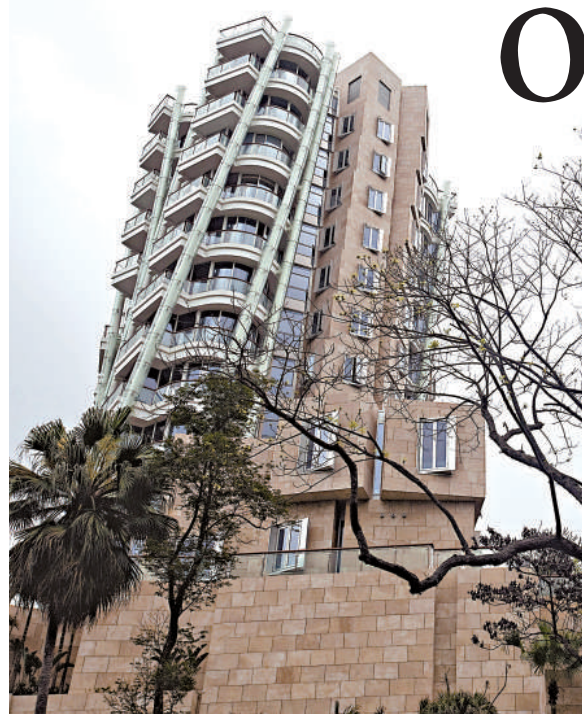


OPUS 呎價 6.36 萬屈居亞洲第二



▲何家欣稱君珀分層單位短期內加價

展傳「癲」價的太古地產(01972)東半山 OPUS HONG KONG，終獲發展商首度開腔證實兩宗買賣及租務已作實成交，其中8樓單位以4.3億元沽出，呎價63656元僅稍低於干德道天匯63875元，以219元之微飲恨亞洲最貴分層王，屈居次席；至於複式花園則以85萬元租出。

OPUS HONG KONG中文取名傲璇，早前盛傳天價沽出的8樓單位，太古地產昨日發新聞稿證實已經售出，單位面積約6755方呎，成交4.3億元，呎價63656元，未能打破恒地(00012)去年以呎價63875元售出的天匯66A單位，僅以呎價219元飲恨，亞洲最貴分層樓王重返天匯手上。

君珀複式意向呎價近6萬

傲璇早前一度盛傳8樓單位呎價高達7.6萬元，但原來實際單位面積6755呎，與早前消息誤傳的面積5600多呎相差1000呎，才弄出這

個美麗的高價誤會。

傲璇僅兩戶複式花園單位，其中複式花園單位A連私人泳池及花園，作實於早前租出，與租客簽訂為期3年的租約，月租為85萬元，面積約6000餘方呎，呎租140元冠絕全港。

太古地產行政總裁郭鵬表示，這兩宗交易為傲璇奠下重要的里程碑。傲璇位處山頂司徒拔道53號，樓高12層，設有兩個複式花園單位及10個各佔一整層、戶型不盡相同的獨特單位，每戶均提供面積約6000至6900方呎的寬敞空間。

豪宅屢創高價，發展商心雄開價進取，長實(00001)早前落實以破紀錄呎價5萬元售出的堅尼地道君珀，尚餘1伙複式意向價2億元，呎價近6萬元，圖再挑戰新高。

長實營業經理何家欣表示，君珀售17伙，包括早前以破中半山呎價新高的複式A室，售價近2億元，呎價約5萬元，買家為本地富豪。項目共套現逾13億元，每伙平均售價約

7500萬元，平均呎價約3萬元。

該盤向餘1伙複式戶，面積3352方呎，意向價2億元，呎價近6萬元，現時有5組客人有意洽購，料短期可落實成交；而餘下分層擬於下月加價，加幅介乎5至10%。另仍維持預留8至10伙高層單位收租，但未有意向租金。

名鑄全海景戶呎價索4萬

此外，市場消息表示，新世界(00017)尖沙咀名鑄62樓C室全海景戶，將打造全新裝修示範單位，推出市場接受洽購，面積3062方呎，意向呎價4萬元，涉資約1.22億元。該示範單位裝修費用約750萬元，3房1套房設計，將率先開放予貴賓參觀，現已接獲約20組有興趣人士查詢，包括北京及上海等大款，安排於下周陸續參觀。

另一方面，消息指出，寶雲道富匯豪庭2座中低層A及B室，面積2522及2697方呎，剛以共1.388億元易手，呎價2.66萬元。

春8「辣招盤」摸賺369萬

市場有意見認為，政府出招溫和，未有延長SSD(額外印花稅)期限而間接放生「辣招貨」，樓市繼續「癲」炒，高價開賣的新盤屢錄狂賺個案。事實上市場傳來消息，今年3月開賣的大坑春暉8號及早前賣盡元朗分層的尚豪庭，同錄首宗「辣招盤」賺錢個案，春8炒家僅持貨4個月帳面閃電賺369萬元，炒家以轉讓公司形式沽貨避過繳付SSD，開創SSD後最快速轉手賺錢新盤。另尚豪庭「辣招盤」帳面則賺76萬元。

東半山 OPUS HONG KONG 高價賣出後，從此揭開豪宅「癲」價序幕。市場消息，新世界(00017)今年高價開賣的大坑春暉8號，極速錄得首宗「辣招盤」摸貨，中高層A室2016方呎，業主剛以5400萬元以公司轉讓形式易手，呎價約2.68萬元，較今年3月購入價5030.7萬元帳面賺369.3萬元，轉讓公司可避過繳付SSD，若然扣除4.25%釐印及經紀佣金等使費後，實賺約80萬元。

豪宅旺到爆，細價樓同樣炒到癲，早前破盡元朗分層呎價的尚豪庭，受其誕樓王效應，帶挈業主有斬獲，更錄得首宗「辣招盤」賺錢個案。消息指出，2座中低層E室571方呎，剛以418萬元易手，相對去年4月購入341.6萬元，帳面賺76.4萬元，除稅後等帳面賺約50萬元。

全城搶搶細價樓，上車價日日有。近期旺爆的沙田大圍區更連錄價成交，金獅花園2期金貴閣中層2室面積452呎，新近以破盡屋苑紀錄呎價的5310元易手，屋苑史上最貴，成交價243萬元。業主2010年9月以149萬元購入，帳面賺約63%。

至於同受上車族捧場的沙田中心，椰林閣高層G室416方呎，以310萬元易手，呎價7451元創同類單位新高，業主2010年3月以116萬元購入，帳面賺1.67倍。

另外，沙田河畔花園D座高層06室385方呎兩房，享開揚山景，業主原先叫價243萬元，放盤3小時內即獲數名買家問盤，業主見勢好即時坐地起價，其中1名買家睇樓時果斷追價2萬元，卒以245萬元購入，呎價6364元。業主2009年10月以100萬元購入，持貨約3年獲利145萬元，單位升值約145%。

粵企斥7億西貢建度假區

【本報記者方俊明珠海三十日電】西貢素有「香港後花園」之稱，一直吸引不少財團在區內發展旅遊及地產項目。珠海保稅區中港展覽展示有限公司透露，目前已在香港成功收購二千八百平方米的西貢昂窩旅遊度假區項目，投資額逾七億元人民幣。

珠海保稅區中港展覽展示有限公司是由北京中港融通投資發展有限公司、珠海橫琴藍灣投資發展有限公司主要股東參與投資設立。該公司有關負責人表示，位於香港新界東部的西貢風景秀麗，很多港人假期均喜歡到此休閒度假，被譽為「香港後花園」，為港人想親近大自然的首先

選，近年也逐漸成外國與內地遊客遊覽的熱點地。因此，該公司一直以來看好西貢的旅遊產業，而西貢昂窩旅遊度假區項目將是該公司的重點發展項目。

資料顯示，昂窩位於西貢黃竹灣對上十多米高的山上，用地接連西貢西郊野公園，現時並無車路連接，有稱村內目前已無人居住。上述公司有關負責人稱，現已成功收購的西貢昂窩旅遊度假區項目，擬以昂窩村為中心展開規劃，佔地面積達二千八百平方米，在確保生態環保的基礎上發展具有西貢特色的度假休閒項目，目前相關詳細規劃仍在加快制訂中。



▲尚豪庭破頂效應，帶挈樓盤身價大升，錄得「辣招盤」賺錢個案

尚悅迎海市值二百億相繼亮相



新界混戰如箭在弦，恒地(00012)夥新世界(00017)發展的元朗大棠項目，命名為尚悅，最快10月賣，連同可望9月開賣的馬鞍山迎海，兩盤市值共200億元；另新地(00016)屯門龍門書樓

書盡快於日內派發，維持9月內開賣。恒地營業部總經理林達民(上圖)表示，尚悅總共12座提供2582伙，標準單位面積由490至1000方呎，其中490至600方呎兩房間隔為主打項目，佔80%，約900至1000方呎的3房則佔18%，另有2%屬特色單位，包括1樓連平台戶1200至1900方呎，頂層連天台戶1100至1700呎，以及頂層複式連泳池單位，面積約2700方呎。

他續說，樓盤正待批售樓紙，部署最快10月開賣，售價參考新界區即將開賣或開賣中新盤，未有最後定案，初步預計該盤市值過百億元；連同可望於9月開賣的迎海，兩盤市值可達200億元。

龍門已進入開賣直路，新地副董事總經理雷露表示，爭取盡快加速開賣，售樓書仍待港鐵審批，未來數天將可上載網頁，預計下周可參觀示範單位，維持先賣龍門至尊1200方呎4房戶單位。

另外，市場消息稱，新地發展的尚豪庭5號洋房接受洽購，面積2211方呎，連124方呎平台以及443呎花園，意向售價2600萬元，呎價11759元，較早前創出1.22萬元呎價最貴的分層單位更吸引；另2座頂層A室天台大宅，1465方呎連899呎天台，意向價1611.5萬元，呎價1.1萬元。

新世界的沙田濠岸8號昨加推15伙，平均呎價9958元，包括2伙連天台特色單位，分別為5座46D及E室，面積1720連1137方呎天台，以及1616方呎連1030呎天台，呎價分別14302及13144元，訂價2459.9萬元及2124萬元。

信置(00083)白石角濠涌沽出2伙，分別為6座低層A室及5座高層B室，面積1282及2037方呎，呎價8796及8528元，售價1127.6萬及1737萬元。

此外，宏安地產前日發價單的西環蕾濠昨日開賣，截至晚上7時許已沽出約20伙，部分屬單層以外單位，包括2伙低層平台戶，其中C室360方呎連35呎平台，作價568.8萬元，呎價1.58萬元。

永泰萬泰逾30億奪九肚地

政府加快增加土地供應，再有兩幅地皮批出。永泰地產(00369)及萬泰合組財團擊敗多間大型發展商，以30.38億元投得沙田九肚56A區(B3及B4地盤)地皮，樓面地價每方呎9551元，符合市場預期。另坪洲坪利路商住地皮，則由佳力電子有限公司以8080萬元投得，較市場預上限貴15%。

地政總署剛批出兩幅住宅及商住地皮，為庫房進帳31.188億元。其中，較受市場注目的沙田九肚56A區(B3及B4地盤)地皮，由永泰地產及萬泰合組財團投得，成交價30.38億元，以可建總樓面31.8萬方呎計算，樓面地價每方呎9551元，符合市場預期。

永泰表示，初步擬將項目發展成低密度豪宅及洋房單位，預計2016年完成，兩間公司將擔任聯席項目經理。萬泰集團總經理周國材稱，預計項目總投資額為50億元。

雖然是次批出地皮的成交呎價，較資本策略(00497)5月投得的九肚56A區地皮低9%，但有測量師指出，該地皮旁邊為斜坡，發展商要負責斜坡地質勘察及維修工程，將增加建築成本，是次成交價屬合理水平。

坪利路商住地售8080萬

中原區域聯席董事李冠超表示，該地皮以符合市場預期價格批出，區內業主更為惜售，並收窄議價空間，預計交投仍會持續處於膠着狀態。資料顯示，該

地皮佔地21.2萬方呎，可建總樓面約31.8萬方呎，並無限量或限制條款，料可作低密度豪宅發展。

至於另一幅規模較細的坪洲丈量約份地段第678號坪利路商住地皮，則由佳力電子有限公司擊敗另外7間發展商，以8080萬元投得，樓面地價每方呎1444元，較早前市場預上限每方呎1250元貴15%。中原專業服務總裁黎堅輝指出，該地皮與附近另一幅同樣無海景地皮呎價貴逾倍，估計與入標者看重地皮之商業樓面價值有關。

資料顯示，坪利路地皮佔地55973方呎，地積比率約1倍，可作住宅及商業用途。

沙田九肚地皮資料	
地皮位置	沙田九肚第56A區(B3及4地盤)
地皮用途	住宅(丙類)
地皮面積	21.2萬方呎
地積比率	1.5倍
高度限制	主水平基準以上224米
可建樓面	31.8萬方呎
成交地價	30.38億元
每呎地價	9,551元
中標財團	永泰地產及萬泰合組財團

大角咀萬呎舖沽6000萬

大市暢旺，舖市投資者繼續頻入市，太子珠寶鐘表主席鄧鉅明等人剛斥資6000萬元，購入大角咀大同新邨一個由安老院租用的逾萬方呎舖位，呎價5882元。

大角咀大同新邨再錄大樓面舖位成交。土地註冊處資料顯示，大角咀大同新邨埃華街99號大衛樓1樓L1及L2單位，面積約10200方呎，日前獲駿業國際實業有限公司購入，成交價6000萬元，呎價5882元。新買家公司董事包括太子珠寶鐘表公司主席及行政總裁鄧鉅明，該公司執行董事鄧麗萍，以及另一名資深投資者劉滿枝。

該舖位由福安老人院租用，上手業主則在2005年以1700萬元購入物業，是次轉售帳面賺4300萬元

，賺幅2.5倍。

資料顯示，大同新邨的舖位近日連錄成交，其中張姓投資者在本文中月以1.24億元，向好彩酒樓購入大角咀埃華街67至87號地下K3A號舖及1樓好彩酒樓舖位，面積約1.3萬方呎，成交呎價9538元，物業以交吉交易。

另外，新地(00016)葵涌九龍貿易中心(KCC)B座16樓全層，面積24959方呎，市場消息傳獲買家以呎價6500元購入，成交金額1.62億元，另買家購入7個車位，涉560萬元。據了解，該層樓面沽出之後，KCC的B座寫字樓樓面已悉數沽出，新地共套現39.2億元，連同其他沽出的車位，總套現金額近40億元。

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
- 企業融資諮詢服務
- 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