

內地客4000萬掃海濱7伙

領都3座海景戶提價3% 門檻升至422萬

游資入港

受惠於內地股樓持續上揚，加上經濟增長理想，不少資金紛紛流入本港，並成為樓市新勢力。新地（00016）及新世界（00017）旗下的紅磡海濱南岸剛錄得一組內地客投資者斥資逾4000萬元一口氣連掃7伙，另於早前推出全新第3座，內地投資者佔高近50%。

此外，同獲不少內地客垂青的長實（00001）將軍澳日出康城領都則提價2%至3%推出20個命名為「藍寶大戶」第3座海景單位，即供呎價約4733元，售價由422萬元起。

內地睇樓團周六訪海濱

新地代理業務部項目聯絡經理劉家敏表示，海濱南岸自推出第3座以來，已有約40至50伙獲買家預留，當中約50%為內地投資者。有見及此，該盤以原價加推第3座共90伙，並於周六正式發售，預期銷情理想。

她補充說，第3座的平均呎價約6500元，其中海景單位呎價約7000元，園景呎

價則約5600元。

此外，中原高級區域營業董事鮑志德估計，連同其他座數，海濱南岸約有30%買家為內地投資者，近期更錄得一組內地投資客連環購入7伙海景單位，涉及金額逾4000萬元，折合平均呎價約7500元。他續稱，公司將於本周六安排10組來自福州及溫州的睇樓團來港，涉及人數約50至60人。

至於領都方面，長實地產投資董事黃思聰表示，該盤於今日推出第3座海景單位「藍寶大戶」，售價較早前推出的同類型單位調高約2%至3%。首批將推出20伙，即供呎價約4733元，售價介乎422至436.9萬元，該批單位分布於第3座的38至

53樓。他並預期，第3座的海景戶尚有5至10%的加價空間。

黃思聰補充說，領都於兩周內經已累積售出約1400伙，套現逾70億元，並估計全數1688伙售罄後，可套現約80至90億元。

YORK首年半P減3.33厘

除上述兩盤外，多個新盤亦相繼推出新優惠。其中，由華置（00127）發展的灣仔YORK PLACE與東亞銀行（00023）合作推出首18個優惠利率（P）減3.33厘的按揭優惠作招徠。

華置非執行董事劉鳴煒表示，YORK PLACE經已累售七成單位，套現約6億元。另自三月份加推後則已累積加價15%至20%，平均呎價約1.2萬元。他並預料，餘下的單位，倘有加價空間，平均呎價將介乎1.3至1.4萬元，全數單位售罄後，可套現近10億元。

劉鳴煒並透露，集團於下半年主要推售2個項目，包括於內地成都的西錦城，涉及單位約1000伙，另一個項目則為與信置（00083）等合作的西九龍項目等。他又分析稱，近期經濟數據及股市樓市均持續向好，故料未來6至12個月樓市前景樂觀。



劉家敏（右二）表示，海濱南岸特別為第3座推出「尊尚禮賓服務」。左二為新世界營業及市務高級經理劉仲良，中為海濱南岸管理服務有限公司總經理李惠芳



渣甸中心現時每月租金收入約200萬

渣甸中心放售料值8億

近期市場資金充裕，故多項貴重物業相繼推出市場放售。其中，由鑽科（00859）或有關人士持有的銅鑼灣渣甸中心，以全幢形式放售，市值高近8億元；另外，由本地老牌發展商持有位於紅磡必嘉街66號東海雅園的一籃子物業，亦剛正式標售，業主意向價約1.2億元。

第一大平戴維斯投資部董事馮樂成表示，上述標售的渣甸中心位於銅鑼灣渣甸街46至52號，建築面積約52836平方呎，樓高24層，每層樓面介乎約2021至3238平方呎。其中地下為3個地舖，目前分別租予以泰昌餅家、花店及越南餐廳，樓上則租予多家高級日本餐廳、北京菜食肆、酒吧及美容中心等，出租率約95%，每月租金收入約200萬元。但物業的載標日期則待定。

他續稱，同區的恒和鑽石大廈於上月以8.38億元成交，呎價逾1.9萬元，創今年大額成交的新高，故料該物業勢將受到追捧。

另一方面，韋堅信測量師行商業及投資部董事許偉國表示，是次標售的東海雅園的一籃子物業，包括地下及一樓舖位，面積2915方呎及3303方呎；33個分布中高層的住宅單位，各自面積516至614方呎，面積合共18648；以及全部車位和天台廣告位，截標日期為2009年8月28日。

他亦指出，紅磡區日後將受惠於沙中線將帶動整個東南九龍重新發展，而令區內在未來數年出現不同規模的新地產項目。市場對區內擁有潛在升值條件的物業已有一定的需求，預料紅磡區日後交通及其他配套將更趨完善，物業升值潛力應可再看高一線。

名御降價推3複式戶

由洋輝國際有限公司發展的元朗名御，剛推出3個複式單位發售，位於8樓的A、B及C室，樓價由429.4萬元起，呎價2956元起，售價並較去年年初調低約20%，三個單位將於本周六日接受買家洽購。

同系國連順集團董事總經理助理潘慧嘉表示，位處元朗大棠路101號的名御，共提供28個複式單位，面積分別為1265、1590平方呎，及頂層三複式3719呎。

內地客連吸將軍澳區兩伙

內地資金不斷湧入，並且活躍於新盤及二手市場，其中將軍澳區剛錄得一內地客以658萬元先後購入日出康城領都及將軍澳中心單位。

香港置業高級營業經理謝國勳透露，一名來自內地的買家於本月先後購入一個領都3房及將軍澳中心2房單位，並希望透過投資移民計劃來港。

他續稱，該買家打算將其中一個購入單位作自住之用，另一個單位則用作投資

，實行採取「攻守兼備」的策略。該名內地客看俏將軍澳物業的升值潛力，加上按息及利息「雙低」，故斥資約415萬購入領都一個900餘方呎的3房單位。其後該名內地客再以243萬元購入將軍澳中心第8座低層D室，面積約527平方呎，折合平均呎價約4611元。該單位的原業主於〇七年五月以約186萬元購入單位，是次成交帳面獲利約57萬元，物業升值逾三成。

船灣項目降密度闖城規

黃光耀
預期，大埔
船灣項目於
2017年落成



會德豐地產（00049）於去年曾向城規會申請發展為低密度住宅連同自然保護區及青少年訓練中心的大埔船灣項目，發展商決定降低發展密度「捲土重來」，其中住宅樓面面積將減少25%至90萬平方呎，並料整個項目的總投資額約50至60億元。

該公司常務董事黃光耀表示，除住宅樓面面積減少外，住宅部分佔地亦由300萬方呎減少10%至270萬方呎，另單位數目亦由原建議的330伙輕微減至325伙。由於該項目仍然規劃階段，故預期於2017年才落成。

此外，項目內的低密度住宅範圍內所保留的樹木由原建議的85.7%大幅增加至96%，以及為鄰近的蝦地下村提供道路及排污渠道。

他續稱，該項目將採用公私營合作模式，項目內並將提供一個面積

33.6公頃的自然保護區，以及面積逾1萬方呎的青少年訓練中心，日後並將設立2個獨立基金以維持日後的管理及營運。

九龍塘屋地1.2億易主

隨著市場交投持續升溫，大額成交不斷浮現，九龍塘高槐路單號地皮剛以近1.2億元，每方呎樓面地價高逾1.3萬元。

美聯物業（01200）助理營業董事曾凱群稱，上述成交地皮為高槐路單號，地皮面積約8747平方呎，估計可建樓面面積可達14000平方呎，以成交價約1.164億元計算，折合每方呎樓面地價約13307元。她補充說，受惠於經濟氣氛好轉，不少資金均趁機吸納豪宅地皮，故九龍塘年初至今已錄得3宗地皮成交，涉資約2.7億元。

利嘉閣夥星展樓按H加0.8厘

利嘉閣地產是次夥拍星展銀行攜手推出「存按plus」按揭計劃，按揭息率銀行同業拆息（HIBOR）加0.8厘為特惠，買家更可選用1、3、6、12個月，甚至長達60個月的HIBOR作為息率計算基礎。

星展銀行存款及有抵押貸款高級副總裁鍾少權表示，如買家採用「存按plus」按揭服務並開立定期存款戶口，即可享HIBOR加0.8%的特惠按揭息率。該計劃並備有「追蹤低息」特色，銀行可為買家將同業拆息及最優惠利率計劃作比較，以較低者作按揭息率，為客戶節省按揭利息開支。

至於存款方面，「存按plus」按揭計劃為客戶提供為期3個月、6個月或12個月的港元定期存款，年利率為3、6、12個月HIBOR加0.3厘，最多可存按揭貸款額100%的定期存款，另該計劃並提供貸款額0.5%定現金回贈。該按揭計劃優惠期由即日起至八月三十一日，以及需於九月三十日前提取按揭貸款，貸款額需達200萬元或以上。

郭炳江與青少年真情對話

鼓勵青少年以「馬拉松」精神跨越挑戰



郭炳江鼓勵年輕人克服挑戰、勇往直前



新鴻基地產副主席兼董事總經理郭炳江（中）、傳訊總監許雲嫻（左）及突破外事主任林凱恩（右）出席分享會

近期青少年問題愈趨嚴重，其身心的健康發展及需要，已引起社會普遍關注。有鑒於此，新鴻基地產有限公司日前（七月廿九日）特假馬灣公園挪亞方舟舉行分享會，新鴻基地產副主席兼董事總經理郭炳江應邀出席，與一群年輕人真情對話，分享人生經驗，藉此鼓勵他們努力克服挑戰、永不言棄。新地傳訊總監許雲嫻及突破外事主任林凱恩亦積極支持，透過個案分享，跟與會的青少年交流打氣。

郭炳江對時下青少年所受的壓力表示諒解，「記得讀書時，因成績不太好，心情也隨之低落，因此很明白箇中感受。但壓力總有舒緩的方法，問題亦總可以解決的。例如多結交朋友互訴心事，發掘個人興趣專長等，都是不錯的『療法』」。他又以自己為例，「我喜歡運動，1983年已開始參加馬拉松，期間除了可以Keep Fit外，在流一身汗水後，整個人都鬆弛下來，壓力也自然消除了。」

分享減壓心得

郭炳江特別指出，時下青少年沉迷電子遊戲、上網等玩意，以此作為紓壓的方式，有些甚至因習慣閉關自己而與社會疏離，情況令人憂慮。「輕鬆減壓的方法其實很多，閱讀、學習樂器、參加團體活動等等，皆有正面的抒發效果。」「事實上，每個人都有各自的才能，成功的秘訣就在於不放棄自己。」他語重心長地說。

是次分享會的參與者來自不同的成長背景，其中部分更曾是問題青少年；流連街頭、會考零分、吸毒自殘等等，一度成為他們的標籤。作為過來人，曾為街童的Dian以及曾經沉迷毒品的阿欣便分別於會上分享了自己的經歷。Dian因自覺缺乏家庭溫暖，十多歲便以「大姐姐」身份帶着多名小夥伴於街頭「欺凌弱小」，其後因會考零分，參加了「師徒創路學堂計劃」，得以重拾關懷、回復自信，現在於服康中心工作，並積極報讀相關

課程，立志為服康人士服務。阿欣則自小受父母影響染上毒癮，及後參加了「巴那巴計劃」，在一班同工的悉心照顧下，領略到人間有情，現已重回正途，並積極為走出社會工作作準備，日後希望從事活動助理等工作，以自己的親身經歷幫助其他年輕人。

透過今天的分享活動，Dian及阿欣均希望藉過往的經歷向年輕人傳達正面訊息、互動互勉，更期望社會各界給予問題青少年多一點支持、多一分接納，以協助他們走出幽谷。

好好珍惜自己

郭炳江為分享會總結時說：「今天社會上已有不少為問題青少年提供的支援，如新地旗下推出的針對性『實習計劃』，便旨在協助青年人重返正途。面對社會的關懷和支持，大家實應好好珍惜！」就像挪亞方舟「愛自己、愛生命、愛地球」的主題般，他希望時下青少年能以愛和希望去創造夢想、創建未來。有朝一日，大家都會如方舟上的駱駝、獅子、大鷹一樣，以刻苦耐勞、勇往直前及高瞻遠矚，展現豐富的生命活力。

最後，郭炳江於會上贈予在場的青少年每人一對跑鞋，鼓勵他們勇敢地跨出人生這項長途賽的第一步，並用「馬拉松」精神奮進不息，不氣餒、不言敗、勇往直前。



逾60位青少年參與分享會，體驗挪亞方舟「愛自己、愛生命、愛地球」之旅



郭炳江贈予在場青少年每人一對跑鞋，寓意以「馬拉松」精神走向人生長路