

帝峯·皇殿呎價料過萬

全面展開銷售攻勢 短期內出擊

矚目登場

新盤醞釀搶客戰，信置西九龍帝峯·皇殿展開銷售攻勢，部署極短期內出擊，傾向以2座向南3及4房戶打頭陣，參考九龍站摩天大廈及凱旋門等，呎價約1.5萬至2.95萬元；向來搶鏡的長實則以大圍名城跨區狙擊，推40伙命名名城·銀殿的園景900呎單位爭客，預告入場費低於700萬元，同時以15個月定額供款9988元連2至3%回贈加強宣傳。

置營業及市場部總經理劉貴玉表示，帝峯·皇殿曝光以來接獲3000個查詢，絕大部分查詢3及4房單位，項目位處廣深港鐵路總站、九龍站及旺角站等中心，基建大型運輸發達，查詢人士除港人，更不乏外籍及內地客，隨着市場反應踊躍，部分單位極短期內開售。

接獲3000個查詢

該項目早前曾提出修訂，加入細單位，單位數由原先852伙增至964伙，劉貴玉表示，政府有意將西九龍打造成新中環，集團看好後市以及該區發展潛力，鐵定採借售策略，並分3個階段開賣，除樓花期外，考慮保留部分單位現樓推出，該盤預計二〇一一年首季入伙。

她續指，有見查詢着重維港景3及4房戶，傾向首批先以第2座該類單位打頭陣，向維港單位分別為A及B單位，屬4房戶型，面積1456及1552方呎，項目未定意向呎價，初步會參考九龍站摩天大廈物業，如天璽、凱旋門及

君臨天下等，該類物業目前普遍呎價介乎1.5萬至2.95萬元。

政府近期高度關注預售樓花，連番出招防造假，被問及早前運輸及房屋局局長鄭汝樺推出的3招，信置會否跟足，劉貴玉強調集團一定跟足地產建設商會指引。

帝峯·皇殿用料及設計一絲不苟，項目大堂全部以雲石鋪砌，甚至連約20部升降機及機身均罕有地以雲石鋪面，與此同時，為標榜樓盤的豪氣，更購入兩部勞斯萊斯供住客租用。

市場消息人士指，帝峯·皇殿未來一周將會狂風掃落葉式宣傳，設於奧海城的示範單位有機今日率先開放予傳媒，最快月底前開賣。

中原地產奧運站浪澄灣分行高級分區營業經理程尚傑表示，大市氣氛持續造好，帝峯·皇殿即將推售，帶動區內交投持續暢旺，一號銀海1座高層C室1015方呎，3房連套房間隔另設工人房，享昂船洲海景，成交價1133萬元，呎價11163元，為該屋苑入伙後同類型單位新高，同時



較上一宗同類型單位高約6%。

名城推呎價7800元單位

對於帝峯·皇殿出招，向來擅於搶鏡的長實，自然不放過任何機會，利用開賣中的名城跨區狙擊，長實地產投資董事郭子威稱，名城1期鐵定周六首度推售各座低層5至9樓面積約900方呎園景單位，總數約40伙，並取名為



▲劉貴玉（右）及副總經理黎學良介紹帝峯·皇殿極盡豪華的雲石大堂

◀郭子威（右）及營業經理楊聰永為名城引入定額供款，加強號召力

名城·銀殿，大部分售價低於700萬元，呎價約7500至7800元。

為照顧用家需要，引入15個月定額供款優惠，每月供款鎖定9988元，息口為H（3個月同業拆息為0.13厘）加0.7厘，若以樓價700萬按70%計，首15個月供款較現時一般樓按節省18多萬元，有關差額由發展商以回贈形式補貼，相等於樓價2至3%。

南灣推建築期付款方案

豪宅新盤價量兼備，發展商馬不停蹄部署推盤大計。新地旗下位於港島南區的項目南灣，最快下周開賣，為配合換樓客，發展商將提供首期30%的建築期付款方案，樓價餘款則待明年6月入伙前繳付。發展商明言，南灣只得一種付款方法，旨在吸納用家，所以會嚴格執行每人限購一伙的措施。

新地代理執行董事雷霆稱，南灣可望日內獲批預售樓花同意書，最快下周開賣。鑑於南灣單位售價動輒2000萬至5000萬元，為配合換樓客資金調動的安排，該盤提供首期30%的建築期付款辦法，餘款樓價70%則於明年6月入伙前分階段付清。

雷霆強調，首期金額不能定得太低，因為

該盤主攻用家市場，為降投資者比例，樓盤會嚴格執行個人或公司名義買家，只能限購一伙的措施。他又提到，南灣特色戶「天外天摩天大屋」已獲准買家洽購，出價亦達到發展商意向，詳情稍後公布。

被問到政府建議樓花搭建「清水房」示範單位，雷稱仍未與地產建設商會達成共識，暫不便評論，要視乎實際運作情況而定，況且南灣示範單位間隔早已作好部署，倘加建「清水房」會有難度，但集團旗下接棒推出的新盤，將會按照地產建設商會稍後公布的指引搭建示範單位。

新地代理高級銷售及市務經理陳漢麟說，南灣所有單位均配備了國際知名德國品牌Miele家電及廚房設備，項目中的不同單位均設有不同的配套。而該盤更與Miele合作，為住戶送出Exclusives by Miele私人會籍，會員可盡享Miele位於巴黎、墨爾本、倫敦及香港的Miele會員中心所提供的多項服務，包括名廚星級料理課程，住戶於外遊時，更可到Miele巴黎、墨爾本及倫敦會員中心，學習烹調由當地名廚示範的各國名菜。

◀南灣與Miele合作送出Exclusives by Miele私人會籍，雷霆（左二）、陳漢麟（左一）、Miele香港市場拓展及品牌主管何嘉敏（右一）及高級日本料理NOBU行政總廚Oyvind Naesheim（右二）一同出席儀式

西環維壹最快下月賣

樓市超旺，多個港島區新盤蓄勢待發，區內貨尾盤亦伺機分一杯羹。英皇國際旗下遠期樓花項目西環維壹，擬本月底開放示範單位，最快5月份開賣，意向呎價逾萬元，料值20億元；另邊廂，嘉里西環維城峰則推出傢俬布置優惠套餐；而尚餘7伙待售的太古灣仔5 Star Street，則夥拍地產代理推出租管優惠。

英皇國際旗下英皇地產物業發展及市務副總經理余少洋表示，西環德輔道西458號維壹，最快本月底開放2個示範單位予友好參觀。樓盤合共103伙，當中包括3個特色戶，料最快下月開售。

他又謂，該盤樓花期為30個月，但不受預售樓花同意書條款限制。為吸納更多用家，樓盤初步提供3個付款方案，包括（1）只限個人名義買家購入的首期15%建築期付款方法



余少洋（右）與瑞士咖啡機香港代理代表黃曉嵐宣布，維壹每戶買家均可獲贈咖啡機一部

內地客1500萬掃東涌貨

東涌地皮上月成功勾出，頗成已極度熾熱的東涌二手助熱劑，睇好賣地成績升溫，偷步入市升升值，掃貨炒作此起彼落，一名內地投資者擲近1500萬元掃入5個東涌區單位。

中原地產藍天海岸分行經理陳志賢表示，該名來自內地的投資者，經常穿梭內地與本港兩地，瞄準東涌區毗鄰機場，又鄰近港珠澳大橋，東涌交通樞紐勢成區內動力，加上東涌地皮下月拍賣，看好區內物業升值潛力，先後於過去一個月，斥資近1500萬元購入東涌5個單位，主要作長線收租之用。

新近購入為海堤灣畔2座低層G室，1126方呎，望機場海景，日前以428萬元連租約購入，呎價3801元，單位現時租金11000元，回報3.1厘，原業主〇五年以383萬元購入單位，現易手帳面獲利45萬元。

陳志賢稱，海堤灣畔於4月份迄今暫錄成交13宗，較上月同期升1.1倍，本月平均呎價3913元。他表示，現時東涌區主要以連租約放盤為主，但由於東涌每月皆錄得逾百宗租賃成交，租賃市場穩健，加上勾地效應，近期吸引不少投資者進駐東涌區市場。



內地投資者吼實東涌區潛力，頻頻於區內掃貨，圖為海堤灣畔

翠峰下周擬加10%

恒地復活節期間低調推售的元朗唐人新村翠峰，銷情不俗，至今累售約30伙，套現約2億元，擬定餘貨下週加價5至10%。

恒地營業部總經理林達民表示，翠峰復活節開賣至今已售一半單位約30個，套現2億元，巨無霸別墅已獲買家洽購，出價每呎約7500至7600元，暫未有成交，擬本周末過後加價5至10%。

另外，同系昨日開放全新示範單位的上水御景峰，去年開賣至今售出約284伙，套現約9.5億元，平均呎價約4200元，尚餘78伙待售，意向呎價約4500元，入場費約250至260萬元，當中6伙特色單位意向呎價8000元，預料78伙可套現3.5億元。



御景峰昨日開放全新現樓示範單位，林達民稱該盤尚餘78伙待售

二手豪宅買賣按季急升43%



用家及投資者對豪宅前景樂觀，圖為沙田壹號雲頂

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，2010年第一季價值一千萬元以上的二手豪宅買賣合約登記錄得1,241宗，總值262.2億元，較去年第四季的866宗及184.6億元，分別上升43.3%及42.0%。二手豪宅交投突破一千宗水平，反映本地經濟向好，用家及投資者對豪宅前景樂觀，加快入市步伐，刺激二手豪宅市道買賣氣氛暢旺。

一手市場方面，今年第一季價值一千萬元以上的一手豪宅買賣合約登記錄得459宗，總值91.2億元，較去年第四季的703宗及194.1億元，分別下跌34.7%及53.0%。今年第一季的一手買賣宗數是創2009年第一季431宗後的四個季度新低；

而金額是繼2008年第四季77.0億元後的五個季度新低。因為第一季市場缺乏大型豪宅新盤供應，以致一手登記顯著回落。

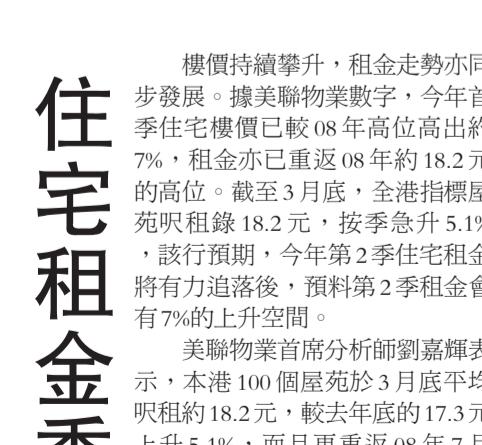
2010年第一季價值一千萬元以上的豪宅（包括一手及二手）買賣合約登記錄得1,700宗，總值353.3億元。宗數較去年第四季的1,569宗上升8.3%，而登記金額較去年第四季的378.8億元下跌6.7%。顯示受二手豪宅活躍帶動，整體豪宅市道買賣理想。

按月方面，3月份價值一千萬元以上的豪宅（包括一手及二手）買賣合約登記錄得783宗，總值153.0億元，較2月的522宗及100.1億元，分別上升50.0%及52.8%。



PIAGO進駐德福廣場

港鐵旗下九龍灣德福廣場二期重組租戶，港鐵總商場事務經理伍翠樂表示，日式家居生活百貨品牌PIAGO明年在該場開設亞洲首家旗艦店，面積近7萬方呎，租約為期6年。PIAGO將於2011年初進駐德福廣場。



住宅租金季升5.1%
樓價持續攀升，租金走勢亦同步發展。據美聯物業數字，今年首季住宅樓價已較08年高位高出約7%，租金亦已重返08年約18.2元的高位。截至3月底，全港指標屋苑呎租約18.2元，按季急升5.1%，該行預期，今年第2季住宅租金將有力追落後，預料第2季租金會有7%的上升空間。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，本港100個屋苑於3月底平均呎租約18.2元，較去年底的17.3元上升5.1%，而且更重返08年5月份的高位，反映本港經濟表現向好，樓價及租金俱升。

過去15個月，在樓價急速反彈後，本港租金累積上升約29.1%。租金回報方面，08年10月份租金回報率約5.5%高位，隨着樓價不斷攀升，租金回報輕微下滑，最新錄得的租金回報率約為4.8%。現時50個指標屋苑中，只有33個屋苑的租金回報率逾4厘。