

# 九龍大戰曉尚入場 400 萬以下



▲曉尚鎖定中秋節出擊

新盤戰一波未平一波又起，新界大戰降溫之際，九龍新盤戰醞釀爆發，恒地(00012)再披戰甲門長實(00001)。恒地曉尚鎖定中秋檔出擊，預告入場費400萬元有找；長實荔枝角項目今命名，286伙有機會下月准預售，兩盤共提供424個單位。會德豐位於太子道西211號項目KADOORIE HILL已獲預售樓花同意書，並隨即展開軟銷工作，項目共設66伙，包括5伙平台花園單位及4伙4複式單位，面積介乎780方呎至3200方呎。

恒基物業代理助理總經理關兆源表示，旗下大埔道188號曉尚，鎖定中秋檔期出擊，樓書盡快上載網頁，現正趕搭示範單位，

冀工程盡快完成配合開周未開放，並會於日內公布售價，參考現時西九龍部分樓盤售價每呎約1.5萬元，預算該盤每呎意向呎價約1萬元，個別單位呎價有機低於1萬元，最細370方呎戶型，最低消費費低於400萬元。至於頂層特色戶，關稱初步意向呎價逾2萬元，售價1760萬元。項目樓花期約2年。

曉尚已於昨晚上載樓書，消息稱發展商已同時向代理簽發銷售委託，代理可在市場推銷。該盤提供138伙，主打細戶，137伙為1至2房戶型，面積介乎370至700方呎，另頂樓屬樓盤唯一1伙3房特色戶，面積880方呎。關兆源表示，曉尚住宅總樓面約7.5萬方呎，預計市值逾7億元；住宅樓下建有兩層商舖，總共7500方呎，稍後再定租或售。

此外，長實位處西九四小龍籠的住宅項目，今日正式命名，項目建有兩座，提供286伙，單位面積680餘至1300餘方呎，意向呎價1.3萬元，入場費約800萬元。

兩盤同位於西九龍，曉尚則位於大埔道的大馬路旁，四通八達，附近衣食住行齊全，雖然舊樓林立，但勝在方便；至於長實荔枝角項目則靠近西九四小龍，位於泓景臺及油站對開，距離港鐵約10分鐘路程，衣食住行同前往附近屋苑的昇悅居及字晴軒等，區內配套成熟，兩者若同時開盤，有力一戰。

## 龍門呎價首穿 7000 元

新地(00016)屯門瓏門及恒地(00012)等馬鞍山迎海昨續加推，前者3度加推共70伙，其中66伙817方呎3房戶，平均呎價7555元，呎價更首度跌穿7000元，低見6765元，越賣越平；後者加推56伙，其中5座首度出擊，平均呎價8785元。長實(00001)九龍塘瑤瑤連日低調預留成績理想，據悉地下花園A室獲預留，呎價2.05萬元創屋苑新高；

瓏門昨日開賣25伙，據悉全數沽清，其中24伙屬778方呎及779方呎平均呎價7931元。發展商昨日3度添食共70伙，其中2伙為896及897方呎3房戶，呎價8452元起；2伙屬1128方呎4房戶至尊單位，呎價1.33萬元；另有66伙為817至839方呎細3房，呎價首度跌穿7000元，其中1座8C室817方呎，售價552.68萬元，呎價低見6765元，若折實3%回贈及3%新地會員折扣後，呎價低至6359元。

瓏門迎海昨日門加推，迎海昨日分2批加推共56伙，其中10伙分布3座C室，面積1054方呎，呎價8558元至9041元，平均呎價8558元，訂價902萬元起；另46伙為首度曝光的5座A、B及H室，面積637至665方呎，呎價8459至9283元，訂價540.7萬至594.1萬元，平均呎價8785元。市傳該盤昨沽逾10伙。

市場又有消息指出，瑤瑤31伙複式自上周中接受預留以來，成績理想，幾乎日日有成交，地下花園A室面積1893方呎，獲3881萬元預留，呎價2.05萬元再創屋苑新高，該盤高層上周曾造出呎價1.84萬元。消息稱該盤25伙已獲認頭，尚餘6伙全為地下花園及頂層特色單位，料呎價全部逾2萬元。

另信置(00083)營業部總經理田兆源表示，白石角溢珩過去一周沽出75伙套現10億，加推50伙迎接黃金週，平均呎價8627元，加價1至3%，全部為標準戶。市傳昨單日沽出5伙。

此外，嘉華國際(00173)董事(營業及市場策劃)陳玉成表示，深灣9號截至昨日，所有分層單位沽清，上週至今已售出最後6伙分層單位，平均呎價逾2.2萬元，項目料於第4季入伙，擬短期內部署推售頂層複式及花園洋房特色單位。至於資深投資者羅家寶持有的沙田雅雅山房重建項目雅雅山，擬首階段13座別墅短期內推，面積3000至5000方呎。

# 英皇 1.45 億買入 呎價 18 萬 漢口道地舖賣家賺 1.37 億

舖市在美國第三輪量化寬鬆措施(QE3)推出後交投大旺，向來勇於以高價吸納一線靚舖的英皇國際(00163)亦繼續密密掃貨。據悉，英皇新近斥1.45億元，購入尖沙咀漢口道25至29號地下B舖，呎價逾18萬元。上手業主持貨達10年時間而勁賺1.37億元，賺幅超過17倍。

本報記者 陸香明

今年頻頻買舖的英皇再豪擲逾億元入市。據了解，英皇新近購入尖沙咀漢口道25至29號漢光大廈地下B號舖，成交價1.45億元，以舖位面積800方呎計算，成交呎價181250元。據了解，漢口道對上一宗地舖成交要追溯到去年初，當時漢口道19至21號地下C舖以4880萬元易手，呎價不到7萬元。事隔一年半，今次在同一街道的舖位呎價已大升1.6倍。

### 英皇近年高價吸一線靚舖

據了解，近年舖位持續上揚，升勢甚至跑贏租金升幅，令核心區舖位回報率持續偏低，今次英皇購入的舖位亦不例外。喜來登旺舖董事黃偉文表示，現時舖位由高爾夫用品店租用，月租18.3萬元，租期至明年9月屆滿

，目前回報率為1.5厘。不過，他指出，該舖位租約明年屆滿後，預期新租金可調升至35萬元水平，屆時回報率預料可升至接近3厘水平。

英皇近年勇於以高價吸納一線靚舖，上月便以3.63億元，向內地商人劉軍購入尖沙咀海防道35至37號海利行地下C舖，按實用面積計呎價達88.5萬元，為九龍區呎價最貴的舖王。另貴絕全港的波斯富街83號地下K舖，同樣有傳由英皇購入，惟英皇當時回應稱「既不承認、亦不否認」。連同今次購入的舖位在內，市場估計英皇已斥近7億元買入多個一線旺舖。

### 諾士佛臺舖8年升值2.5倍

值得一提的是，雖然英皇往往以「天價」買舖，但其後續租租金升幅同樣可觀，例如英皇在2011年初購入的銅鑼灣波斯富街76號地舖，獲表行RADO以月租133萬元續租後，回報率由2厘升至4.2厘。

另外，英皇在大手掃入核心區舖位的同時



▲今次英皇購入的舖位由高爾夫用品店租用，月租18.3萬元

，亦沽出非核心區物業套現，當中包括在早前以作價14.5億元，沽出荃灣英皇娛樂廣場全幢。

另邊廂，市場消息盛傳，朱姓投資者剛亦斥資1億元，購入尖沙咀諾士佛臺2至3號嘉寶大廈地下1號舖，該舖面積2000方呎，成交呎價5萬元。資料顯示，原業主在2004年以2800萬元購入舖位，8年間舖位升值2.57倍，原業主帳面獲利多達7200萬元。

各地資金積極尋找出路，第一太平戴維斯分析稱，不少海外基金亦看準港免收資產增值稅，以及交易手

續成本低而回流本港物業市場。

第一太平戴維斯副董事總經理兼銷售主管袁志光表示，由於本港免收資產增值稅，亦擁有較低的交易手續成本，近期發現很多基金逐漸回流香港投資物業市場。

他舉例稱大型基金公司如里昂證券亞大恒富資本，早前便以15億元購入觀塘麗港城商場；鵬里資產管理亦以5.15億元購入荃灣豪華廣場。另外，CBRE基金早前亦以13億元購入九龍貿易中心其中八層，反映基金對香港市場抱有樂觀及正面的投資前景。

# 將軍澳限量地下月中招標

將軍澳住宅地供應接二連三，今個財政年度第5幅將軍澳地皮下月19日起開始招標，11月23日截標。該地皮位於68A2區臨海地段，有少量條款，市場估值樓面地價每方呎4500元，涉25.8億元。另外，九龍灣常悅道一幅商貿地皮亦會在同日推出招標，估值約18.3億元。

地政總署昨日公布，將在下月19日起推出一幅住宅及一幅商貿地皮招標，11月23日截標。其中推出招標的住宅地皮位於將軍澳68A2區，地皮佔地22.9萬方呎，最高可建樓面57.33萬方呎，當中住宅佔45.87萬方呎，投得地皮的發展商最少要興建535個單位，單位平均面積小於857方呎。中原測量師行執行董事張競達認為，地皮雖然設有單位數量限制，但可享無遮擋優質海景，估計地皮每方呎樓面地價為4500元，估值25.8億元。不過張競達補充說，毗鄰上址、同屬臨海地皮的第66C2區地盤將於上星期截標，地皮中標結果有機會影響68A2區地皮估值。

近年將軍澳為住宅新供應重鎮，今個財政年度早前已批出66C1及66D1區兩幅地皮，為庫房進帳22億元。另外，將軍澳66C2區地皮上週五截標，預料會在周內公布招標結果；而66D2區地皮則在本週五起招

地段編號	將軍澳市地段第95號	新九龍內地段第6311號
地點	將軍澳第68A2區	九龍灣常悅道、宏泰道及宏遠街交界
用途	住宅(丙類)	商貿
地皮面積	229,337方呎	27,760方呎
最高可建樓面	573,355	333,124
估值	25.8億元	18.3億元
每平方呎樓面地價	4500元	5500元

標。換言之，下月推出的將軍澳68A2區地皮，已為今個財政年度內第5幅推出招標的住宅地皮，5幅地皮均有「限量」規定，單位總數至少2333伙，涉及住宅樓面逾180萬方呎。

另一幅同日推出招標的九龍灣商貿地皮，則位於常悅道、宏泰道及宏遠街交界。地皮佔地2.78萬方呎，最高可建樓面33.3萬方呎。張競達估計，地皮市值為18.3億元，每方呎樓面地價約5500元。

## 太古城10日錄30宗成交

QE3效應帶動龍頭屋苑鯉魚涌太古城旺場，過去10日錄得30宗成交，平均每日3宗，近年罕見；新界樓價停不了，荃灣中心衝破97高位詛咒後，即裂口爆升，分層戶樓價更首度爆上300萬元。

QE3再成樓市催化劑，屋苑成交量連環爆升，龍頭屋苑太古城更升勢「無得頂」。中原地產太古城金星閣首席分區營業經理張光耀表示，新一輪量化寬鬆刺激買家加快入市，太古城自本月15號開始，成交急升，10日內錄得30宗成交，平均每日3宗成交，暢旺盛況屬近年罕見。

### 荃灣中心價穿300萬

新近錄得寶山閣高層A室697方呎兩房，望內園景，749萬元易手，呎價約10746元，買家見交通方便兼毗鄰商場，遂入市自住。原業主2008年以382萬元購入，持貨約4年帳面勁賺367萬元，升值近1倍。本月迄今太古城暫錄42宗成交，平均呎價約1.1萬元。

中原地產點心廣場分行經理丘漢偉表示，荃灣中心剛錄得首宗樓價突破300萬元之分層戶成交，成交單位為南京樓(9座)低層E室，面積642方呎3房，屬屋苑最大呎數戶型，座向東南，享山景，質素甚佳，同類單位向來鮮有放盤，雖然裝修欠奉，惟同類放盤罕有，買家迅速撲搶，成交價345萬元，創屋苑分層戶樓價新高，呎價5374元。原業主1982年以33萬元一手購入，持貨30年，帳面大幅獲利312萬元，單位升值近9.5倍。荃灣中心本月至今錄得約27宗成交



▲太古城大旺，平均日錄3成交

，平均呎價約5400元。

### 聯邦花園堪稱最貴舊樓

此外，西半山41年樓齡的高齡聯邦花園，也錄得新高成交，倫敦閣中層C室1350方呎，全山景連車位以2400萬元成交，呎價1.77萬元創屋苑新高，亦屬史上最貴舊樓。

買家續買迫入市。中原地產長發分行經理林振邦表示，灝景灣10座極高層H室944方呎，3房間隔連雅緻裝修，望內園，單位位處高層兼享汀九海景，屬罕有放盤，招徠多組買家起哄洽購，業主見單位搶手索性臨場反價13萬元，最終獲換樓客追入以753萬元成交，呎價7977元，屬理想價。原業主於2001年尾以345萬元一手購入，持貨近11年，帳面獲利408萬元或升值近1.2倍。灝景灣本月錄得12宗成交，平均呎價約7617元。

## 華僑墓園

Chinese Permanent Cemetery

### 生命有限 真情無限

佛山市南海華僑永久墓園善終服務

#### 香港逝者親屬為逝者辦理入園的具體流程

一、逝者內地：親屬帶回遺體、骨灰

二、逝者香港：親屬帶回遺體、骨灰

三、逝者海外：親屬帶回遺體、骨灰

四、逝者海外：親屬帶回遺體、骨灰

#### 香港-佛山發車時間表

香港/佛山金城大酒店：

班次1：香港新界士嘉堡07:25、青衣07:40、太子07:45、荃灣07:50、元朗08:05

班次2：香港新界士嘉堡16:40、太子17:00、荃灣17:20

香港/順德碧桂園：

班次1：太子07:45、荃灣08:10

班次2：太子08:15、荃灣08:40、屯門09:00

班次3：太子09:15、新界09:45、荃灣09:40、西貢09:30

班次4：太子12:15、荃灣12:40、屯門13:00

24小時熱線：13702973331 關先生

網址：www.nhqm.com

電郵：nhqm@126.com

地址：佛山南海區碧桂園花園對面

(從佛山市區土庫山一翠林園路口下，往新界方向轉左)

電話：(0757)85221399 85222394

傳真：(0757)85221444