

# 基金廿億掃澳門金峰·南岸

## 全數 870 伙沽清可套 50 億

### 大手吸納

本樓價節節攀升，上升水位愈收愈窄，資金轉流向與港樓價差一截的澳門追落後，德祥地產等發展的澳門住宅項目金峰·南岸，未落成已搶爆，獲 4 大基金共斥 20 億掃 500 個單位，平均呎價 3800 元，包括 1 基金斥 8 億掃入 200 伙，暫為該盤最大手買家，矚目程度僅次於〇八年美國私募基金斥 20 億掃入御景灣兩座。該盤目前僅餘 300 多伙可於復活節開賣，料全數 870 伙沽清可套現 50 億元。

### 佔

36% 股權為該盤大股東的德祥地產，其主席張漢傑昨出席該盤於澳門的推介會時表示，金峰·南岸尚未正式推出發售，初步已獲 4 大基金豪掃 500 伙，涉資共 20 億元，平均呎價約 3800 元，與該區目前樓價水平相若，大手買賣中包括 1 個基金豪掃 8 億掃入 200 伙，暫為該盤最大手買家。

市場人士指，澳門自開放賭權後，打通該埠經濟脈絡，外資涉足賭業，更流入當地炒賣樓宇，近年大手成交可謂隨手拈來，〇八年美國私募基金凱雷投資斥約 20 億元，購入澳門明珠御景灣 1 及 5 座住宅，包括 372 個單位及車位，成澳門歷來最大宗單一的住宅買賣，金峰·南岸的 8 億交易屈居次席，而外資 sjo-va-almenar 於〇六年斥約 7.82 億元掃入信德 (00242) 發展的壹號湖畔 68 伙排第 3。

張漢傑續說，金峰·南岸總數 870 伙，扣除已獲認頭的 500 伙，項目僅餘 300 多伙

可於復活節開賣，預期整個項目目標平均呎價可達 5000 元，預料悉數沽清可套現 50 億元。

他指出，金峰·南岸屬集團首個於澳門發展的住宅投資，集團佔該盤 36% 權益，(其餘股東包括東聯投資、南豐、宏環資本以及實德環球集團)，觀乎澳門整體經濟發展向好，對該地樓市發展具信心，冀日後有進一步投資。該盤屬遠期樓花，預期建築為期 4 年，料最快可於一三年第二季落成，金峰·南岸屬大型發展，單計住宅及商場部分總投資額約 40 億元，酒店另計。

該盤為買家提供兩項付款方法，計有 360 日特長成交期以及現金付款，後者可照訂價減 5%。

展望澳門樓市，張漢傑認為，過去兩地樓價急升一輪後，澳門樓價比內地及本港大幅落後，相信未來一段時間，澳門將受資金追落後，預料當地樓價年內有力升 10% 至 15%。



▲張漢傑料金峰·南岸售罄可套現 50 億

◀圖為金峰·南岸模型

## 港島新盤供應料增三倍

樓市炒風持續，多個港島區新盤如箭在弦，今年港島區推盤量料達 2579 伙，按年急升逾 3 倍。儘管供應量大增，但美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，市區住宅未來新供應仍然短缺，所以預計今年第二季，市區一、二手住宅價差將達到 40%。

據美聯物業資料，今年首季新盤推售量約 4366 伙，較去年首季的 1947 伙大幅上升 124%。美聯物業董事兼住宅部行政總裁伍創業表示，按分區新盤推售量，新界區佔多數，首季區內推盤量 3018 伙，按季勁升 31.1 倍，當中包括元朗 YOHO MIDTOWN 及大圍名城 1 期等。九龍區方面，首季推盤量約 404 伙，按季回落 77.5%。港島區方面，首季推盤量達 944 伙，按季上升 424%。

陳坤興預期，今年全港推盤量約 13700 伙，港島區佔 2579 伙，按年增加 311%；九龍區約 5497 伙，按年減少 33%；新界區則佔約 5659 伙，按年增長 11%。

他說，今年較大型新盤包括香港仔南灣、西九龍帝峯、皇殿、西九龍浪濤灣、將軍澳日出康城 2 期 C，以及馬鞍山 77 區等，上述單位合共 5000 伙。值得注意的是，南灣推售後，



陳坤興(左)及伍創業預計，本港市區的一手及二手住宅價差將達 40%

區內於 2012 及 2013 的兩年將會缺乏大型新盤項目，在港島區新盤供應有限下，市區大型新盤買少見少，故預計市區一、二手住宅價差將挑戰 40% 水平。

## 3 月二手住宅交投料九千宗



香港置業預期 4 月份二手註冊量將回升，有望挑戰萬宗水平

樓市火熱，今年 3 月份二手住宅交投勢創 97 年後同期新高。香港置業表示，3 月截至 29 日，二手住宅登記量暫錄 8105 宗，當中以細價住宅主導，估計全月將錄 9000 宗，數字雖然按月下跌約 20%，但已創 97 年以後同期新高。

香港置業行政總裁李志成說，本月暫錄 8105 宗二手註冊，較 2 月全月下 28%；若以金額分布，細價物業佔最多，價值 200 萬元以下的二手住宅登記暫錄 3855 宗，佔整體二手註冊 48%；其次為 200 萬至 300 萬元的二手住宅，暫錄 1683 宗，佔二手市場 21%，可見近 70% 二手註冊為 300 萬以下之物業。

最活躍屋苑註冊量破 100 宗，包括天水圍嘉湖山莊及沙田第一城，分別錄得 154 宗及 100 宗二手註冊量；而美孚新邨暫錄 96 宗，料全月數字亦將破百宗；十大最活躍屋苑當中，屯門大興花園本月註冊量錄按月升幅，暫錄 57 宗，較 2 月全月的 51 宗上升 12%。該行指出，本月二手交投已錄回升跡象，交投將在下月註冊登記，因此預期 4 月份二手註冊量將回升，有望挑戰萬宗水平。

## 四月中開盤料掀搶購潮

【記者丁曉萍、歐展翹報導】位於澳門路氹金光大道南面，總投資逾 40 億港元、擁有全澳最大自然綠化區及南歐主題式國際會所的金峰·南岸，預計於四月中開盤。該項目是由具有港澳多個著名豪宅發展經驗的發展商共同打造，集星級住宅、會所、酒店、世界級文娛設施、商場等於一身，無論地段、環境、建築設計皆是澳門罕有，將成澳門金光大道地標。有興趣人士可於 4 月 2 日起前往澳門新馬路中央廣場 2 樓金峰·南岸展示廳參觀。

金峰·南岸毗鄰澳門金光大道多個六星級度假村酒店，前臨凱撒高爾夫球場，背靠 5000 萬方呎翠綠山巒，一橋之隔更是澳門未來將大力發展的橫琴島。360 度無敵開揚景觀，讓住戶獨享山、林、海、都四大盛景，具備「綠色生活」和「城市生活」雙重條件，休閒、度假、娛樂，動靜皆宜。

項目住宅總建築面積 130 萬方呎，五座大樓可提供約 870 個單位。為求達到多元化，發展商特推出多種戶型單位以滿足不同需要的

投資者或住戶，單位分為四房、三房、兩房、一房及開放式，面積由 600 至 2400 平方呎不等，平均呎價為 5000 元。

另還有 48 個特色單位，以及超過 5 千平方呎的複式及獨立屋約 20 個。除住宅外，項目還包括有一個佔地 80 萬方呎的六星級酒店、3 萬平方呎的一站式飲食購物商場、以及南歐式園林會所。

金峰·南岸發展商由香港上市公司、港澳著名發展商、建築商、國際投資機構組成，包括德祥地產集團、東聯投資有限公司、南豐集團、宏環資本、以及實德環球集團，於大型物業投資、策劃、發展、建築及管理均擁有多多年成功經驗。

## 名城擬推 1030 呎單位值 800 萬



▲郭子威(右)稱名城已套 35 億元，旁為營業經理楊聰永，上圖為名城示範單位

長實(00001)平均消費逾千萬元的大圍名城，經過首輪開售累沽 250 伙套現 35 億元，成績理想。為刺激大市加入新意，決定展開次輪銷售程序，主打命名 1030 呎金山郊野公園景的黃金名宅，料單位售價及呎價或低於 800 萬及 8000 元，較面向獅子山 1300 呎大宅呎價 9000 元相差 8%，據悉昨晚接受預約 50 伙獲認頭，另市傳內地資金 1 億掃入 15 伙。

長實地產投資董事郭子威指出，大圍名城上週五晚開售至今累售 350 伙，套現約 35 億元，呎價介乎 9000 至 1.1 萬元，單位售價約 900 萬至 1500 萬元，個別單位因應樓層有 2 至 3% 輕微提價，平均每伙消費逾 1000 萬元，全屬 1200 呎以上大單位，該盤非屬低消費及上車樓盤，主要針對換樓對象，故會逐步推售，經過首輪主攻 1200 呎以上大單位後，計劃復活節前主打命

名黃金名宅的 1030 方呎的 A 及 B 室，暫時未定先推 2 座或 3 座，預料該些單位售價入場費或有機會低於 800 萬元，平均呎價約 8000 元，個別單位呎價有機會低於 8000 元。

名城昨日同時開放 1030 方呎的示範單位，不排除最快今日可供選購，該類戶型佔整個樓盤約 20%。

市場消息稱，發展商昨午已知會代理下一步催谷 1030 方呎單位，經紀隨即向買家推介，傍晚已流傳個別 3 座 1030 方呎的參考價，20 樓左右的中高層參考呎價約 7400 元，經紀認為呎價吸引，有一定捧場客，加上盛傳發展商變招出擊，削減即供優惠由原 7% 降至 4%，同時將 1 年成交期的首期由 20% 縮至 15%，意圖勾引買家入市帶動銷情，據悉昨晚即時接受預留，約有 50 伙獲認頭，並同時吸引買家大手入市，消息指 1 組豪客，斥資約 1 億元掃入 15 伙。

## 壽臣山 97 貨賺近千萬

樓市炒風勁熱，南區傳統豪宅造價屢破 97 高峰。烽景物業發言人透露，壽臣山金信閣高層 B 室，單位面積 1650 平方呎，連約 1225 呎天台，剛以 2200 萬元出售，呎價 13333 元。原業主於 1997 年 1 月以 1273 萬元高價購入，現帳面勁賺 927 萬元離場，單位較 97 造價高出 73%。

另外，美聯物業區域經理姜玉清說，薄扶林貝沙灣 2 期 8 座高層 B 室，面積約 2180 平方呎，望全海景，剛以 3100 萬元易手，呎價約 14220 元。原業主於 2004 年 1 月以約 1180 萬元購入單位，帳面獲利約 1920 萬元，物業升值 160%。據了解，買家為一名外籍客，購入作自住及長線投資之用。

中原地產助理分區營業經理林龍南表示，北角慧雲峰高層 B 室，單位面積 1239 平方呎，擁三房連套房間隔，享全海景，成交價 1050 萬元，呎價 8475 元。據了解，上址單位原本叫價 1020 萬元，但見後市向好，隨即反價約 3% 至 1050 萬元，但仍獲買家追價購入。原業主於 2006 年以 755.7 萬元一手購入物業，帳面獲利 294.3 萬元。

## 奧運站 30% 業主提價

多個新界區新盤熱賣，令市區業主伺機反價，奧運站區內多達 30% 業主提價，加幅由 3 至 5%。香港置業高級營業經理麥國良說，奧運站同享港鐵站沿線優勢，吸引外區客物色單位收租，刺激區內近 30% 業主提價。

麥國良表示，奧運站一號銀海 6 座中層 C 室，面積約 898 方呎，成交價 798 萬元，平均呎價約 8886 元，屬市場合理價。買家為外區業主，購入單位「半自用、半投資」，以現時同類型單位平均租金約 25000 元計算，料租金回報約 3.8 厘。

原業主於 07 年 6 月以約 633 萬元購入單位，帳面獲利約 165 萬元，物業升值約 26%。3 月份一號銀海錄得約 10 宗二手成交，平均呎價約 10500 元。現時區內活躍的投資者，一般會鎖定造價吸引的港灣，現時屋苑面積約 609 方呎的兩房單位，入場費約 400 萬元，租金回報則錄逾 4 厘。



港鐵就廣深港高鐵路九龍總站上蓋(虛線範圍)的商廈發展提交修訂設計

## 西九高鐵上蓋新方案提交

港鐵(00066)就廣深港高鐵路九龍總站上蓋的甲廈發展，向城規會提交新設計方案，鑑於項目外型早前被批欠缺線條美，港鐵遂把 3 幢甲級寫字樓高度大幅修改，由原有方案的 21 至 23 層，修改為 19 至 28 層，建築物高度達 80 至 125.65 米(主水平基準以上，下同)，較地盤的高度限制 115 米多出了 9%。

據最新修訂的設計方案顯示，擬建 3 幢寫字樓採樑梯式流線型設計，樓層由 19 至 28 層(包括 2 層地庫)，高度由 80 至 125.65 米，當中鄰近

佐敦道的第 1 座高度達 125.65 米，鄰近西九文娛藝術區的第 3 座高度則為 80 米，而地盤的高度限制為 90 至 115 米。申請人認為，雖然新方案需要略為放寬建築物高度限制，但無礙山脊線，也回應了城規會的通風要求。而且，輕微放寬高度後，將會令 3 幢商廈的高度分野更清晰；而第 1 座與第 3 座商廈的高度差距達 45.65 米，可以帶來更佳的視覺效果。

新方案僅就建築物高度作出修改，總樓面維持 316.46 萬方呎，地積比率 5 倍，上蓋面積約 45%。

## 青衣城商場辦積木展

配合南非世界杯盛事，各大商場各展奇謀催谷消費。港鐵青衣城商場今年復活節將舉行樂高 R 積木展覽，同時舉行南非之旅大抽獎，送出雙人來回南非機票，預料活動可大幅刺激復活節人流，料較去年上升 15%。

港鐵總商場事務經理伍翠琴表示，今次展覽由各位成人樂高 R 玩家發揮創意，將積木幻化出南非德班(Durban)的世界杯主場館，除了展覽外，大家更有機會贏得南非雙人來回機票的獎品，預料活動將刺激復活節人流較去年上升 15%。

另外，合和實業(00054)旗下品牌「The East」(合和中心、QRE Plaza、胡志大廈及 GARDENEast 的零售美食圈)，近日成功出租約 3300 方呎樓面予鐵板料理，預料有關食肆可於本年中旬投入服務。



青衣城商場今年復活節將舉行樂高 R 積木展覽

此外，集團首個在港全新服務式住宅 GARDENEast，合共提供 216 個單位，自去年 2 月開業以來，租金累積調升 13%，今年 3 月份出租率均達 98%。