

# 泉薈入場費或低於300萬

派出兩個新界月內分途出擊的新地（00016），其中最快周末前派樓書、下周賣的洪水橋泉薈，不排除入場費低於300萬元，以單位面積最細635呎計，換言之入場呎價5000元有找，以近年新盤低於5000元實屬少見。

本港升勢失控的樓價令全球關注，對於政府應否再介入出招衆說紛紛，個別認為政府現階段可做的不多，個別則歡迎政府出招令樓市軟着陸。新地代理執行董事周國賢表示，樓價及物業上升不可逆轉乃大勢所趨，樓價上升很難阻止，如政府推出適當措施調控樓市令其軟着陸，新地表示歡迎。

新地代理業務部項目聯絡經理劉家敏表示，泉薈最快今日派樓書並同步上載網頁，強調

樓盤絕對跟足預售樓花指引，最快7日後開賣，絕不進行任何偷步預留等違規行為，價單尚未發出，不會偷步接受入票，重申售價參考同區YOHO MIDTOWN，意向呎價5500元水平，不排除有單位入場費低於300萬元。換言之，以項目最細尺碼635呎計，呎價有機5000元有找。

樓價狂升，今年所推新盤呎價例牌「萬萬聲」，即使同系年初開賣的YOHO MIDTOWN呎價也達5000元，單是標準單位已貴絕同區，樓價過去一年急升最少20%，而泉薈入場費或低於5000元及300萬元，以近年新盤實屬罕見，可說相當吸引。

劉家敏重申，項目屬上車盤，預期樓盤以

用家主導，暫時只提供即付供款辦法，倘若冇買家要求提供二按，集團亦會考慮。

被問及24個特色戶意向呎價，周國賢重申，泉薈屬上車盤，不欲市場過分吹噓特色單位售價，以期拉高整體樓盤呎價，期望市場釐定售價時可着重樓盤質素和特色。

泉薈昨日已與代理誓師，並即時向經紀簽實銷售委託書，據業內人士透露，不少買家早已吼實該盤，急不及待主動向經紀要求入票，反應不俗，料該盤最快下周賣，銷情勢必有保證。

泉薈建有兩幢樓高11層住宅，提供173個單位，面積由標準戶的635至特色戶的1568呎，最快明年第三季入伙。



▲周國賢（右）料泉薈以用家主導，旁為劉家敏

# 盛薈傳內地客3億掃30伙

購買力強

名城二期盛薈

名城一期

名城三期



▲盛薈獲內地客大手洽購

美國QE2令全球水位暴漲，尤其令內地資金「水浸眼眉」，政府連番出招甚至頻頻出口術意圖調整樓市，仍無阻內地客掃新盤熱情，消息指長實（00001）壓軸盤大圍盛薈今日開賣前夕，獲內地客擬大手掃入30伙涉資3億元，有關交易磋商中；另市傳該盤接獲600票，較首批超額認購4.5倍。

市場消息，盛薈示範單位對外開放至今，獲不少內地客捧場，深圳買家更連日透過代理來港參觀，反應不俗，昨日更獲1組內地客，擬向發展商大手洽購30伙，粗略估計約涉資3億元，有關交易斟洽中，詳情有待公布。

## 蔚然加推提價10%

消息人士表示，該盤至今接獲約近600票，較首批單位108伙超額4.5倍，內地客約佔20%，用家及投資者分佔70%及30%，反映該盤用家多，由於樓花不能轉讓適用於8月13日後開賣的樓盤，該盤肯定無短炒買家，加上沙田單是名城及馬鞍山天宇海於短短半內消耗2000個購買力，預期該盤首階段推售的335伙可售出超過200伙，成績有交代。

另方面，太古地產西摩道蔚然昨再加推10至43樓12個單位，訂價3040.7萬至5876.9萬元，呎價1.82萬至2.85萬元，平均呎價2.33萬元，較對首批單位調升超過10%，該盤至今共推90伙單位。

## 上林重推延至下周

面對盛薈及蔚然來勢洶洶，置地住宅物業香港區主管黎漢群表示，市場上多個新盤同期推出，免焦點被分散，原定本周開價的大坑上林延至下周公布，強調項目維持推售5伙，並會推出首度曝光的C單位，售價將調升5%至10%水平。同系西環傲翔灣畔，稍後將開放2700方呎的複式單位。

上林重推前錄得二手成交，利嘉閣地產至尊豪宅樂活道分行經理薛紹基表示，上林2座低層D室1032方呎，連車位1300萬元易手，呎價12597元。據知，賣方為麗星樓業主，透過樓換樓方式從發展商購得上址。上林本月暫錄兩宗二手買賣成交，平均成交呎價約1.8萬元，物業尚餘約20個放盤待售，每方呎平均叫價約1.55萬元。

## 澳門文華薈呎價萬元

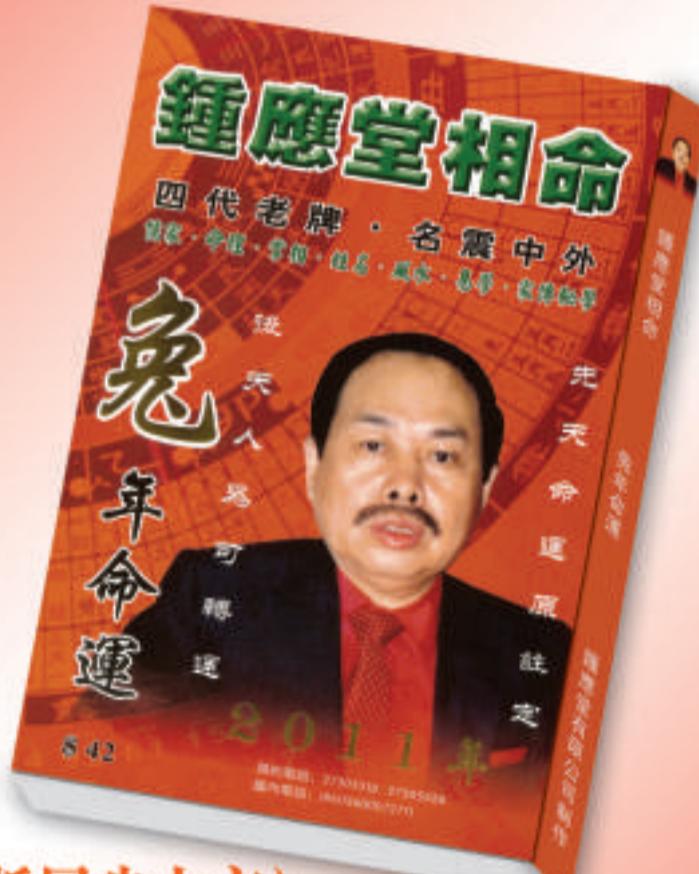
此外，香港樓市熱爆燈，新盤魚貫出籠，一海之隔的澳門也有新盤出場，信德（00242）夥置地合作的澳門文華薈高檔服務式住宅，早前推介反應不俗，接獲超過1000個查詢，40%來自澳門及香港，內地則佔15%，其餘45%則來自北美、中東及歐洲，不排除樓盤月內開賣，以建築面積計意向呎價1萬元。該盤提供92伙，面積700至5000方呎。

# 鍾應堂相命館 幸福顧問

四代老牌術數奇才堪輿學家

鍾應堂 兔年命運

已經出版



（國內版同步上市）

各大書報攤、書局及便利店有售

- 兔年世界運氣吉凶
- 十二生肖流年運程
- 兔年香港運勢預測
- 詳盡兔年每日通勝

聯絡地址：九龍彌敦道227號4字樓（港鐵佐敦站新樂酒店側）

預約電話：(852) 2730 5518 2730 5528

傳真：(852) 2736 9021

網址：[www.chungyingtong.com.hk](http://www.chungyingtong.com.hk)

電郵：[info@chungyingtong.com.hk](mailto:info@chungyingtong.com.hk)

國內聯絡電話：13600072711 13808863250

# 50屋苑呎價漲幅直逼22%

美國落實第二輪量化寬鬆措施，令市民對通脹預期加遽，促使近期二手樓價「裂口」爆升，今年來樓價累積漲幅已直逼20%水平。據利嘉閣地產數字，今年截至11月15日，全港50大型屋苑平均呎價達5811元，按月勁升2.2%，今年來已累升19.3%，按升勢推算，該行預期全年樓價漲幅最終可達20%至22%。

若地區劃分，九龍區樓價升勢跑贏大市，反觀港島區表現較遜。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，九龍區今年樓價表現出色，20屋苑平均呎價5938元，累升20.4%，較同期整體樓價升幅高出1.1個百分點。新界區屋苑呎價亦見大追落後，21屋苑平均呎價4495元，累積升幅達19.9%，升幅居次。港島區方面，屋苑造價於09年起領先大市，在基數高企的情況下，今年樓價升幅相對落後，區內9個指標屋苑平均呎價僅累升15.5%，平均呎價報7989元，直撲8000元關口。

列入觀察範圍的50個屋苑，剔除6個樓價不可直接比較的屋苑後，44個屋苑成交價全線上升，比例高達100%，實質升幅由9.9%至最高31.9%不等。樓價升幅高於大市平均值19.9%、即「跑贏大市」的屋苑共有20個之多，十大樓價升幅屋苑中，新界區佔4席，九龍區佔6宗，港島區則沒有打入十大之列。按實質升幅計，天水圍嘉湖山莊、奧運站柏景灣及將軍澳廣場包辦三甲，樓價在觀察期間分別彈升31.9%、29.3%及26.9%。

周滿傑指出，由於政府繼續堅守聯匯系統，而美國加碼實行量化寬鬆，意味港元將繼續美匯大幅貶值，以及資金氾濫情況加劇，相信更多資金將「為勢所逼」湧入樓市，以低息按揭借貸購買租金回報或升值潛力較高的房產物業，賺取息差；況且，住宅租金正穩步上揚，提升物業的租金回報，更為投資者提供有力理據高追置業，在形勢使然下，樓價仍會繼續高速上升，相信全年累積將會達到20%至22%的水平。



▲馮允揚（右二）及信置商場推廣總經理蘇潔蓮（右一）表示，奧海城新翼料成西九龍全新增購物地標

# 奧海城新翼明年次季開業

零售市道造好，大型品牌積極開拓據點。信置旗下奧海城即將完成13萬方呎新翼擴建工程，商場總面積增至80萬方呎，並引入多個國際品牌及大型食肆，預計明年第二季開業，勢成西九龍全新增購物地標。

信置集團租務部總經理馮允揚表示，奧海城新翼招租反應理想，超過80%面積已在洽租中，當中不乏潮流服裝品牌、珠寶首飾、知名化妝品牌、特色中西食肆及時尚家居精品等，其中大型兒童用品連鎖專門店玩具反斗城已落實進駐，承租近1萬方呎；另大型連鎖樂器專門店通利琴行亦承租約1萬方呎樓面。

他預計，明年第三季，商場新翼將會100%全數租出。奧海城新翼上蓋為帝峯、皇殿。

# 城市花園複式呎價破97頂

環球資金氾濫，本港樓價屢破高位，升勢更由指標豪宅蔓延開去，繼火車頭鯛魚涌太古城後，北角城市花園亦錄新高呎價成交，屋苑一個罕有複式單位，剛以1798萬元易手，呎價高達12916元，打破城市花園97年紀錄創下新高。

亞洲地產營業經理姚雲龍表示，樓市交投持續向好，為買家注入強心針，城市花園的複式單位成交，更打破97年以來紀錄創新高。該單位為

11座中層D室複式，建築面積1392方呎，擁3房2廳連主套及工人套房設計，實用率高達87%，附有全屋豪華裝修，坐擁西北方向外望全海煙花景，該屋苑內只有13個複式物業，屬屋苑內極罕有及唯一放盤，獲一名區內客以1798萬元購入，平均呎價12916元。

原業主於1992年1月以538萬元購入，持貨18年帳面勁賺1260萬元離場，物業升值近3.3倍，該屋苑同



類型複式單位最近成交為今年10月份錄得，單位為11座中層D室，建築面積1392方呎，成交價為1738萬元，平均呎價12485元。

城市花園現有放盤約為110個，每呎叫價7800元至11000元。11月份共錄11宗買賣，平均呎價10708元。剛過去的周末，該行錄得城市花園睇樓量28組，當中70%為換樓客，內地客及長線投資者各佔15%。

## 港濤軒捷訂重售獲利

同區港濤軒更錄捷訂重售獲利個案。中原地產北角城市分行分區營業經理林龍南表示，北角港濤軒中層C室，單位面積1327方呎，擁4房間隔，成交價1400萬元，平均呎價10550元。該單位早於2007年以一手價1265萬元賣出，當時買家最終未有完成交易，故需捷訂重售，發展商最近加價約10%重推有關單位，獲投資者承接。

另邊廂，置業18分行組別經理林敏堅表示，九龍站星鑽璽中層B室，以1500萬元易手，單位建築面積837方呎，呎價約17921元。原業主於09年4月購入上址，成交價為1048萬元，是次沽貨帳面獲利452萬元，單位逾一年升值約43%。