

# 盛薈昨售 136 伙下周加推



盛薈售樓處人頭湧湧，場面墟。

## 新地寫字樓出租率逾 90%

本港寫字樓租金及吸納量隨着企業持續擴張而急升，新地（00016）旗下整體寫字樓出租率超過 90%，去年第四季平均租金錄 8% 升幅，並會緊貼市場走勢作調整。

新地寫字樓租務部總經理盧經緯昨日接受電台訪問時表示，旗下寫字樓整體出租率超過 90%，由於本港的寫字樓供應緊張及需求持續上升，預計旗下出租率繼續上升，隨着需求大增，旗下寫字樓平均租金去年第四季錄得 8% 升幅，租金會緊貼市場走勢作調整。

對於政府今年會推出多幅地皮拍賣或招標，盧經緯認為，政府的做法已回應市場需求。

戴德梁行大中華區策略發展顧問部主管及董事陶汝鴻於電台訪問後表示，由於環球經濟持續改善，跨國機構爭相來港設據點，對本港寫字樓造成龐大需求，預計中環核心區寫字樓租金今年升幅可達 15 至 20%，而非核心區域亦升 15%。陶汝鴻預計，今年本港整體寫字樓供應為 325 萬方呎，香港島及九龍區分別佔 120 萬方呎及 200 萬方呎，其中核心區供應約 50 萬方呎，過去本港平均的寫字樓吸納量為 250 至 300 萬方呎，相信今年的供應量能配合。

## 得寶花園缺細價盤

樓價升勢凌厲，市區 200 萬元以下上車盤寥寥無幾，牛頭角細價屋苑得寶花園，隨着樓價飛升，200 萬元以下放盤不足 10 個。香港置業分行高級營業經理陳偉宗表示，牛頭角細價屋苑得寶花園，樓價上揚，現時 200 萬元以下放盤剩餘不足 10 個。

最近錄得一宗 200 萬元以下成交，得寶花園單位為 E 座高層 8 室，建築面積 336 平方呎 1 房，業主兩度反價 7 萬元後，終以 195 萬元沽出，呎價約 5,804 元。業主於 93 年 8 月以 108 萬元購入上址，是次成交獲利 87 萬元，物業升值約 81%。

## 廣告專輯

### 奇蹟的 "魯魯洛" 泉水 Miracle of Lourdes Spring

著名美國雜誌「新聞周刊」於 1971 年八月九日曾報導一個奇蹟故事：一個三歲的小女孩患有腫瘤，手術雖切除了腫瘤，但是癌細胞仍擴散全身。於是父母帶著她到法國著名的比利牛斯山脈的「魯魯洛泉」，在逗留的幾天裡，女兒飲用泉水及泡浴。但亦沒有發覺任何好轉的跡象。她們便返回蘇格蘭拉斯哥的家養病，到了第三天奇蹟事情便發生了，她體內的癌細胞已經消失。她已可回復正常和健康地生活。轟動了醫學界。醫學與科學家曾分析這「魯魯洛泉水」的神奇功效，發現泉水含有高濃度「鋅」微量元素，能清除體內有害物質及增強免疫力，在體內作誘導的半導體性質。

### 世界最有價值的泉水

能提供純氧進入人體細胞。

位於法國南部的「魯魯洛」是著名的礦物泉，Dr.T. Miyamoto (宮本貞一博士)，Kyoto University，研發出「鋅泉源」健康飲品(535 毫升的礦物泉)。此「補給品」所補充的「鋅」微量元素會被人體吸收，並對細胞提供氧份及運送到身體各部位。醫學界通常會以 Oxymeter 來判斷病人血液含氧量值及身體狀況的好壞。

在 1858 年發現「Bernadette」洞的位置是在法國西南的比利牛斯山脈。其中「魯魯洛泉水」已成為世界上最著名的地標。而礦泉的左邊有一條管道是供給公共市民來享用。很多人以喝泉水來治病。更會把身體泡浸或自備瓶子來取走泉水。有的周圍有過百枝的拐杖。以表示感謝這奇蹟泉水把他們的病治好。

由 Lione University (位於巴黎) 之著名醫學教授雅力克 Doctor Alexia Clate, Prof. 在 1903 年提出的報告是關於



病人、護士及義工都會感受到「魯魯洛泉水」的神奇功效。每天都由宋在輪椅的病人來到。醫護人員及義工會到「魯魯洛」提供護理。

### 靈芝鋅專門店

查詢電話：2721 2188

華潤堂 care

裕華國貨

中成藥店

G

德國醫學化驗中心

電話：2398 1298



鋅泉源是百分百日本製造的保健飲品。能全面調節人體機能。提高人體氧份含量。是安神和增強免疫力的重要生命元素。  
• 「日本食物化驗所」證明為合格保健飲品，證明書編號 (OS 2830253)  
• 香港大學化學系驗證符合世界衛生組織 (WHO) 安全標準 (報告書編號 CA/01/01)  
• 「國際微量元素醫學會」(ITEM Institute) 認可及建議飲用

長實（00001）當紅新盤大圍盛薈叫好叫座，銷情 3 連捷，重推後兩批共 420 伙沽清後，昨日推售的第 3 批 136 伙又被悉數掃清，三批累積售出 556 伙。連同去年底售出的 260 伙，至今累售 816 伙，佔總數約 63%，該盤今日可賣 46 伙。

長實盛薈及屯門海譽銷情捷，連日分身兩邊撐場的執行董事趙國雄，昨日再到盛薈沽清後，指盛薈六點開始派貨，半小時已閃電沽出 50 伙，集團不想買家呆等遂採取分批揀樓的方法，流程暢通無阻，若然順利的話，136 伙有機會即晚售清。

盛薈今明兩日仍有單位開賣，趙國雄明言若市民反應理想，擬定下周加推獅子山景單位應市，並決定下周前削減樓價回贈的優惠。盛薈重推後售出的單位，超過 90% 買家為港客。

另外，地政總署資料顯示，同系日出康城 2 期 C 提交預售申請，趙國雄稱 2A 及 2B 期領都及領峰的公契早已批出申請，故有信心 2C 期的預售樓花同意紙可於短時間內審批，最快可於年中賣，洪水橋尚城仍維持緊接盛薈之後出擊。

盛薈以變相減價重推後號召力強，昨推的 136 伙發展商定於 6 時開始揀樓，不少經紀帶同買家提早到場準備，售樓處一帶例牌被迫滿，現場氣氛熱鬧；據經紀表示，3 批單位共 556 伙已被搶購一空，但仍有大批買家等揀樓，故今明兩日可供開賣的 46 伙及 87 伙，相信照舊一件不留。

### 尚賢居加推 12 伙

新盤起動，銷情同樣標青的恒地（00012）上環尚賢居，昨日加推 12 伙，分布 2 及 3 樓，面積 484 至 806 呎，訂價 705.1 萬元起，呎價 1.35 萬元起。

市旺帶挈陳年貨尾也有成交，市場消息，信置（00083）奧運站一號銀海 7 座 40C，面積 897 呎，剛以 1125 萬元售出，呎價約 1.25 萬元，屬內園景新高，該盤少於 5 個貨尾可售，全為 1 座 A 室，面積 2016 呎，呎價約 1.6 萬至 1.7 萬元。同系烏溪沙銀湖、天峰錄報價成交，7 座 68H2058 呎連 1790 呎平台，剛以 1952 萬元售，呎價 9485 元。

另外，地政總署資料顯示，截至 2 月底，有待核准的住宅單位預售樓花同意書申請共有 20 份，涉及 8263 單位，其中日出康城 2C 期及嘉林邊道 21、23 及 25 號屬新增申請，分別 1168 伙及 28 伙。以及該署 2 月未有批出預售樓花同意書或轉讓同意書。

# 元朗限呎地明年標售 由工貿地變住宅 供應三千伙

## 成功闖關

## 規

政府銳意增加住宅土地供應，多幅工業用地將陸續變身住宅用途。元朗東頭工業區共約 42 萬方呎工貿地盤，昨

日獲城規會通過改為住宅發展，預計可以為區內帶來約 3000 個單位供應，當中一幅位於宏業西街與富業街交界的政府「限呎地」，預計明年 3 月以招標方式出售。

富業街交界用地，為政府計劃招標的 5 幅「限呎地」之一，佔地約 5.1 萬方呎，總樓面約 25.5 萬方呎，預計明年 3 月推出標售。另一幅政府地位於德業街與宏業西街交界，現時為臨時巴士廠，佔地約 4.8 萬方呎，總樓面約 24 萬方呎，市場估計最快可納入 2012 至 2013 年度的勾地表內。除了 2 幅政府土地外，地盤內的其餘土地分別由羅氏地產、三和集團及地產基金等持有，隨着今次工轉住措施通過，以上財團持有的工廈即時受惠。

## 24 萬方呎將列勾地表

另外，政府現正進行諮詢改劃住宅的荃灣工業區，暫時收到 8 份申述，全數為反對意見。該地盤佔地共約 61 萬方呎，由荃灣聯仁街、楊屋道、沙咀道及德士古道合圍而成，當中涉及約 20 幢樓齡由 13 至 48 年的工廈，還有政府用地、露天貨倉及油站各 1 幢，預計可供約 4600 個中小型單位。

## 太古坊重建項目獲批

太古地產籌備逾 10 年的鲗魚涌太古坊寫字樓 2 期重建項目，昨亦成功闖關。城規會委員認爲



，新建議可以紓緩寫字樓供應緊絀的問題，也有助舊式工廈轉營，新規劃亦額外提供逾 6.8 萬方呎休憩用地，可以為東區帶來一個「聚腳地」，故通過有關申請。太古坊寫字樓 2 期重建，位於海堤街、華蘭路及濱海街，現址為常盛大廈、康和大廈及和域大廈，當中常盛及康和大廈屬於第 2A 期，計劃率先重建為 51 層的商廈，高度約 225 米，可建樓面近 100 萬方呎，預計待工程展開後 4 年落成，連同 2B 期的和域大廈重建，預計整個項目商業總樓面約 200 萬方呎。同時，系

內向城規會提出的薄扶林長者屋發展修訂方案，昨亦獲得通過，項目佔地約 4.7 萬方呎，擬以地積比率 6.6 倍發展，建 1 棚 28 層長者屋，單位由 350 至 400 伙，縮減至現時 342 伙，平均每伙面積則增至 690 方呎。

此外，新地（00016）荃灣傳屋路 13 至 17 號混凝土配料廠，昨獲城規會通過興建 1 棚 41 層住宅（包括 6 層平台），較之前獲批的方案減少一層，建築物高度則下調至 174.9 米，合共提供 136 伙。

入，短待物業不足 3 個月摸出，帳面獲利約 236.1 萬元離場，單位升值約 15%。

另新工投資（00666）持有的旺角潮流商場旺角中心，部署拆售約 127 個舖位，面積由 80 方呎至 930 方呎，訂價由 980 萬至近 3000 萬元，全部連租約，回報 3 厘至 3.5 厘，料市值約 20 億元。

## 新柯士甸中心 1.7 億沽出

市場消息指出，從事煤炭業務的明基控股（08239），大股東黃偉昇及有關人士持有的尖沙咀柯士甸路 2 號新柯士甸中心一籜子物業，剛以約 1.7 億元沽出。資料顯示，持有人去年底透過凱添物業控股，以 1.48 億元購入，是次易手帳面賺約 2000 萬元。

中原（工商舖）寫字樓部營業董事鍾為民表示，由資深投資者持有的灣仔告士打道國衛中心 15 樓 05 室，獲多抬客爭購，追價過程激烈，最終由投資者成功以呎價 1.18 萬元搶得，面積約 1574 方呎，涉資約 1857.3 萬元，原業主去年 11 月以呎價 1.03 萬元買

# 睇樓量連升 3 周換樓客增

二手樓價全面急速上升，市民渴求平貨迫落後者越來越多人，牽動準買家四出探盤，跨區睇樓趨頻密，刺激二手睇樓量持續攀升。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港 50 個指標屋苑有 2965 組客戶預約在本周末睇樓，較上個周末再升 4.6%，連升 3 周。客源方面，由於樓價持續急升關係，上車客預約睇樓個案開始逐步萎縮，換樓用家則取而代之填補空缺，數量佔總客量比例進一步攀升至 42.1% 的歷史新高。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，指標屋苑的周末預約睇樓量全線上揚，當中九龍區睇樓量升幅較大，預約睇樓客戶增加 5.7% 至 1210 組，紅磡海逸豪園、將軍澳中心及將軍澳廣場的客量大增 20% 以上，領先同儕。利嘉閣地產將軍澳中心分行（A 組）經理岑百豪表示，將軍澳 56 層大型項目計劃於年內開售，市場預期毗鄰二手物業價格將會受惠飆升，故此，有用家主

動到將軍澳中心及將軍澳廣場預先揀揀，希望求得平貨觀盤等升值，帶挈兩大屋苑預約睇樓量增加 20% 以上。不過，鑑於市場「匙盤」或交吉盤嚴重稀缺，數量僅佔屋苑總放盤量的 10% 左右，所以，準買家周末睇樓時大多要排隊睇樓。

新界區 21 個指標屋苑預約睇樓量共錄 1290 組，較上周增加 4.0%，當中荃灣中心客量增幅最多，達 23%；至於沙田中心的預約睇樓量則增加 11% 至 50 組。利嘉閣地產荃豐分行經理馬劍強指出，樓價急升，200 萬元以下盤源買少見少，唯獨荃灣中心的「入場費」僅約 185 萬元，而且盤源選擇不少，遂吸引一批心急上車客及投資者等待入市，受惠此批購買力支持，預期荃灣中心今月交投最少可較 2 月份增加 60% 至 50% 以上水平，樓價單月可再升 5% 至 8%。

港島區 9 個指標屋苑周末共錄 465 組準買家預約睇樓，較上周上升 3.3%，西灣河鯉景灣及嘉亨灣的預約睇樓量同時增加 25%，表現最好。利嘉閣地產嘉亨灣第三分行經理施志剛表示，新財案公布後市民買樓意欲回升，加上春節後內地買家又再蠢動，雖然屋苑睇樓客量明顯增多，惟持貨業主反價頻頻，雙方議價不合情況亦多，相信買賣成交未必能與預約睇樓客量增長同步。



海逸豪園睇樓量急升