

東九龍商廈造價半年料升15%

東九龍多個商廈新盤入伙在即，早前入市的業主積極將全層物業拆成散單位推售。中原（工商舖）預期，未來6個月該區商廈造價可望錄得15%升幅，租金升幅則達一成。

政府銳意發展東九龍，該區商廈物業成為市場焦點。中原（工商舖）寫字樓部區域營業董事何淑貞表示，近日區內投資者及企業入市步伐明顯加快，觀塘敬業街49號以呎價1萬易手後，不少業主即時調高叫價。在旁邊由億京發展的觀塘敬業街55號該處入伙期迫近，不少業主趁市場買賣氣氛熾熱放售手頭上的物業，但放盤量增加無損業主叫價，對成交價影響亦見輕微。

該行寫字樓部董事鄭繼標則稱，東九龍多幢新甲級商廈相繼入伙，預料會帶動區內商廈買賣氣氛，估計未來6個月東九龍商廈售價可望上升10至15%，而租金則會有10%的升幅。核心區方面，該行稱未來6個月商廈租金預料持平，售價則可望上升8至12%。

舖市方面，亞洲地產區域營業董事姚雲龍表示，西灣河聖十字徑38號鴻恩大廈地下4至5號舖，建築面積1300方呎，新近以2300萬元成交，成交呎價17692元。舖位原業主在2004年低位以僅560萬元入市，轉手勁賺1740萬元，物業升值3.12倍。新買家為內地投資者，舖位由餐廳租用，月租4.5萬元，回報率2.3厘。

另有市場消息稱，北角馬寶道48號地舖，建築面積1200方呎，新近以2980萬元易手，成交呎價24833元。據資料顯示，上手業主在1997年入市，當年作價1460萬元，是次售價面賺1520萬元，賺幅逾1倍。



▲中原（工商舖）預期東九龍商廈租售價格可望上升10至15%。左起何淑貞、鄭繼標、該行營運總監潘志明及寫字樓部區域營業董事黃瑋瑋

補習天王1.25億沽凱旋門呎價近5萬稱霸九龍



▲凱旋門癲價再現，屋苑不足兩個月兩度破頂

樓價高處未算高，癲價成交個案排山倒海，內地客「朝聖地」九龍站凱旋門不足兩個月內兩度破頂。市場消息稱，凱旋門1個高層2517方呎單位剛以1.25億元沽出，呎價49660元再破屋苑，以及九龍豪宅標準戶史上新高，取締蒙尼姐創辦人鄭明月月初以呎價4.37萬元沽出大宅門單位的紀錄，而且其呎價更是媲美山頂；業主為現代教育（01082）主席、著名補習天王Ken Sir的吳錦倫，持貨6年帳面勁賺6800萬元或1倍，應驗「書中自有黃金屋」的道理。

市場消息稱，凱旋門高層2517方呎大宅門單位，剛連2個單位以1.25億元易手，呎價49660元，破盡九龍豪宅分層新高，較3月初鄭明月持有同為大宅門單位所創出每呎4.37萬元的紀錄，高逾10%，買家為廣州時代地產集團董事長兼總裁岑釤雄，造就凱旋門不足兩個月兩度破頂。

持貨6年勁賺6800萬

根據市場消息人士指出，上址業主為現代教育極為著名的補習天王Ken Sir，其於2006年透過公司名義，連雙車位以5700萬元買入，持貨6年以1.25億元沽出，帳面勁賺6800萬元，激賺1倍。料買家為內地大款。

現時稱霸九龍站最貴呎價豪宅為君臨天下的複式戶，為1座79至80樓B室複式，去年9月發展商以1.461億元賣出，呎價5萬元，屬九龍史上特色單位新高。

九龍站向為內地客「朝聖地」，大款越貴越要買以突顯身份尊貴，呎價隨時有機再破頂，消息指凱旋門摩天閣高層A、B及C室全層，總住宅樓面5850方呎，業主以3億元放售，呎價5.13萬元，倘售出勢成

九龍豪宅呎價新高。

九龍區豪宅表現突出，利嘉閣地產分行經理羅少康透露，畢架山一號12座極低層B室，屬3房開則，面積1469平方呎，連車位，以2100萬元買家承接，呎價14295元，原業主於05年以1170萬元購得上址，帳面賺930萬元。

葡萄園5年獲利805萬

此外，港島二線樓盤表現也不遜色。世紀21北山地產營業董事嚴智寶表示，炮台山康麗苑高層B室，面積1169方呎，屬3房間隔，望樓景，以1050萬元獲換樓客購入，呎價8982元，創屋苑歷史新高。據了解，原業主於1996年以620萬元購入上址，持貨16年帳面賺430萬元。

新界洋房售價亦水漲船高，中原地產分區聯席董事龍智峰表示，市況轉旺，買家入市信心回升，元朗區二手交投恢復活躍，其中葡萄園本月已錄2宗二手成交，新近錄得貝翠大道單號屋，面積約3500方呎，以2880萬元獲承接，平均呎價約8229元，原業主於2007年以2074.8萬元購入單位，持貨5年獲利805.2萬元離場。

黃金周最少4盤出招攬客



▲左起為中原亞太區住宅部總裁陳永傑、楊文及新世界營業市務高級經理黃浩賢

圍嘉湖銀座一期1500方呎大舖打造成「瓊門展覽廳」，設置樓盤模型，向境內外及本地客介紹瓊門優勢及樓盤有關資料，展覽廳日前已正式投入服務，參觀人流近1000組，預計公眾假期將至，展覽廳人流將愈來愈多。另美聯今日亦於瓊門分行開設該盤展覽廳。

太古地產西半山肆也計劃短期內推，搶盡「五一」黃金檔期，低調開放示範單位，意向呎價2.5萬元。

五一新盤大作戰

新盤	動態	發展商
大坑春暉8號	中原地產安排內地睇樓團實地參觀	新世界
大埔比華利山別墅及富匯半島	恢復送一籃子優惠如釐印、租金回報保證等	恒地
黃大仙現崇山	明日開放全新現樓示範單位，主打1及2座B室，傳意向呎價1.1萬元起	嘉里建設
大圍盛世	恢復送釐印及租金回報保證，等同樓價10%	長實
屯門瓊門	於地產代理分行擺放模型吸客	新地
西半山肆然	短網期內推	太古地產

九建紅磡再申強拍爲併地

九建（00034）積極併購紅磡環安街以東一批舊樓，繼早前提出9宗強拍申請後，昨天再就環順街及環福街舊樓遞交2份強拍申請，涉及逾2000方呎地盤，預期連同毗鄰舊樓發展，勢成爲區內矚目重建項目，估計重建地盤面積逾3.5萬方呎。

九建申請的2宗強拍個案，當中環安街22至24號、環順街1號及環福街2號，現時爲8層高舊樓，地盤面積約1796方呎，九建持有84.85%業權，測量師估值4764.8萬元。

而環順街3號及環福街4號、

環順街5號及環福街6號，佔地1828方呎，九建持有81.8%業權，測量師估值約4428.8萬元。

環安街以東的另一批舊樓，九建收購可謂接近尾聲，今年累積已呈交11份強拍申請，涉及環境街、環順街、環福街多條街道，地盤總規模達3.5萬方呎，估計可建樓面達31.5萬方呎。

另外，地政總署公布，將軍澳2幅臨海「限量」地可供試勾，地皮包括將軍澳第66C2區及第66D2區地皮的樓面呎價均爲4500元，估值分別爲21.9億元及25.4億元，合共市值47.3億元。

即使兩地均爲限量地，亦只是限制最多可建單位數量，影響輕微，他預計地皮可用作發展臨海豪宅。

中原測量師行執行董事張競達表示，兩幅將軍澳地皮處區內市中心，同時擁無遮擋海景，絕對擁地利優勢。

即使兩地均爲限量地，亦只是

apm 黃金周向日本客招手

商場力拓內地旅客已非新鮮事，爲進一步擴闊客源，新地（00016）旗艦商場apm更向日本遊客招手，趁五一「雙黃金周」（內地及日本黃周假期），推出香港著名生態旅遊團，預計五一黃金周期間，apm旅客比例可增至20至30%。

新地代理租務總經理馮秀炎表示，除了內地外，五月初也是日本

黃金周期間，爲吸引更多旅客到訪，apm推出連串潮流文化活動，除邀請美國花藝大師舉行鮮花時裝展、日本茶道花藝工作坊外，還特別增辦「黃金周生態旅遊團」，凡旅客消費滿指定金額便可參加，初步計劃每天舉辦一團，屆時商場將提供專車和導賞員招待合資格旅客，參觀鄰近著名生態景觀，例如西貢地質公園或鯉魚門等。

她稱，五一小黃金周期間，apm會開辦20至25團內地購物團，預旅客人均消費8000元至1.5萬元，爲商場額外帶來640萬至800萬元消費額，較去年升20至30%。

預計小黃金周假期（4月29日至5月1日），apm人流110萬人次，按年升15至20%，當中旅客比例30%

，按年升10至20%，商場生意額約2800萬元，較去年升20至25%。

補習天王1.25億沽凱旋門

呎價近5萬稱霸九龍

樓價高處未算高，癲價成交個案排山倒海，內地客「朝聖地」九龍站凱旋門不足兩個月內兩度破頂。市場消息稱，凱旋門1個高層2517方呎單位剛以1.25億元沽出，呎價49660元再破屋苑，以及九龍豪宅標準戶史上新高，取締蒙尼姐創辦人鄭明月月初以呎價4.37萬元沽出大宅門單位的紀錄，而且其呎價更是媲美山頂；業主為現代教育（01082）主席、著名補習天王Ken Sir的吳錦倫，持貨6年帳面勁賺6800萬元或1倍，應驗「書中自有黃金屋」的道理。

市場消息稱，凱旋門高層2517方呎大宅門單位，剛連2個單位以1.25億元易手，呎價49660元，破盡九龍豪宅分層新高，較3月初鄭明月持有同為大宅門單位所創出每呎4.37萬元的紀錄，高逾10%，買家為廣州時代地產集團董事長兼總裁岑釤雄，造就凱旋門不足兩個月兩度破頂。

持貨6年勁賺6800萬

根據市場消息人士指出，上址業主為現代教育極為著名的補習天王Ken Sir，其於2006年透過公司名義，連雙車位以5700萬元買入，持貨6年以1.25億元沽出，帳面勁賺6800萬元，激賺1倍。料買家為內地大款。

現時稱霸九龍站最貴呎價豪宅為君臨天下的複式戶，為1座79至80樓B室複式，去年9月發展商以1.461億元賣出，呎價5萬元，屬九龍史上特色單位新高。

九龍站向為內地客「朝聖地」，大款越貴越要買以突顯身份尊貴，呎價隨時有機再破頂，消息指凱旋門摩天閣高層A、B及C室全層，總住宅樓面5850方呎，業主以3億元放售，呎價5.13萬元，倘售出勢成

九龍豪宅呎價新高。

九龍區豪宅表現突出，利嘉閣地產分行經理羅少康透露，畢架山一號12座極低層B室，屬3房開則，面積1469平方呎，連車位，以2100萬元買家承接，呎價14295元，原業主於05年以1170萬元購得上址，帳面賺930萬元。

葡萄園5年獲利805萬

此外，港島二線樓盤表現也不遜色。世紀21北山地產營業董事嚴智寶表示，炮台山康麗苑高層B室，面積1169方呎，屬3房間隔，望樓景，以1050萬元獲換樓客購入，呎價8982元，創屋苑歷史新高。據了解，原業主於1996年以620萬元購入上址，持貨16年帳面賺430萬元。

新界洋房售價亦水漲船高，中原地產分區聯席董事龍智峰表示，市況轉旺，買家入市信心回升，元朗區二手交投恢復活躍，其中葡萄園本月已錄2宗二手成交，新近錄得貝翠大道單號屋，面積約3500方呎，以2880萬元獲承接，平均呎價約8229元，原業主於2007年以2074.8萬元購入單位，持貨5年獲利805.2萬元離場。

補習天王1.25億沽凱旋門

呎價近5萬稱霸九龍

樓價高處未算高，癲價成交個案排山倒海，內地客「朝聖地」九龍站凱旋門不足兩個月內兩度破頂。市場消息稱，凱旋門1個高層2517方呎單位剛以1.25億元沽出，呎價49660元再破屋苑，以及九龍豪宅標準戶史上新高，取締蒙尼姐創辦人鄭明月月初以呎價4.37萬元沽出大宅門單位的紀錄，而且其呎價更是媲美山頂；業主為現代教育（01082）主席、著名補習天王Ken Sir的吳錦倫，持貨6年帳面勁賺6800萬元或1倍，應驗「書中自有黃金屋」的道理。

市場消息稱，凱旋門高層2517方呎大宅門單位，剛連2個單位以1.25億元易手，呎價49660元，破盡九龍豪宅分層新高，較3月初鄭明月持有同為大宅門單位所創出每呎4.37萬元的紀錄，高逾10%，買家為廣州時代地產集團董事長兼總裁岑釤雄，造就凱旋門不足兩個月兩度破頂。

持貨6年勁賺6800萬

根據市場消息人士指出，上址業主為現代教育極為著名的補習天王Ken Sir，其於2006年透過公司名義，連雙車位以5700萬元買入，持貨6年以1.25億元沽出，帳面勁賺6800萬元，激賺1倍。料買家為內地大款。

現時稱霸九龍站最貴呎價豪宅為君臨天下的複式戶，為1座79至80樓B室複式，去年9月發展商以1.461億元賣出，呎價5萬元，屬九龍史上特色單位新高。

九龍站向為內地客「朝聖地」，大款越貴越要買以突顯身份尊貴，呎價隨時有機再破頂，消息指凱旋門摩天閣高層A、B及C室全層，總住宅樓面5850方呎，業主以3億元放售，呎價5.13萬元，倘售出勢成

九龍豪宅呎價新高。

九龍區豪宅表現突出，利嘉閣地產分行經理羅少康透露，畢架山一號12座極低層B室，屬3房開則，面積1469平方呎，連車位，以2100萬元買家承接，呎價14295元，原業主於05年以1170萬元購得上址，帳面賺930萬元。

葡萄園5年獲利805萬

此外，港島二線樓盤表現也不遜色。世紀21北山地產營業董事嚴智寶表示，炮台山康麗苑高層B室，面積1169方呎，屬3房間隔，望樓景，以1050萬元獲換樓客購入，呎價8982元，創屋苑歷史新高。據了解，原業主於1996年以620萬元購入上址，持貨16年帳面賺430萬元。

新界洋房售價亦水漲船高，中原地產分區聯席董事龍智峰表示，市況轉旺，買家入市信心回升，元朗區