

恒地申請強拍木星街舊樓

恒地(00012)現積極清理早年收購的舊樓項目，今年申請強拍拍賣的舊樓項目中，恒地佔三成，包括日前申請的北角木星街舊樓項目，該項目現估值逾2.08億元。

根據恒地向土地審裁處遞交的申請文件指出，今次申請強拍所涉舊樓位於木星街17至23號，全為4層高住宅物業，樓齡高達61年，共有16份不可分割業權分數。該列現僅餘19號1樓，及23號2樓未被成功收購，故恒地已持有87.5%的業權。

該列舊樓佔地約6688.94方呎，另根據地契，有約1542.45平方呎的周邊通道，也屬其所有。而根據受託測量師提供的估值，該列舊樓16個單位的總市值為2.0848億元。

該申請為今年暫錄得的第10宗強拍申請，恒地收購的深水埗黃竹街舊樓，及土瓜灣馬頭圍大廈，也於早前向土地審裁處申請強拍。

此外，政府押後招標的馬鞍山白石住宅地，現擬備一份規劃大綱，於本周五交予城規會審理，如一切順利，則可安排於下季推出招標。該地面積約25.3萬方呎，可建樓面約38.7萬平方呎，如以平均單位面積700方呎計，約可建700個單位，供1650人居住。另城規會本周五審議的沙田源順圍康健科技中心，改裝為商業用途，和長沙灣錦榮商業大廈改裝酒店用途的申請，規劃署基本不反對，相信可順利過關。

跑馬地舖「物流張」摸賺千萬

舖位投資氣氛回升，摸貨獲利轉趨活躍，資深投資者「物流張」持有的跑馬地成和道地舖，新近以約5200萬元「摸出」，短短2個月帳面賺1132萬元。

中原商舖部市務經理梁建華說，跑馬地成和道8A至10A地下3至4號舖(上圖)，面積約800方呎，為投資者張順宜於今年6月以約4068萬元以連租約買入，現以約5200萬元售出，帳面賺約1132萬元，物業2個月內升值約28%。據悉，該舖現分間為5個店舖，分別經營涼茶、玉器、地產代理行及衣飾店等，月租共9.22萬元，新買家租金回報約2.1厘。

此外，仲量聯行表示，中環堅道119至125號金堅大廈地下1號舖放售，建築面積約1950方呎，估值約5800萬元，估計呎價約2.9萬港元，以該舖月租約13萬元計，回報率約2.7厘。美聯物業區域營業董事麥世強說，黃竹坑W50商廈30樓全層，面積約5306方呎，以約7535.2萬元易手，物業連3個車位成交，買家為本地投資者，現時預算半層單位留作自用，半層計劃放租。

上海尚濱江每方12萬起

內地及本港均有地產發展合作項目的永泰地產(00369)跟南豐，計劃在下月推售上海浦東一個純住宅項目尚濱江，預計每平方米售價約12萬元(人民幣，下同)起。

永泰地產發展執行董事兼營業及市務總監陳玉成表示，該盤屬純住宅物業，將在下月初開放現樓示範單位予公眾參觀，下月中公布售價，下月底正式發售。參考附近的其他樓盤造價，如濱江凱旋門等，相信尚濱江的每平米售價可達12至13萬元起，入場費則約1000萬元起。發展商或會預留部分單位在港銷售。

南豐房地產控股副董事長及執行董事藍章華稱，由於內地今年經濟增長暫仍可保持，且又開始放鬆對樓市的調控力度，相信下半年內地樓市會漸好，其中上海應可率先受惠。

尚濱江位於陸家嘴浦明路，永泰及南豐成立一合資公司，於2010年底成功收購，各佔五成權益，當時預算的總投資約12億元。該廈共有97伙，以1至3房單位為主，面積由85至448平方米不等，總樓面約1.962萬平方米，預計明年4月便可交樓。即使以預計的12至13萬元的意向平價計，項目套現總值也達25億元以上，發展商賺逾1倍。

天晉III A極速下周出擊

設有5座獨立屋 將軍澳區內首見

為達月月有盤推，新地(00016)「踩油」去到盡，旗下將軍澳天晉III A預售樓花同意書昨日新鮮獲批，連隨部署最快下周或月底前開賣，單位戶型及間隔極速曝光，戶型多元化，除提供區內獨有面積細至334方呎起近期最吃香的細戶外，更破天荒首創5座獨立屋，面積1594方呎起，是將軍澳區首個提供獨立屋的新盤。

大公報記者 梁穎賢

月月有盤賣的新地，為免斷續出現真空，起勢「踩油」開快車。

部署如火如荼的天晉III A，新地副董事總經理雷霆昨日證實，項目預售樓花同意書新鮮於昨日批出，旋即展開推盤大計，日內上樓書及安排傳媒參觀示範單位，鎖定月底前出擊。雷又謂，天晉III A間隔多元化，相信可以吸納各路用家，包括單身人士、小家庭及換樓客。

首批照舊主打3房戶

新地代理助理總經理陳漢麟表示，天晉III A開賣三部曲派發樓書、開放示範單位以及公布售價，極有機會於日內發動串燒式攻勢，有機會最快下周開賣，首批照舊主打3房單位，詳情有待作實。

天晉III A戶型多元化，由1房至獨立屋一應俱全，項目主打1至3房，標準戶面積由334至964方呎，若扣除特色戶，1至3房戶型佔項目的913伙，佔項目的三分二，淨計3房已有6個面積或間隔可供選擇，當中2房選擇較少。而當面面積334至673方呎的1房至3房1套單位，屬開放式廚房間隔，佔570個或60%。

區內最細戶334呎

天晉III A不但提供區內獨有的334方呎間隔細絕同區，極適合單身貴族外，還破天荒建有獨立屋，是區內首個提供獨立屋的住宅新盤，面積介乎1594至1603方呎，5座洋房橫排面向唐賢街。會否採用時興的招標方式出售，陳漢麟稱暫時未有計劃，初步亦無意推出市場，傾向留待壓軸出場。

市場人士分析指出，將軍澳首度出現洋房，並以新地一向不會平賣的原則，預計售價或參考九龍塘、何文田一帶造價；除天晉外，會德豐地產投得的將軍澳68A1地盤，亦會提供13座2層高洋房。

實呎低過萬元機會微

中原地產將軍澳高級營業董事譚桂貞表示，天晉III A勢成將軍澳焦點，市場觀望其開價，短期內二手無可避免遭凍結。現時天晉I只有不足100個放盤，匙盤是零，一般盤價每呎1.4萬至1.5萬元，成交價每呎約1.2萬至1.3萬元；至於天晉II仍未入伙，暫時未預租及放盤，市傳有若干連殼貨，叫價與天晉I相若。

市場人士又指出，樓齡超過10年的新都城實呎也高見1.33萬元，預期天晉III A實呎低過1萬元的機會極微渺茫，料呎價將貼近二手價發售。



▲雷霆(左)稱天晉III A月底前發售，旁為陳漢麟

天晉III A戶型分布

間隔	實用面積(方呎)	單位伙數
1房(開放式廚房)	334-366	208
2房(開放式廚房)	511-541	104
2房+儲物室(開放式廚房)	544	24
3房(開放式廚房)	606-609	52
3房1套(開放式廚房)	650-673	182
3房1套	699-700	52
3房1套+儲物室	698-735	54
3房1套+儲物室+儲物室連洗手間	841-856	159
3房1套+儲物室+儲物室連洗手間	956-964	78
物色平台單位	339-964	26
頂層特色單位	592-1278	16
獨立屋	1594-1603	5
單位總數:		960

恒地最快下周賣曉盈

至於信置(00083)大埔逸瓏灣I及II今日發售56伙，包括33伙特色及23伙標準戶。項目至今售逾765伙。

新盤供應排山倒海，下半年多盤排隊出籠的恒地(00012)，旗下長沙灣曉盈最快日內開價，首批50伙最快下周賣，據悉已向代理簽發宣傳委託；同系的西環麥核士街住宅今日展開開售。

恒地營業(一)部總經理林達民表示，曉盈設於美麗華商場的示範單位，恒地會員下午優先預覽，明日對外開放，擬定日內公布售價，首批涉及50伙，預計下周開售機會高，並於今日將與代理舉行誓師大會。另消息指出該盤已向代理簽發宣傳委託，經紀可正式為樓盤宣傳。與此同時，同系的西環麥核士街住宅今日展開樓盤首個軟銷，為樓盤開賣鋪定後路。

環宇再加推20伙

另一方面，長實(00001)荃灣環宇海灣自過去2周推出「夏日火熱四大激賞」優惠後，4房單位反應不俗，單計上週連售共15伙，項目累沽1621伙，套現超過112億元。

發展商乘勝追擊，再加推20伙單位尊享上述優惠，買家可享高達售價12.5%折扣及總值29.8萬元優惠。其中6座7樓F室，實用面積898方呎，4房間隔，售1038.1萬元，呎價11560元，總折扣優惠159.5625萬元，折扣後售價878.5萬元，折實後呎價9783元。同系大埔嵐山周六發售8伙，包括1個花園單位及7伙連天台單位。



▲林達民(右)稱曉盈示範單位最快周四向公眾開放，旁為營業(一)部高級營業經理黎銘

峻瀜呎租撲28元攀高峰

樓價貴，租金更癩，被喻為重災區的將軍澳，在缺盤潮下租金水漲船高。消息指，將軍澳峻瀜2房單位以每月1.4萬元租出，實用呎租近28元，創屋苑入伙1年多以來新高。

去年底入伙的峻瀜，一度受盤源過盛影響，租金低



◀將軍澳峻瀜2房單位月租攀上1.4萬元水平

企，但隨着大批內地湧港租樓，租盤開始短缺，該屋苑租金亦跟隨大市破頂。中原地產分行經理伍錦基透露，將軍澳峻瀜6座低層E室，實用503方呎，建築659方呎，享正北山景，採2房間隔，業主以1.4萬元放租，短短數天已獲租客不議價承租，折合實用呎租27.8元，創屋苑入伙以來新高。

屯門上車樓亦需求甚殷。祥益地產營業經理黃慶德表示，新屯門中心3座中層B室，實用462方呎，建築555方呎，採2房2廳間隔，該單位業主放盤僅2天，即獲一名區內客即睇即租，以8800元租出，折合實用呎租19元，建築呎租15.9元。據了解，業主於今年5月以約258萬購入上址，持貨約3個月，租金回報達4.1厘。

同時，屯門疊茵庭有買家購入單位後不足2個月，旋即租出單位，單位為9座低層A室，實用381方呎，建築566方呎，1房間隔，附設裝修及全屋傢電，獲外區客以9300元租入，實用呎租24.4元，建築呎租16.4元。據了解，業主於今年6月以約295萬購入上址，租金回報3.8厘。

匯景2房破6球史上最貴

樓市瘋狂，私樓、居屋類破頂，消息指，藍田匯景花園2房戶歷史性升穿600萬元，創入伙23年來新高；旺角居屋富榮花園一個3房戶，則以高達635萬元連地價沽出，創屋苑新高外，更位列九龍居屋王次席。

富榮3房賣635萬九龍次高

樓價高企，炒家積極高位沽貨獲利。市場消息指出，持有藍田匯景花園多個單位的資深投資者「白頭黃」，新近以高價沽出2伙可自製相連的細單位，涉及匯景花園1座高層A及B室，實用面積均為537方呎，建築面積同樣680方呎，當中A室以601萬元沽出，B室以595萬元沽出，俱打破了該屋苑2房早前造出的585萬元最高紀錄，為歷史性首次爆上600萬元水平。

據了解，上述2伙以獨立或相連方式放賣，若單一購買分別索價610萬及605萬元，現獲換樓客以1196萬元承接，買家購入後計劃自製相連單位，以合併實用面積1074方呎計，折合實用呎價11136元。原業主為資深投資者，於2010年共斥688萬元買入上址，每伙造價僅逾300萬元，現帳面勁賺508萬元，4年賺幅達74%。據悉，今次沽貨後，該名炒家仍持有匯景花園最少3套相連單位。

居屋也愈搶愈貴，近日連環錄得癩價交易。消息指，旺角富榮花園12座中低層B室，實用592方呎，建築694方呎，採3房間隔，享內園景，獲用家以635萬元於自由市場購入，打破了該屋苑去年造出的605萬元歷史紀錄，位列九龍區居屋王次席，緊次於新蒲

崗采頤花園3房去年造出的680萬元最高紀錄。

太古城低層實呎15113元

屯門二手樓持續看好，祥益地產高級營業經理黃振文稱，屯門豫豐花園13座中層B室，實用594方呎，建築801方呎，以418萬元沽，創屋苑分層造價新高，折合實呎5218元為該屋苑3房最貴。鯉魚涌太古城亦不斷挑戰高位，代理透露，太古城北海閣低層D室，實用708方呎，建築825方呎，以1070萬元沽，創同類單位新高，折合實呎15113元，原業主持貨6年帳面賺482萬元。

另美聯物業首席高級營業經理林海成說，荔枝角曼克頓山6座高層D室，實用538方呎，建築711方呎，2房間隔，以約815萬元成交，折合實呎15149元，創屋苑同類單位新高。



▼藍田匯景花園2房衝破600萬元，創歷史新高

SBC 駿業

您的營商最佳夥伴
Your Business Partner for Success

始創於1995年·服務點遍佈中外
用心服務·誠信專業

公司

- 香港及海外公司
- 公司秘書服務
- 辦理周年申報
- 撤銷註冊

企業管理

- 租用商務辦公室
- 商務通訊組合
- 信託及代理人服務
- 代辦銀行開戶
- 企業融資諮詢服務
- 註冊文件律師鑒証
- 常年法律顧問服務
- 註冊商標

會計·稅務

- 理賬報稅
- 審計安排
- 庫存盤點
- 稅務顧問

九龍灣 億京中心 · 8206 3139
尖沙咀 新港中心 · 3519 6338
旺角 信和中心 · 2782 8118

灣仔 安盛中心 · 8206 9319
灣仔 胡忠大廈 · 8206 0218

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 海外：BVI
www.sbcincorp.com

招聘

求職康復
求職三十
求職十次
求職十次
求職十次
求職十次
求職十次
求職十次
求職十次
求職十次