

# 半山壹號 2期獨立屋意向價過億

### 打鐵趁熱

### 剛以「一Q清袋」姿態售樓

圍栢慧豪廷的長實(00001)，不但未有放軟手腳，推盤賣樓接踵而來，就連旗下未取得售樓紙的何文田半山壹號2期，市傳特色單位亦開始接受買家透過代理提出意向。市場估計所有單位價格均過億元。

場消息稱，發展商已為該盤全數27個特色單位定下意向價，其中7間獨立屋已命名為半山壹號獨立大屋，意向價直指3萬元水平，全部銀碼過億元。

市場消息指，半山壹號2期共439個單位，一旦取得售樓紙便將隨時開售，據了解，發展商昨日與代理開會，表示先以20個特色單位及7間獨立屋打頭陣，即時接受買家透過代理提出意向，並初步為項目定下意向價，若有買家出到價，便會在取得售樓紙後即時落實成交。

### 提供7間獨立屋

市場消息指，半山壹號2期共提供7間獨立屋，發展商已把物業命名為半山壹號獨立大屋，單位面積3500至3700平方呎，4房雙套房間隔，連花園、天台、地庫等5000平方呎外面積，全部設有私人電梯，發展商意向價3萬元，其中2至8號屋單位面積3500平方呎，即每幢涉資1.05億元，而1號屋面積3700平方呎，涉及銀碼達1.11億元。

除了7間獨立大屋，半山壹號2期共20伙特色戶亦成發展商首個推售的目標，有代理透露，20伙特色單位當中，8間連私人

泳池、8間連平台花園，發展商所定下的意向價由1.1至2.5萬元，略低於第1期的成交價。

據了解，8間連泳池的頂層特色單位，面積由1500至2050平方呎，發展商意向價為2萬至2.5萬元，即每個單位索價由3000萬元至5125萬元。翻查資料，半山壹號1期去年五月推售時，同類連泳池之特色單位最高成交價達2.6萬元，是次發展商意向價已較其成交價輕微低近4%，但有市場人士認為，洽購後真正落實成交之呎價隨時較發展商的意向價更。

而另外8間連平台花園的特色單位，發展商意向價則為1.1至1.2萬元，以單位面積同為1500至2050平方呎計算，即每伙涉及金額約1650萬至2460萬元不等，而該類單位的意向價，則與半山壹號第1期的成交價相若。

### 趁旺盡推貴貨

有區內代理透露，隨着近日樓市升溫，半山壹號1期的收樓進展較前順利，不少買家見樓價已累積一定升幅，亦樂意上會，項目大規模推銷的危機大減，故發展商亦「打鐵趁熱」，趁樓市旺勢未完盡推貨。

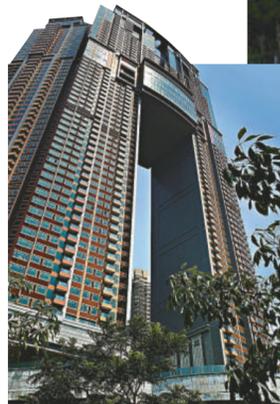
而發展商除了低調推出半山壹號2期接受買家提出意向外，亦馬不停蹄為旗下將軍澳領都進行軟銷，散貨之心昭然若揭。而領都所提供1300平方呎的4房全海景單位，僅佔全盤1688伙的15%，發展商視之為「王牌」。

長實地產投資董事黃思聰表示，位處港鐵上蓋全海景的千呎4房大戶雖然不乏供應，但該類物業的樓價每呎動輒已逾萬元，而是次領都所提供的4房全海景戶，呎價僅處於4位數字。

長實地產投資董事黃思聰表示，領都將於短期內取得售樓紙，最快可於四月底至五月初推售，由於有關文件尚未到手，故暫時集團未能透露項目的意向價。但他指，首都的售價將為領都定價的重要參考指標。



發展商見半山壹號1期的收樓進展較前順利，故趁樓市旺勢未完推半山壹號2期單位



凱旋門特色戶之一的大宅門，高層A室剛以逾半億元沽出

## 凱旋門大宅門沽逾半億

大市急劇熾熱，新盤二手全線做好，長實(00001)何文田半山壹號擺定陣勢準備起動，刺激九龍區豪宅交投升溫，帶單地(00016)九龍站凱旋門特色戶的大宅門有成交，摩天閣高層剛以逾半億元沽出。

中原豪宅STATELYHOME新九龍首席分區聯席董事余倫鋒表示，凱旋門摩天閣高層A室，面積為2517呎，擁四房套房加工人套房間隔，單位座向東南，作價5260萬元，呎價20898元，買家為外區客，料升值潛力優厚，故把握時機入市單位自住。凱旋門現時最平入場呎價需1萬元以上，而平均呎價則為1.5萬元，個別業主見現時市況向好，更提出反價，反價幅度介乎

2%至3%。

除凱旋門外，其餘豪宅亦見受惠，香港置業京士柏山分行營業經理林怡恒表示，何文田京士柏道帝庭園錄得約2宗成交，打破上月零成交悶局，而現時平均呎價約為7000元，最新成交為7座低層B室，面積約1496平方呎，3房間隔，成交價1000萬元，平均呎價約為6,684元，屬市場合理價，業主○四年尾以約810萬元購入單位，是次成交帳面獲利約190萬元，物業升值約23%。

美聯物業浪濤灣分行助理區域經理鄺運就表示，帶柏海灣錄得複式戶成交，為2座高層戶單位面積1971平方呎，成交價約1550萬元，呎價約7864元，破海嘯後零複式成交的悶局。

## 港島豪宅價季內料升5%

豪宅市場全面復甦，美聯集團(01200)指，近日市況回暖，豪宅交投表現理想，預期上半年港島區豪宅交投更有機會較去年下半年升3成至約600宗，料港島豪宅樓價第二季再有5%的升幅，又指出，業主均看俏後市，甚至叫租態度轉趨強硬，令租盤數量回落，並有機會返回金融海嘯前正常水平，對豪宅租金呈正面的支持作用，甚至止跌回升。

美聯物業董事楊永健表示，受金融海嘯衝擊，豪宅樓價一度大幅下滑逾3成。據美聯物業資料研究部，港島區12個豪宅屋苑平均呎價，由去年六月高

位11956元，下跌至去年十一月低位7705元，跌幅35.6%。租金方面，港島豪宅租金已由去年四月高位38.2元，下跌37%至現時24.1元水平。

楊永健指出，近日樓市氣氛回暖，豪宅樓價較低位回升13%，不少港島豪宅業主見樓價止跌回升，回復對豪宅後市的信心，叫租態度明顯轉趨強硬，加上筭價租盤已於過去數月悉數吸納，預料若市況持續暢旺，租盤數量將會逐漸減少，甚至有機會返回金融海嘯前水平，進一步紓緩租金下調壓力，有助豪宅租金止跌回升。

## 第一城交投破百 料超上月

上兩個火熱開賣的新盤搶盡風頭，令二手盤稍為失色，但個別藍籌屋苑交投依然堅挺，沙田第一城交投率先破百關，已平三月份紀錄，估計有機會超越上月水平，至於頻頻破百榜上有名的荔枝角美孚新邨及鯉魚涌太古城，暫時錄得80及76宗，料全月有力挑戰百關。

美聯物業沙田銀城分行高級營業經理鍾燕薇表示，沙田第一城本月至今已錄約100宗成交，較上月同期升約25%，平了3月份全月紀錄，在成交量的支持下，現時該屋苑平均呎價已達到約3,830元，其中11座中低層E室面積約594平方呎，成交價273萬元，呎價約4596元，創同類單位金融海嘯後呎價新高。

世紀21奇豐物業營業董事莊振輝表示，沙田第一城37座中層G室面積410平方呎，成交價170萬元，呎價4146元，重返去年三

月水平，業主四月初以158萬元放售單位，樓市成交暢旺，兩度調高至170萬元獲承，多賺12萬元。

美聯物業美孚七期分行高級營業經理余柏表示，美孚新邨本月交投續旺，至今錄得約80宗成交，較上月同期升約20%，料全月成交量勢突破100宗；現時平均呎價約3,750元，百老匯街70號中層B室面積約715平方呎，望內園景，成交價295萬元，呎價約4125元，較市場高約3%。

美聯物業太古城恒星閣分行助理區域經理施紅波表示，市況轉機，有不少長線投資者趁機吸納，帶動交投暢旺，本月至今太古城已錄約76宗成交，當中約20宗為連租約單位，佔整體成交量近30%，反映港島藍籌物業租金回報吸引，若樓市持續暢旺，太古城本月成交量有機會挑戰100宗水平。

## 藍籌屋苑價接近去年高位

樓價經歷大反彈，10大藍籌屋苑已逐步接近去年中高位，其中藍田匯景花園最先重返去年高位的逾90%，沙田第一城及觀塘麗港城接近90%，相反向來為樓市火車頭的港島區屋苑太古城、康怡花園以及鴨脷洲海怡半島，因海嘯後超跌目前造價僅為去年高位的80%。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，匯景花園最新呎價報4438元，與去年中高位4893元最接近達90.7%，沙田第一城及麗港城，亦已達到去年年中呎價近90%。

紅磡黃埔花園、柴灣杏花邨、天水圍嘉湖山莊及荔枝角美孚新邨，最新呎價接近去年中的約85%，這4個屋苑在去年皆跌約20%，在今年則已升約10%或以下，可見這4

## 葵芳閣持26日賺28萬

樓市急速升溫，不論一手或二手去貨速度驚人，短炒持貨不足一個月亦有錢賺，葵芳閣繼上周錄得一投資者於短短12日內獲利15萬元後，日前再錄得投資者26日賺28萬元。

中原地產葵涌廣場高級分行經理許偉業表示，葵芳閣二座高層F室，面積590平方呎，剛以198萬元易手，呎價3356元，業主上月下旬以170萬元購入單位，曾將單位略為修葺，隨即於市場放售，持貨26日帳面獲利28萬元。

許偉業稱，於急速增長的成交量下，令葵芳閣盤源出現短缺情況，如上述可開三房約590平方呎單位，更為罕有，因此造就了短炒獲利的機會。葵芳閣本月暫錄8宗成交，全月可

望突破上月全月的14宗。

另邊廂，中原地產分行經理王子健表示，紅磡海濱南岸早前減價重推，不少精明投資者趁機果斷入市，並於近日紛紛伺機價回升沽出單位，海濱南岸本月迄今暫錄得3宗成交，全數獲利離場，其中為海濱南岸2座中層F室，面積559呎，屬兩房間隔，單位享海景，以325萬元易手，呎價5814元，業主三月份以296.1萬元一手購入上址，持貨一個月沽出獲利28.9萬元離場，單位升值9.8%。

另外，王子健補充，海濱南岸現時放盤量約有80個，當中近50個放盤均最近一次減價重售購入之單位，業主平均叫價介乎5500元至5600元，普遍比買入價高10%。



## 長實鷹港鐵競步賽最高籌款公司獎



加港鐵競步賽2009最高籌款公司獎，連輸及房屋發展部策劃經理陳國強(右一)與「日出康城領都」隊各隊員合照

長實實業(集團)有限公司(「長實」)參加由港鐵公司及香港業餘田徑總會舉辦的港鐵競步賽2009，勇奪最高籌款公司獎，長實已是第三年獲此殊榮。在頒獎禮上，長實發展部策劃經理陳國強接受運輸及房屋局長鄭汝華頒發最高籌款公司獎，以示嘉許。長實為支持是次活動，特別發動公司員工組成「日出康城領都」隊參賽，為配合該項目，位處港鐵站上蓋及綠化環保的主題，各隊員均穿着大自然的綠色隊衣，並以港鐵列車的造型上陣，矚目的形象成為全場焦點。長實實業集團一向熱衷於公益事業，對不同範疇之社會活動均積極參與和支持。是次競步賽活動乃由港鐵公司及香港業餘田徑總會舉辦，目的是喚起社會人士對健康及運動的關注，同時為警醫局健康資訊天地籌款。



▲長實發展部策劃經理陳國強(右一)與「日出康城領都」隊各隊員合照

榮華糉券八五折優惠賀端陽

又到端陽飄飄香，賽龍舟、食糉子是必備的節目，香港榮華推出多款特色糉券，由即日起至5月20日，購買糉券即享八五折優惠，預先與家人朋友送上佳節美食。

香港榮華糉券款式種類多元化，有矜貴的「極品瑤柱鮑魚翅糉券」，原價\$198，八五折售價\$168.3；送禮佳品「親親茶香券」，原價\$92，八五折售價\$78.2；傳統的「風味蛋黃鹹肉糉(2隻)券」，原價\$64，八五折售價\$54.4；「團圓裏蒸糉券」，原價\$86，八五折售價\$73.1。

香港榮華每日早上於香港廠房新鮮製造成糉食送出門市，保證日日新鮮。為了讓食客能品嚐最正宗的糉食，榮華由糯米、蛋黃、綠豆、蓮子、豬肉等的餡料，均選用最上乘的食材，由經驗豐富的師傅包紮，糉子內層的肉汁滲入糯米，融和外層的竹葉之香氣，啖啖香滑十足。

香港榮華客戶服務熱線：2477 9947。

◀「極品瑤柱鮑魚翅糉券」

▶榮華「親親茶香」



## 金怡假期淡市增購金鐘商舖

面對金融海嘯，金怡積極銳意擴充業務，看準時機近日以二千二百二十六萬元購入4間金鐘統一中心商場相連舖位，作自用和出租用途，該物業總面積為4,267呎，平均呎價為5,217元，較高峰折讓逾四成。

金鐘統一中心商場位置極佳，商場舖位極少業主願意出售，金怡假期董事長葉慶寧看好旅遊業前景，故淡市增持該物業作長線投資。



▲金怡假期董事長葉慶寧對旅遊業前景感到樂觀

## 中銀信用卡呈獻OTO產品優惠

中銀信用卡為大家帶來健康生活，體驗OTO前所未有的舒適感。由即日起至6月30日，卡戶憑中銀信用卡到OTO選購精選產品，可享優惠包括：精選產品低至4折兼可額外獲贈OTO現金券(於下次惠顧時使用)；長達24個月免息分期；「簽即賞」優惠(每200簽帳積分=HK\$1即時現金折扣)。

### 精選產品推介

OTO腰背鬆(新產品)(型號：EL-868)；優惠價HK\$1,980(月供HK

\$165×12個月)。OTO CYBER-Deluxe按摩椅(新產品)(型號：CV-1680)；優惠價HK\$12,720(月供HK\$530×24個月)。OTO CYBER-Pro按摩椅(型號：CX-1900)；優惠價HK\$16,800(月供HK\$700×24個月)。OTO磁控單車(型號：ZB-1000)；優惠價HK\$1,880(月供HK\$156.67×12個月)。OTO「按滿足」拍翼式腳部按摩器(型號：PF-1500)；優惠價HK\$3,984(月供HK\$332×12個月)。OTO「探一番」腰膊探骨師(型號：PB-838)；優惠價HK\$998。