

喜韻呎價13530元將掀熱潮

房協「三喜臨門」料套37億

房協長沙灣開出「紅雙喜」（喜雅及喜韻熱賣）後雄心萬丈，喜字系第三炮喜韻打鐵趁熱閃電出擊，首批75伙主攻當今最搶手的一房及兩房戶，平均呎價13530元（即供呎價12312元）較喜盈加價3%，入場費591.1萬元（即供537.9萬元），下周末發售。該盤昨即日收逾280票，超額2.7倍。房協已預告175伙開賣當日盡推，料值12至13億元，連同已吸金約25億元的「紅雙喜」，料「三喜臨門」可套約37億元（住宅部分）。

大公報記者 梁穎賢

喜雅及喜韻開出「紅雙喜」，房協信心爆棚，加快推出第三炮喜韻食盡購買力。首批75伙分布第2座至35樓，全為時下最人氣戶型的一房及兩房戶，面積由459至542方呎，單價售價由591.1萬至769.1萬元，實用呎價由11443至15237元，平均呎價13530元，房協稱較喜盈130伙定價的平均呎價13135元，加價約3%，主要反映喜韻在位置、景觀、規模及設施上。

房協提供3種付款辦法予認購人士按不同需要選擇，包括建築期付款計劃（照售價），90天即供付款計劃（照售價減9%），以及90天第二按揭付款計劃（照售價減7%）。

喜薈喜漾部署明年登場

房協重申，喜韻屬於私人住宅項目，日後可在自由市場以市值價格出售及無任何轉售限制。為遏止炒風，將喜雅及喜盈的開賣方法移植至該盤，申請人必須為年滿18歲的香港居民；不接受任何公司名義提出之申請；以及一人一票，每票登記費用15萬元，下周一（18日）晚上七時截止登記認購，翌日抽籤，下周末發售。

市場人士指出，喜韻基本戶型與喜盈分別不大，料喜盈向隅者必定捧場，項目伙數不多，相信又掀搶購潮。

房協長沙灣「5大喜」頭兩炮熱賣，去年開賣喜雅的327伙「一Q清袋」，料套現約18至19億元；至於上周六開賣的喜盈雖未能清袋仍熱銷128伙，套現

約7至8億元。房協早已預告喜韻總數175伙會於月內盡推，冀銷售亦於月內完成，市值約12至13億元，假設喜韻175伙沽清，即「三喜臨門」將吸金達37億元。

至於其餘兩喜的喜薈及喜漾，規模比喜盈及喜韻大，分別提供350伙及270伙，同主打一及三房，兩盤位置較接近港鐵，喜漾前臨海景（若前方不建公營房屋的話），身價有望更上一層樓，市場估計兩盤市值22至26億元及18至22億元。房協部署兩盤明年登場，惟據地政總署最新的資料顯示，該盤仍未申請售樓紙。

利·港灣18首句鐘沽21伙

另昨日發售的有利集團（00406）土瓜灣利·港灣18，該盤獨家代理中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，該盤反應理想，買家出席率逾60%，首20分鐘已有10名中籤準買家成功揀樓，首小時成功沽出21伙，佔首批40伙的半數。首位買家唐小姐買入首批售價最低的6樓B室，會有沙中線兼海景又位於市區，未決定自用或投資收租用途。

另新世界（00017）元朗漆柏快將入伙，銷情轉熾。11月至今沽售36伙大部分為四房戶，套現逾3億元；項目累售1512伙，佔總數93%，套現近71億元。

此外，恒地（00012）馬鞍山迎海第一至三期，因應賣地成績理想，即日封盤，其中三期星灣御更會加價兼削優惠。



楊受成落場為維港峰打氣

英皇國際（00163）新例後頭炮西環維港峰氣勢如虹，昨日開放示範單位參觀反應熱鬧，首四小時錄約1200人參觀，老闆英皇集團主席楊受成更親自落場打氣，更獲一班業界友好「界面」撐場。

英皇國際執行董事張炳強稱，設於灣仔英皇集團中心的示範單位，昨早十一時正式對外開放，截至下午三時半暫錄約1200人參觀，並同步收票，登記反應踴躍，將於下周一晚八時截止登記，翌日盡推首批60伙，當日銷售完成後再視乎銷情決定加推詳情，直言樓盤有極大加價空間，料

介乎10至15%。

作為集團新例後頭個全新盤，老闆楊受成自然肉緊，昨日更親自落場視察為張炳強打氣，更應傳媒要求考慮安排藝人謝霆鋒在售樓處「露兩手」一顯廚藝。

英皇一班業界友好先後到維港峰撐場，包括會德豐地產常務董事黃光耀、華懋售樓部經理吳崇武，以及世茂房地產（00813）主席許榮茂等。張炳強稱，許榮茂父女前後腳抵達，感謝許給予極實用的寶貴意見。張又借機會為樓盤促銷，特別以馳名西環的池記糖水及雞蛋報答一班友好。



喜韻售價參考			
單位	面積	即供售價(萬元)	即供呎價(元)
7樓B室	459	537.9	11719
7樓C室	542	564.4	10413
35樓B室	459	636.5	13866
35樓C室	542	699.9	12913

付款方法及認購方法

- (1)建期付款（照定價）——樓價20%於90日內付清，餘款80%收入伙通知書14日內支付
- (2)90日即供付款計劃（照價減9%）——樓價10%分別於簽署臨時買賣合約及簽署正式買賣合約時支付，餘款90%於簽署臨時合約後90日付清
- (3)90日二按計劃（照價減7%）——二按最高為樓價20%，最長還款期25年，首兩年免息免供（延期供款），其後利率以匯豐銀行的最優惠利率計（現為5厘）

認購限制

- (1)申請人必須為年滿18歲之香港居民
- (2)不接受任何公司名義提出之申請
- (3)於抽籤認購期間，每人（不論是以單名或聯名形式）只可認購可供出售之住宅單位一個

喜韻小檔案

地址	青山道368號
座數	2座
單位伙數	175伙
面積	459-730方呎
管理費	每呎3.7元
首批發售伙數	75伙
首批發售戶型	1及2房
售價	591.1-769.1萬元 (即供537.9-699.9萬元)
呎價	11443-15237元 (即供10413-13866元)
平均呎價	13530元(即供12312元)
認購期	12月11-18日
登記費用	15萬元
發售日期	下周末(12月20日)

英皇會地攜手投油塘商住地

馬鞍山海景地剛以高價成交，今日截標的油塘商住地，更享有鯉魚門海景，且涉資不多，相信會吸引更多發展商爭奪，其中英皇國際（00163）及會德豐地產更率先明確表示要入標爭地。

該幅位於鯉魚門徑與崇信街交界的商住地，前望是三家村避風塘及鯉魚門，屬市區難得海景地，絕對是發展商欲吸納的對象。

此地面積只約3.49萬方呎，總可建樓面31.39萬方呎。發展商最少要興建345個住宅單位，另提供一個公眾停車場，以容納最少240個私家車位、10個輕型貨車位，及13個電單車位。

由於所涉公眾停車場樓面包括在總樓面之內，故對該地價值有影響，然而英皇執行董事張炳強早前已指出，此地海景一流，是公司必入標之選。另根據業界估計，此地估價約15.5至17億元，樓面呎價5000至5500元。至於明年開售油塘東源街樓盤的會德豐地產，其常務董事黃光耀也稱會入標。

此外，東華三院欲將西營盤東慈商業中心改建為酒店的規劃申請，城規會今日會審議，然規劃署提出，因申請人所提交的交通評估報告未夠詳盡，而該區已有不少此類酒店發展，擔心所產生迭增的交通問題，影響該區的交通情況，故建議不支持該申請。

西營盤東慈商業中心位於德輔道西246號，東院早前提出，因本港酒店房供應短缺，及為提升物業價值，建議整幢改為酒店之用，提供139間小型酒店房，以迎合經濟型旅客所需，及設有一些小型會議室，便利機構團體舉行會議，改建後總樓面約9.17萬方呎。

中聯辦2.4億沽售九龍塘屋地

本港樓價居高不下，不單普羅大眾趁勢沽貨套現，連中聯辦也賣物業鎖定利潤，其持有逾30年的九龍塘約6號屋地，於上月以近2.4億元沽出，買家是今年初高價搶西貢豪宅地的高佩璇或有關人士。

在港持有不少物業的中聯辦，其位於約6號的九龍辦公室，據土地註冊處資料顯示，自1982年開始，一直是中聯辦前身新華社以信託方式持有，至上月中，才以2.384億元售予成信亞太有限公司，而該公司董事事是高佩璇。

高佩璇既為從事內地及本港生意的意得集團主席，亦是香港潮屬社團總會名譽會長，今年初以所持公司常興發展，入標競投西貢清水灣道與碧沙路交界豪宅地，並以每呎樓面地價近兩萬元，殺退其他16家發展商奪地，成交金額約1.6億元。至於中聯辦去年底曾斥資約1.35億元，購入觀塘宏基資本大廈22樓全層作自用。

約6號佔地約1.05萬方呎，可以地積比0.6倍發展，可建樓面約6300方呎，可在一層地庫上，建三層高住宅物業。九龍塘屋地成交極為罕有，今年只得二至三宗，而現時市場放售的屋地只是數宗，如近日放售的牛津道32號，業主叫價約4.5億元。

此外，大潭陽明山莊第七座12樓47室，實用面積約1441方呎，建築1860方呎，據土地註冊處資料顯示，業主早前以3300萬元連車位售出，買家廖鈞慧，與廖創興企業（00194）有限公司薪酬委員會秘書廖鈞慧同姓名。原業主於2009年10月以2580萬元購入，現帳面賺720萬元。

恒地斥25億重建鯉魚涌舊樓

年初便會拆樓。

恒地（00012）於鯉魚涌英皇道舊樓統一業權後，將盡快於明年初拆樓，再視乎是作商住或商業發展，預計總投資約20至25億元。

該幢位於鯉魚涌英皇道852至854號舊樓，現為6層高商住大廈，於1960年落成，恒地只餘一個業權未能成功收購，故要通過強拍程序，統一業權。

有關強拍於昨日進行，底價為1.6925億元，恒地在無擋路虎下，順利以底價投得。該公司高級地產發展經理呂穎欣表示，公司將合併毗鄰英皇道856至858號，及民新街金馬大廈地盤，總地盤面積約1.77萬方呎，如作商住重建，可建樓面約16萬方呎，總投資額約20億元；如重建作商業，可建樓面達26.5萬方呎，總投資額約25億元。因地盤接近太古坊，市場對該區商業需求較大，公司較傾向發展商業，現正進行有關規劃申請。然無論如何，稍後便搞入則，預計明

年中期會拆樓。

恒地早前向城規會提出申請，將英皇道852至858號、金馬大廈，及民新大廈所涉土地，由現時的住宅（甲類），改為商業用途，並建議分兩期發展，首期為恒地所言的合併地盤，擬建一幢30層高商廈，餘下民新大廈地盤，則建議發展一幢29層高商廈，樓面約10萬方呎。市場傳言，恒地也正在低調收購民新大廈業權。

萊坊執行董事陳致馨表示，因現時舊樓收購成本飆升，減低發展商進行收購的意願，相信來年的舊樓收購及強拍申請活動也不會太多。至於政府提出的補地價仲裁機制，據他了解，暫仍未有發展商有意採用此機制，相信是有關機制對大發展商乏吸引力，且缺正開庭聆訊程序，雙方必需接受仲裁結果，令他們不會貿然啓用該機制。



▼外形獨特的傲璇只得12伙，太古相當惜售



▲呂穎欣（持一號牌）為恒地以底價1.6925億元，統一鯉魚涌852至854號舊樓業權

亞洲樓王傲璇三伙又流標

亞洲分層樓王傲璇（OPUS HONG KONG）標售的三伙，再現樓價過去一年急速膨脹，帶挈業主激賺，「閒閒地」賺一倍隨手拈來，簡直富貴逼人來。中原地產沙田第一城分區營業經理侯惠良表示，沙田第一城51座高層D室兩房，建築410方呎，實用304方呎，剛以388萬元易手，實呎12763元。業主2010年3月以178萬元買入，約四年帳面狂賺近1.2倍或210萬元。屋苑本月暫錄約16宗成交。

另一個市區熱搶的細價樓淘大花園近年盛產賺錢王。美聯九龍灣淘大花園營業經理謝德生指，淘大花園P座中層4室原則一房，建築約443方呎，實用約322方呎，約423萬元沽，建呎約9549元，實呎約13137元屬好價。原業主2010年6月以約203.8萬元買入，四年帳面獲利逾倍或約219.2萬元。

香港置業營業經理陳裕雄表示，小龍宇晴軒二期六座高層D室兩房，建築628方呎，實用約449方呎，售625萬，實用呎價約13920元，建呎約9952元。業主於2010年2月買入，價約315萬，四年賺近倍或約310萬。



▲寶翠園食正港鐵效應，兩房癲價沽

寶翠園兩房連約癲賣1358萬

樓市熱力四射，西港島線效應推波助瀾，對正大學生站的寶翠園最愛，開齋即破紀錄，一伙兩房剛以破盡歷史的1358萬元易手，比上次紀錄再貴八萬元，實呎20269元又創該類新高。樓價狂升儼如富貴逼人來，沙田第一城及九龍灣淘大花園細戶四年狂賺一倍。

中原西半山分區聯席董事謝家哲稱，西港島線落實12月28日通車，消息曝光即觸動買賣兩方神經，屋苑最近查詢者衆，但業主叫價企硬，不肯讓步，加上屋苑放盤不多，成交停滯。

寶翠園今個月食足10日白果，至昨日才破蛋，甫開齋即錄癲價。謝家哲指出，寶翠園三座高層D室兩房，實用670方呎，建築858方呎。業主叫價1400萬元，卒以1358萬元連租約沽，實呎20269元。根據成交紀錄，寶翠園兩房單位最高成交價