

羅家寶炒舖一周賺近千萬

內地旅客消費力強勁，跨國品牌爭相進駐本港，核心區舖位可謂「一舖難求」。市場消息盛傳，資深投資者羅家寶持有的中環威靈頓街地舖，剛以8480萬元「摸出」，羅持貨不足1周勁袋近千萬元，市傳買家為中原地產亞太區總裁黃偉雄。業界指，尖沙咀廣東道、銅鑼灣羅素街及中環皇后大道中，今年可供招租的舖位共不足10個，市場明顯求過於供。

廣東道地舖提早兩年簽約

中環威靈頓街43至49號地下C號舖，面積約800方呎，消息指出，羅家寶剛於本月中旬以7500萬元購入上址，現旋即以8480萬元「摸出」，呎價約10.6萬元，帳面勁賺980萬元，市場盛傳買家為中原地產亞太區總裁黃偉雄，今次屬換貨行動，他早前以8500萬元沽出灣仔軒尼詩道廣生行大廈A座地下A2舖，呎價約4.47萬元，持貨1年半賺1820萬元。

事實上，本港核心區靚舖非常渴市，身價急速膨脹。仲量聯行香港商舖部董事陳耀峯解釋，在歐洲經濟不穩定下，本港成為跨國零售品牌進駐內地的踏腳石，品牌積極來港開設旗艦店，現時核心區一線舖位供不應求，以廣東道、羅素街及皇后大道中為

例，今年可以招租的舖位合共不足10個，反映市場需求很大。他又謂，金朝陽（00878）持有的銅鑼灣登龍街1至29號全幢零售發展項目，亦正委託該行獨家招租。

勿地臣街舖32年升值201倍

市場有消息指出，尖沙咀廣東道一個化妝品租戶承租的地舖，實用面積約2900方呎，租約將於2013年屆滿，早前就獲珠寶鐘表商戶預早承租，每方呎租達2500元，較舊租高出4倍之多，反映旺區舖租升幅驚人。

此外，土地註冊處資料，銅鑼灣勿地臣街16號地舖，以1.42億元沽出，原業主早年以70萬元購入，持貨32年至今，帳面大賺1.413億元，物業升值達201倍。據資料，原業主為Y Y YANG COMPANY LIMITED，公司董事包括陳深榮及陳巨鈞等人，買家為海外註冊公司，市傳希慎購入的呼聲最高，涉及收購重建用途。

核心區舖位火熱，民生消費區舖位亦愈來愈搶手。由「凍肉大王」佳寶食品超級市場創辦人林曉毅或有關人士持有的荃灣海壩街122至132號榮發樓地下1至5號舖連1樓至2樓全層等一籃子



▲陳耀峯（右）表示，今年核心區地舖租金看升15%。旁為仲量聯行香港商舖部主管郭富權

物業，市傳以4.8億元售出，以總樓面約27500方呎計算，呎價達17455元。

此外，中原（工商舖）寫字樓部高級營業董事蔡德寶表示，灣仔海港中心11樓02至07室，面積約9366方呎，以2.135億元沽出，呎價約2.28萬元。

新地上半年三響炮 屯門站次季出擊

海珏瀧珀料值14億月內賣

新地（00016）上半年賣樓連環三響炮。馬灣海珏及青山公路瀧珀月內左右開弓，意向呎價1萬及2萬元起，兩盤料值14億元，最快下周開價，市傳新地已向代理簽發海珏的宣傳委託書，意味銷售進入最後階段；今年重頭戲屯門站上蓋第1期安排次季出擊。另外，下高埔村及山頂加列山道豪宅項目分頭下半年候命。

龍頭發展商之一的新地昨日以壓軸姿態公布今年賣樓大計，代理執行董事雷霆表示，馬灣海珏及青山公路瀧珀將於月內左右開弓。

海珏瞄準區內換樓客

雷霆稱，珀麗灣過去多年出售過5期住宅，涉及5000伙，對上1期開賣已是4年前，距離第1期開賣也有10年，區內潛在不少換樓客，而屬馬灣最後1期、將成絕響的海珏，瞄準區內換樓客需求，65伙單位全屬過千呎大戶，標準戶型由1200至1500方呎，特色單位則由1500至2000方呎不等，當中地下花園及複式戶更為整個項目首度引入。

他又稱，海珏的住宅群有別於過往5期，全屬低密度發展，建築費也較高，加上屋苑打造成半島式概念，三面環海，身價也看高一線，預料標準戶意向呎價1萬元，入場費約1200萬元；至於首度引入的11個地下花園（其中6個連泳池，花園面積最大達4400呎）及12個天際複式戶，複式戶意向呎價1.8萬元，最低消費近4000萬元，短期內落實售價，日內派樓書，最快下周推售，預料市值約10億元。

市場消息指出，發展商昨日即召兩大代理商討部署，並即時簽發宣傳委託書，有客可參觀設於國際金融中心的模型。

瀧珀早已醞釀開賣，物業投資部經理（銷售及市務



▲雷霆（中）昨日披露新地上半年賣樓大計，旁為陳漢麟（左）及唐錦江

雷霆今年負責銷售新盤

項目	單位(伙)	面積(方呎)	意向呎價(元)	開賣日期
青龍頭瀧珀	4	3700-4700	2-2.6萬	月內
馬灣海珏	65	1200-2000	1-1.8萬	月內
西鐵屯門站上蓋1期	1100	---	市傳7000起	次季
錦田下高埔村	800	---	---	下半年
山頂加列山道12號	12	---	---	下半年

）唐錦江指出，項目建有4座別墅，面積3700至4700方呎，現樓交樓標準及連裝修的示範屋接近完成，連裝修的示範屋意向呎價2.6萬元，售價1.2億元；另交樓標準別墅意向呎價則2萬元，入場費約7400萬元，即日上載樓書，標準裝修示範屋將於周六對外開放，最快下周開賣，雷霆預計屋苑市值近4億元。

新地今年的重頭戲屯門站上蓋，雷霆稱安排次季出場，目前正批售樓紙，詳情有待容後公布。

加列山道項目下半年賣

另外，下高埔村及山頂加列山道項目，雷霆表示部署下半年發售，後者會參照倚巒的開賣策略，先打造多個豪華示範單位才亮相。

高級營業經理陳漢麟稱，上水天璽日前收樓情況理想，屋苑尚餘20座洋房，面積約3400呎起，呎價1.2萬元起，入場費約4000萬元。

新地滬濱江凱旋門下月賣

內地消息指上海市政府有意放寬非上海籍置業人士的限購令，新地（00016）正部署最快3月開賣的上海濱江凱旋門全面受惠，發展商有信心樓盤勢成香港九龍站天璽的翻版國際盤，將會採取借售策略，首期200伙計劃分階段，待市政府批出售樓文件再公布售價。

新地今年內地及香港兩線齊齊推盤，除香港有焦點樓盤外，位於上海黃浦江畔小陸家嘴區域的高端項目濱江凱旋門，也部署推售。新地代理執行董事雷霆指出，上海濱江凱旋門首期約涉50萬方呎提供200伙，單位面積介乎140至350平方米，已正式向當局申請實樓及售價批文，料最快可於兩周內批出，對於市場盛傳首期售價每平方米15萬元，雷霆稱售價要待市政府審批始可公布，現階段不作任何猜測。

盛世本周可發售70伙

中國海外地產董事總經理游偉光表示，歌賦嶺自周一發出首張75幢洋房的價單後，市場反應空前熱烈，昨日再度加推18幢洋房，分布楊柳徑、冬青徑、紅楓徑及櫻桃徑，面積2032至2720方呎，訂價1513.8萬至2665.6萬元，呎價由7450元至1萬元，平均呎價8526元，較對上一批加價1.4%。

歌賦嶺今次仍是集中推出約2000方呎的歌賦別墅，以及約2700方呎的歌賦庭園。

歌賦嶺首推的75座洋房今日起開賣，市場消息指出，昨日再有26座洋房獲預留，連同未發價單的單位，該盤至今已累積有110座洋房獲認頭，故今日開賣純屬例行簽單動作，估計可全數售罄。

新界洋房戰歌賦嶺大旺，新地（00016）的屯門星堤也不弱，昨日再以呎價9250元沽出1座，累積售出

濱江凱旋門安排3月出擊，開賣前夕適逢傳出喜訊，市場消息指上海市政府有意放寬非上海戶籍人士的限購令，雷霆直言此措施必對項目銷情有幫助，現階段已有不少買家表示興趣，當中不乏本地商家，加上陸家嘴甲級商務落成，可帶動企業機構要員對高端住宅的需求，預勢成國際盤，故集團會採取借售策略，首期200個單位傾向分段推售。

與此同時，雷霆稱，濱江凱旋門亦獲眾多本港客查詢，集團為作出配合，不排除會設立香港展銷廳。

雷霆又稱，上海濱江凱旋門規模龐大，涉及170萬平方呎樓面，計劃分3期推售，首批可望於明年第四季完成，另兩期各佔60萬平方呎樓面，暫時未有整個項目的落成時間表及分布細節。

歌賦嶺提價1.4%推18幢洋房

氣勢如虹的中海外（00688）上水歌賦嶺，市傳昨日再有20座洋房獲預留，累積超過110座洋房獲認頭，發展商乘勢加推18座應市，平均呎價8526元，較首批加價1.4%；另長實（00001）大圍極尚、盛世加推35伙。

24座洋房，尚餘5座可供發售；至於恒地（00012）粉嶺翠林連日沽出6座洋房。

另邊廂，長實地產投資董事郭子威表示，大圍極尚、盛世反應熱烈，首度推出1及2座低層2至9樓共35伙，面積1000至1200方呎，入場費1038萬元，即供平均呎價8610元，加價1至2%，最平呎價8212元。連同今次加推，該盤合共約70伙可供本周末發售。另周末日睇樓客及買家有機獲贈新城舉辦的演唱會門票，名額300個。

灝畋峰48樓沽1.58億

此外，貴價樓也逐步上力，嘉里建設（00683）高層減價清貨的何文田灝畋峰，最後一個特色戶48樓全層連裝修單位，盛傳以1.58億元獲承接，較意向價1.68億元低約6%，單位面積4210方呎，呎價3.75萬元，減價後呎價仍創九龍塘分層戶新高。灝畋峰50樓頂層連天台戶，早前以1.43億元沽出，面積約4010方呎，連約1871呎天台，呎價約3.57萬元。

市場消息又稱，新地的牛池灣峻弦亦沽出1伙複式戶，為2座35及36樓A單位，面積3152方呎，呎價1.38萬元，作價逾4349萬元。

淺水灣洋房地料值16.5億

為配合長遠土地供應，政府推地攻勢浪接浪，位於淺水灣及屯門小欖2幅住宅地，敲定3月23日招標，截標日期為4月27日。測量師指出，淺水灣道近110號地皮屬於低密度發展，迎合洋房需求，料市值16.5億元，樓面呎價約4萬元；反觀屯門小欖地皮位置一般，受掃管笏地皮低價批出拖累，故把小欖地皮估值調低至每呎3000元，減幅達40%。

淺水灣道近110號住宅地皮，地盤面積45747呎，以地積比0.9倍計算，可建總樓面41172呎。中原測量師行估價部執行董事張競達表示，淺水灣道地皮屬於低密度發展，樓高限制不多於4層，預計興建洋房，受惠於洋房新盤熱賣，發展商對該地興趣必定濃厚，故維持早前估值16.5億，樓面呎價約4萬元。

另一幅屯門小欖冠發街地皮，地盤面積約97091呎，以地積比0.4倍計算，可建總樓面38836呎。張競達認為，小欖地皮位置一般，發展配套未見成熟，雖然可興建洋房，然而景觀一般，加上屯門掃管笏地皮早前以低價批出，樓面呎價僅2915元，可見發展商對區內打造豪宅信心不夠，故把小欖地皮估值由每呎5000元調低至3000元，減幅達40%，市值約1.17億元。

中原地產董事何兆棠表示，山頂洋房供應緊絀，他相信今次招標的淺水灣道地皮極具吸引力，預期入標反應理想，除了大型發展商外，更有機會吸引小型發展商競逐。

SBC 駿業

您的營商最佳夥伴

18間分行網絡遍佈中港

始創於1995年經驗豐富誠信專業

公司註冊

- 香港及海外公司
- 公司秘書
- 周年申報
- 撤銷註冊

企業管理

- 即用商務辦公室
- 商務通訊組合
- 代辦銀行開戶
- 商標註冊
- 信託及代理人服務
- 註冊文件律師鑒證

會計·稅務

- 理帳報表
- 審計安排
- 庫存盤點
- 稅務顧問

香港：九龍灣 | 尖沙咀 | 旺角 | 灣仔 | 中國：深圳 | 廣州 | 上海 | 北京 | 南京 | 杭州 | 成都

查詢☎：82061931

www.sbc.com.hk