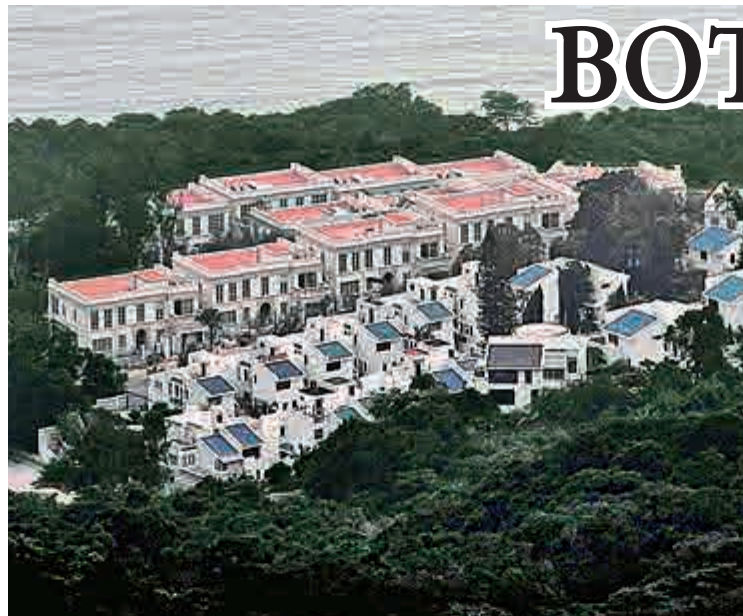


BOTANICA BAY 皇宮屋傳索兩億



▲大嶼山長沙BOTANICA BAY項目鳥瞰圖（紅色屋頂物業群）

信置（00083）長沙小石澳出籠，旗下12號皇宮屋及19號昨日曝光，有消息指皇宮屋索兩億元，呎價3.59萬元媲美同系大埔天賦海灣系列，勢成離島最貴屋王。

地產大好友信置過去多年投地大小通吃，連離島長沙也不放過，其於07年以4.8億元買入的長沙嶼南岸南醫院地皮，經過多年精心打造，現已落成爲16幢獨立洋房，形同小石澳，信置昨低調向代理開放12號皇宮屋及19號，予代理率先預覽。

根據市場流傳該盤資料，16座屋分上中下三排設計，戶戶望海，面積由3725至5573方呎，其中1、8及12號屋共3座均位處每排屋的右手面（從山望向海），面積一律爲5573方呎同爲屋苑的皇

宮屋，每幢屋擁不同角度的海景，有傳已裝修的12號皇宮屋擬索價2億元，呎價3.59萬元，勢貴絕離島。

其餘2至7號屋面積爲4711方呎、9至11號屋則爲3725方呎、15至18號屋4191方呎，坐擁無敵海景的19號屋3860方呎。以信置當年投地價計，每呎樓面約6749元，若以建築費及利息計，每呎成本約1萬元，即呎價要賣過1萬元才有利可圖，附近項目可參考東涌水藍天，該項目1座洋房日前以呎價逾1.5萬元易手。

翻看資料，BOTANICA BAY附近有兩個私人洋房屋苑，分別爲蝶崗及麗濱別墅，該區成交稀疏。麗濱別墅對上一宗成交爲去年11月，爲B14室面積1382方呎，賣1320萬元，呎價9551元。至於

蝶崗對上一宗成交爲2012年10月，6號洋房以1325萬元易手，實用1961方呎，呎價6757元。

倘若BOTANICA BAY以水藍天呎價作參考，肯定帶起週遭樓價，上述兩盤的業主「發大達」。

市場消息指出，該盤樓盤已準備就緒，有望短期內亮相。按照信置早前表示，該盤早已取得售樓紙兼爲現樓，可望下月推出，物業網站亦已開通，預計關鍵日期爲明年3月，正待批滿意紙。

根據地政總署資料顯示，BOTANICA BAY早於本年4月已獲批預售樓花同意書，不過多月一直未見發展商對項目有任何銷售部署行動。據悉，發展商希望待樓盤接近落成，才以現樓發售。

羅素街舖租退居全球次席

紐約第五大道重登全球舖租「一哥」

受到內地打貪影響，以全球最貴舖租聞名的銅鑼灣羅素街，租金於一年內急跌6.8%至每呎1778元，令這條名店林立的街道神話幻滅，今年在全球舖租排名跌出榜首而屈居次席。冠軍寶座由谷底反彈的美國紐約第五大道取而代之，重奪全球舖租「一哥」之位。

大公報記者 林惠芳

名店林立的銅鑼灣羅素街，自從2012年起擊敗紐約第五大道，取得全球最貴舖租榜首之位，去年再蟬聯「一哥」位置，惜寶座只坐了2年，今年卻受奢侈品市道打擊而退居第二位。

第五大道商舖呎租創新高

據高緯環球發表的報告指出，美國消費力急速反彈，零售商機極度拓展，令紐約第五大道上段再次成爲全球最昂貴零售區，截至今年9月底止，區內商舖平均呎租2275元，創有紀錄以來新高，按年升幅達13.3%，今次爲紐約第五大道上段於2011年以後，再次膺全球最貴舖租第一位。

高緯環球全球商舖部主管John Strachan表示，紐約自2011年後重奪全球最昂貴零售區域榜首，而且第五大道上段的舖租更打破歷史紀錄，反映全球門戶市場持續備受追捧，各大品牌爭取在核心地段設立據點。值得留意，美國主要核心消費地段租金普遍向上，以三藩市聯合廣場升勢最強，截至9月底平均呎租約423元，租金按年大升30%，升幅爲全球之冠。

反觀，受到內地打貪影響，本港零售市道今年明顯放緩，以奢侈品首當其衝，走高檔路線、名表及珠寶店林立的銅鑼灣羅素街，截至9月底平均呎租錄1778元，按年下跌6.8%，今年未能蟬聯全球最貴舖租冠軍寶座，只能屈居全球次席。



▼銅鑼灣羅素街神話幻滅，今年屈居全球最貴舖租榜次席

高緯環球香港商舖部執行總監胡詠詩表示，面對銷售表現顯著下滑，零售商在本港的擴張步伐明顯謹慎，奢侈品品牌表現保守，珠寶鐘表商更明顯削減新店數目，令行業呈現負增長，不少本地大型零售商的假日生意每況愈下，而本港9月下旬發生的佔領事件，將進一步打擊核心區的消費情緒，有關影響有待反映。

皇后大道中舖租跌0.7%

與此同時，本港中環區租金亦開始走下坡。據高力國際發表報告顯示，皇后大道中的舖租按年下跌0.7%至平均每呎1347元；而另一個消費核心地段尖沙咀廣東道，平均呎租只按年微升0.8%至每呎1307元，走勢明顯

放緩。內地客「朝聖地」法國巴黎香榭麗舍大道，租金於去年大幅上漲40%，惟今年內地豪客消費力略爲褪色，區內舖租今年橫行不變，每呎錄1011元，在全球舖租排名則維持第3位。隨後排名第4的英國倫敦新邦街，租金按年上升4.2%至每呎790元；而澳洲悉尼碧街購物區則跳升3級至全球第5，主要是受惠於過去半年有多個國際零售商進駐，令其租金按年急升25%。

事實上，隨着經濟復甦持續，全球零售核心區租金均錄上升，截至9月止，平均按年上升2.4%，升勢溫和。高緯環球發表的是份調查報告，涉及330個地區，當中有277個或84%，在過去1年租金走勢爲平穩或上升。

全球10大昂貴租金零售地段

2014年排名	2013年排名	街道	每月呎租	按年變化
1	—*	美國紐約第五大道上段	2275港元	+13.3%
2	1	中國香港銅鑼灣	1778港元	-6.8%
3	3	法國巴黎香榭麗舍大道	1011港元	0.0%
4	4	英國倫敦新邦街	790港元	+4.2%
5	8	澳洲悉尼碧街購物區	660港元	+25%
6	6	意大利米蘭拿破崙山道	649港元	+13.3%
7	5	日本東京銀座	619港元	+6.9%
8	9	韓國首爾明洞	606港元	+17.6%
9	7	瑞士蘇黎世車站大街	569港元	+1.1%
10	12	俄羅斯莫斯科托列什尼科夫街	362港元	+20.0%

備註：*第五大道上段去年排名未能位列前十大

銅鑼灣50年舊樓頂層賣3000萬

樓價非理性急升，連樓齡已屆半百的舊樓也身價不菲。消息指出，銅鑼灣百德新街海威大廈頂層，以3000萬元價沽出，折合實呎達2.3萬元，與柯士甸站豪宅新盤看齊。

銅鑼灣百德新街海威大廈樓齡已達50年，上述成交單位位於頂層，但不連天台，實用面積約1277方呎，以3000萬元易手，折合實呎達23492元，與柯士甸站新盤平均呎價相若。

另外，樓齡近30年的鯉魚涌得發大廈也破頂，創區內單幢樓新高。中原地

產副區域營業經理楊文傑表示，鯉魚涌得發大廈低層連平台特色戶，實用面積265方呎，建築面積369方呎，採2房間隔，連547呎特大平台，以420萬元沽出，折合實用呎價15849元，創區內單幢樓呎價新高，亦比同區康怡花園及南豐新邨平均實用呎價還要高。

楊文傑指出，買家屬於自用客，鍾情單位有特大平台，而且可塑性高。原業主於2010年7月以215萬元買入單位，持貨4年，帳面獲利205萬元，單位升值95%。

何文田山畔首批開高30%

樓市狂潮觸發發展商心雄開天價。軟銷逾月的永泰（00369）夥南豐的紅磡何文田山畔終肯開價，首張價單涉及50伙，平均呎價27087元，扣除即供8%及8.5%稅務回贈折上折優惠，平均呎價約2.28萬元，仍較同區類型的昇御門貴30%。1房入場費折實727萬元，夠買將軍澳THE PARKSIDE兩房有找。

首批平均呎價達到27087元

價單顯示，首批50伙分布1及2座各層，單位面積327至926方呎，售價864.6至2745.1萬元，呎價22360至29645元，平均呎價27087元。發展商提供兩種付款方式，包括150天即供付款獲最多8%折扣，另香港永久居民獲售價8.5%折扣，非本地客或公司客可獲售價15%的八成（等同樓價的12%）作爲買家印花稅津貼。

若以售價最平的2座3樓F室售價864.6萬元舉例，呎價26440元，扣除即供8%後售價795.43萬元，假設買家是本港永久居民及以個人名義買入，可獲8.5%從家印花稅津貼折上折優惠，折實727.8萬元，實際折扣額約樓價的15.8%，折實後仍屬偏高，夠買THE PARKSIDE的1伙507方呎兩房有餘。另平均呎價折實爲2.28萬元，較同區檔次及樓齡相若的昇御門二手平均呎價約1.75萬元貴30%。

永泰執行董事兼營業及市場總監陳玉成稱，樓盤軟銷多時市場反應正面，料好快會加推。至於示範單位及銷售中心今日對外開放，並同步收票。銷售安排有待待實，若按書上載一手銷售資訊網頁計，最快可於下周三開賣。

豪客8600萬掃海名軒兩伙

何文田山畔高價效應，同區二手起動。市場消息指出，「有米」豪客斥8600萬元掃入海名軒1座兩伙高層A室，實用同爲1666方呎，呎價2.5萬元；業主分別於2011年及2012年以3750萬及4038萬元買入，帳賺812萬元。另半島豪庭5座高層F室，實用569方呎，建築738方呎，剛以893萬元易手，實呎15694元屬高價。

紅磡高價處處，惟極極都有的何文田山畔山壹號無受惠。紅磡高價處處，惟極極都有的何文田山畔山壹號無受惠。紅磡高價處處，惟極極都有的何文田山畔山壹號無受惠。紅磡高價處處，惟極極都有的何文田山畔山壹號無受惠。



PARKSIDE次輪沽93伙

會德豐地產將軍澳THE PARKSIDE（上圖）昨晚次輪開賣，承接首輪氣勢，昨晚再售93伙，兩輪共售超過280伙，發展商即晚加推138伙。另興勝創建尖沙咀The Austin Place樓書已上架。

PARKSIDE昨晚次輪開賣102伙，收1709個登記，即平均16人爭1伙。發展商繼續分組揀樓，秩序大致井然，據市場消息指，命中率相當高，不少爲細戶而來，揀到74號兩房，兩房已告沽清，首小時已售45伙，仍不乏有大手客掃兩伙。

PARKSIDE首輪188伙全數沽清，連同昨日售出的93伙，兩輪賣出超過280伙。發展商即晚加推138伙，售價517.1萬至2620.6萬元，其中10伙加價2%，呎價由28694元至35760元。折實後443.7萬至2221萬元，呎價10440至16263元，平均12003元。

此外，新世界（00017）北角柏傲山加價加推15伙，其中10伙加價2%，呎價由28694元至35760元，訂價由1789萬至3264萬元，周日即場抽籤發售。該盤至今已售262伙，佔可售單位約96.3%，吸金逾68億元，平均呎價27716元，平均成交金額約2600萬元。當中1座30樓A室呎價43430元創同區一手新高。另外，有利集團的土瓜灣浙江街18

號住宅利。港灣18今日舉行命名，並委託中原作該盤獨家銷售及策劃代理，今日公布最新部署。

此外，將軍澳新盤熱賣，帶單區內二手急速漲價，今年入伙的天晉二期首錄二手買賣，造價已經貴絕將軍澳，單位獲買家承擔10%的額外印花稅收費（SSD），豪擲共1815萬元入市，折合實呎2萬元，貴絕將軍澳二手樓，原業主持貨不足2年，帳面大賺387萬元，賺幅逾14%。

中原地產分行經理伍錦基透露，今年3月入伙的天晉二期，錄首宗二手買賣，單位爲3A座中層B室，實用面積947方呎，建築面積1205方呎，採3房連多用途房間隔，連車位，業主今年5月索價1680萬元放盤，但同區新盤開價之後，旋即減價30萬元以1650萬元沽貨，鑑於原業主持貨不足2年，需要額外支付10%的SSD，買家爲求買入心儀現樓，不惜替業主承擔有關SSD稅項，涉稅達165萬元，即今次入市成本共達1815萬元，折合實用呎價高見19166元，打破了天晉I期的1.7萬元紀錄，創將軍澳二手呎價新高。

據了解，原業主於2013年1月以1263萬元買入上址，另以約180萬元買入車位，如今持貨不足2年，帳面大賺207萬元，賺幅達14.3%。

筆架山豪宅地皮料值20億

最近九龍塘個別豪宅盤造價理想，政府稍後推出的附近石硤尾中低密度豪宅地，市場估涉資約15至20億元，不少發展商均具競爭能力，屆時將有一番激烈競爭。

地政總署昨日公布兩幅住宅地的下月19日開始招標，其中位於筆架山花園附近的石硤尾筆架山龍翔道以北中低密度地皮較爲矚目，因其位置在筆架山峰以北，超過該屋苑高度，下望整個九龍景。現時二手屋苑筆架山、景峰、景峰景臺及筆架山一號等，分層單位，平均實用面積呎價均逾2萬元，近期附近九龍塘義德道開售中的兩個一手樓盤，平均呎價更逾3.6萬元。因此，業界相信此地將有不少發展商覬覦。

該地佔地約11.455萬方呎，最少及最大可建樓面各約6.98萬方呎及11.638萬方呎，高度限制爲主水平基準之上166.3米，以地皮所在基座計，即可建10層高，可打造爲一個分層及洋房等的中低密度豪宅群。業界估計其每呎樓面地價約1.3至1.6萬元不等，即約值15至20億元；由於涉資銀碼不大，除本地發展商絕對有興趣爭逐外，近年積極吸納本港親地的內地房企，競投意欲更強，屆時或有機會創出九龍呎價新地王；九龍區呎價地王由華懋於2010年所創，當時以每呎樓面地價近1.8萬元，奪得義德道地皮，即現建成的雲門。石硤尾將下月19日正式招標，明年2月6日截標。

此外，前身爲水務署員工宿舍的葵涌興芳路地皮，亦被政府徵用作私人住宅發展，同日招標，截標日期爲明年1月23日。該地面積約8720方呎計，住宅樓面約4.68萬平方呎，約可提供近90伙中小型單位，業界估計約值2.3至2.8億元，即每呎樓面地價約4000至5000元。

另邊廂，港中發展爲所收購的旺角廣東道一列舊樓，最近陸續欲透過強拍機制統一業權，最新便就最後兩幢舊樓向土地審裁處提出強拍申請，物業估值近1.54億元。物業爲廣東道925至947號共6幢舊樓，近期也開始強拍機制，逐步購入餘下業權。

該公司之前已爲其中4座舊樓，提出強拍申請，剩下的廣東道925至927號、和945至947號兩座，也於日前正式向土地審裁處申請強拍。該兩座物業佔地均約2060方呎，港中均持有達80%業權，前者市價約7062萬元，後者市價約8336萬元。