

# 盛薈昨售 136 伙下周加推



盛薈售樓處人頭湧湧，場面墟喧。

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報捷，連日分身兩邊撐場的執行董事趙國雄，昨日再到盛薈打氣，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。

## 尚賢居加推 12 伙

新盤起動，銷情同樣爆青的恒地(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，屬內圍景新高，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，天峰錄靚價成交，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個單位，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月末有批出預售樓花同意書或轉讓同意書。

## 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逾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200萬平方呎，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300萬平方呎，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。

新近錄得一宗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。原業主於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%。

# 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

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。

### 規

劃署早前建議修訂元朗分區大綱草圖，把元朗東頭工業村用地改劃住宅用途，昨日獲得城規會通過。據了解，該地盤位於宏業西街以西及德業街以北，佔地共約42萬方呎，限制以5倍地積比率發展，作為住宅用途，另設部分商業樓面，建築物高度限制為85米（主水平基準以上，下同），樓層上限30層，可建總樓面共約210萬方呎，若以每伙單位面積700方呎計算，估計可以為區內帶來約3000伙單位供應。

以上土地劃分約8個地盤，當中包括2幅政府用地，其中一幅宏業西街與

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幅，預計可提供約4600個中小型單位。

### 太古坊重建項目獲批

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



，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幢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幢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，短持物業不足3個月換出，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號新柯士甸中心一籃子物業，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，獲多枱客爭購，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，市民渴求平貨追落後者越來越多，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區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，故此，有用家主

動到將軍澳中心及將軍澳廣場預先揀樓，希望求得平貨靚盤等升值，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盤。

新界區21個指標屋苑預約睇樓量共錄1290組，較上周末增加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宗以上水平，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，較上周末上升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

### 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跡故事：一個三歲大的小女孩患有腎癌，手術雖切除了腎臟，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。她們便返回蘇格蘭格拉斯哥的家養病，到了第三天奇跡事情便發生了，她體內的癌細胞已經消失了。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「鎂」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, Kyoritsu University, 研發出「鎂泉源」健康飲品(535毫克的礦物泉)。此「補給品」所補充的「鎂」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「Bernadetta」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。洞的周圍有過百枝的拐杖，以表示感謝這奇跡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 Alexis Clare, 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。每天都有坐在輪椅的病人來到。醫護人員及義工亦會到「聖泉」提供護理。

「魯魯洛泉水」的體驗，以「人與此未知的存在」(Human being and this unknown existence)作為標題。隨後有很多研究和分析指出「魯魯洛泉水」的主要成份為「鎂」微量元素。而「魯魯洛泉水」位處法國南部比利牛斯山脈帶，在西班牙北部的寧靜宗教的氣氛及清新空氣所包圍，曾有很多病患者或身體有殘缺的人到來作短暫療養。



洞裡有奇跡泉水不斷流出，病人在泉水前祈禱，有患了癌症病的人在池裡洗浸湯蒸關節及取走泉水。

### 宮本貞一博士對有機鎂的學說

1. 增加血液中的含氧量及提升強健細胞(把氧離子排出體外)
2. 抗氧化及提升新陳代謝
3. 淨化血液及清潔血管的沉澱物
4. 調整血壓
5. 加強免疫力的潛能
6. 抑制癌變細胞增長



宮本貞一博士



鎂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。是安祥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