

端午長假 商場生意旺



■屯門市廣場在長周末的內地旅客升兩成，並組成10個購物團訪港。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年端午節適逢香港及內地的長假期周末，加上內地旅客增長和經濟向好，香港各大商場生意持續旺場，其中新地12個商場總人流達350萬，營業額則達6,500萬，兩者分別按年上升18%及17%。

新地12商場營業額增17%

新地代理租務總經理馮秀炎表示，今年端午節假期，apm特別招待了10團合計約400名來自深圳及廣州的年青家庭參加「端午節旅客美食購物團」，並安排星級大廚教授旅客包糉秘技，為apm帶來額外約180萬元生意額，按年升約20%。今次旅客80%年齡介乎25至40歲，人均消費約4500元，主要選購應節禮盒、潮流首飾、生活護理產品及數碼相機、手機等。

至於大埔超級城特別舉辦了5個內地購物團，人數超過230人，他們更被安排參觀假大埔海濱公園舉行

的龍舟賽事。旅客以購買珠寶首飾、鐘錶及最新的潮電產品為主，人均消費介乎3,500至5,500元，較平日上升15%，為商場帶來額外85萬元營業額。

尖區內地客人均消費1-3萬

位於尖沙咀旺區的新太陽廣場，於端午節假期3日人流達35萬，按年上升18%，生意額達300萬元，上升20%。以鐘錶珠寶、化妝護膚品及潮流服飾最為受惠，平均個人消費1萬至3萬元。

屯門市廣場內地客人流15萬

信和集團租務部總經理陳欽玲透露，屯門市廣場於三天長假期(6月4日至6日)，在深圳及廣州組成10個購物團訪港，亦有不少客內地遊客趁機到訪購物，三天共錄得接近15萬內地顧客人流，佔總人數約16%，按年升幅達20%，破了歷年6月最多內地顧客的人數。團



■今年端午節假期，apm特別招待了10團合計約400名來自深圳及廣州的年青家庭參加「端午節旅客美食購物團」。

員消費由6,000元至30,000元不等，為商場帶來逾500萬元收入。惠及的商戶包括化妝品、時裝、珠寶、電器、參茸海味及生活百貨。

陳欽玲預期，6月份屯門市廣場的營業額達6億元，按年上升9%，於父親節期間，以男性為銷售對象的店舖，如電器及體育用品商戶等的營業額預計上升10%以上，而食肆的營業額更可望增加20%。

賣地前夕 新盤旺銷146伙

譽·名城佔90伙 內地客2成 今起削樓價回贈

香港文匯報訊(記者 周穎)市場普遍預期本週四拍賣的中半山波老道地皮會有好成績，加強買家入市信心，三日端午節假期，一手市場錄得146伙成交，表現理想，當中以長實旗下大圍譽·名城因推出優惠，成功吸客，錄得約90伙成交，為銷情之冠，而其餘一手盤銷情維持平穩。二手方面，中原十大屋苑錄得40宗成交，較前周末升11.1%。而端午節三天連假則錄得48宗成交，屬平穩水平。

長實地產投資董事郭子威昨日於記者會時表示，過去兩日售出單位價維持8,600元水平，由於市場反應理想，因此集團決定今日起削減優惠，由原先120日內付清樓價可獲回贈樓價7%，調低至只有樓價2%，並且取消240日內繳清樓價可獲回贈的優惠，集團本週末後或再與港鐵研究加價加推。過去兩日內地買家比例提高至約15%至20%。

郭子威：將推尚城獨立屋

郭子威又說，稍後將公佈同系尚城獨立屋及排屋的銷售安排。另外，集團執行董事趙國雄指出，未來第三季將推出將軍澳日出康城2C項目，不過如預售樓花同意書未能趕及批出，就會先推出只有30個逾1,000平方呎單位的九龍塘安域道項目。

十大屋苑三天成交48宗

至於二手市場方面，據中原地產分行統計數字，周六、周日十大屋苑錄得40宗成交，較前周末上升11.1%。而端午節三天連假則錄得48宗成交，屬平穩水平。

陳永傑：買家偷步入市增

中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，本周將有土地拍賣而市場預期會錄得理想成績，帶動買家趕於賣地前偷步入市，對後市甚為看俏，而業主卻因此叫價企硬，亦不急於將單位放售，令整體交投保持平穩。



■長實執行董事趙國雄(中)、長實地產投資董事郭子威(右)及長實營業組經理曹校明均對大圍譽·名城銷情表示滿意。

港島區方面，太古城周末錄得4宗成交，故前周錄得3宗為多；九龍區方面，周六及周日美孚新邨錄得3宗成交，而端午節三天連假則錄得6宗成交，屬暢旺水平；新界區方面，周六、周日沙田第一城錄得約5宗成交，較前周無升跌。

另外，根據美聯物業旗下分行統計顯示，剛過去的端午節三日假期，本港十大藍籌屋苑共錄得約44宗成交，其中市區屋苑表現尤佳，錄得明顯的升幅，九龍區四大屋苑錄得18宗成交，較前周末勁升157%；港島區三大屋苑錄得約9宗成交，較前周末升達80%。至於新界區在新盤推售的影響下，二手交投表現略為遜色。

三天長假一手盤銷情

樓盤名稱	成交(伙)
大圍 譽·名城	90
黃大仙 現崇山	17
元朗 尚城	16
西半山 蔚然	16
深水埗 萬·式捌	4
西半山 The Babington	1
跑馬地 樂天峰	1
元朗 YOHO MIDTOWN	1
總數	146

5月屯門樓宇買賣飆6成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)過去周末，屯門區內二手物業的買賣成交個案對上上周回升33.3%。居屋買賣的成交持續增加，佔整體44%。同時，分行新客戶睇樓量對上上周亦升約20%，反映不少準買家正物色物業，市場需求上升。截至5月31日，區內新收二手樓盤量對上上月再度錄得增長，上升10%。

涉逾千宗 居屋成交激增

根據土地註冊處資料顯示，5月份屯門區樓宇買賣合約(包括住宅及非住宅)錄得1,069宗，對比4月份668宗上

升60%，而全港樓宇買賣合約五月份最新錄得12,536宗，對比上月整體上升21%。數據顯示屯門區的交投數量，比整體的上升幅度為大，屯門區與市區的樓價有一段差距，所以吸引用家及投資者入市。

祥益地產高級營業經理潘鈺恒表示，截至5月29日，最新一期祥益屯門樓宇價領先指數錄得210.08點，對比上期222.24點，按周下跌5.47%。潘氏表示，居屋成交激增，而居屋呎價較私人屋苑便宜，因此拉低指數，整體上仍然睇好後市，相信指數會於210點繼續徘徊。

慶雲街酒店項目獲7成支持

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)灣仔慶雲街5至9號業主，早前申請將現址重建1幢樓高25層酒店，將提供約50間客房，涉及樓面面積約2.02萬平方呎。共接到23個意見，其中逾7成支持有關計劃，主要認為擬建的酒店高度與鄰近的商住樓宇接近，未影響景觀之餘，亦可有美化環境的作用。

清水灣建小型度假村遭反對

邵逸夫慈善信託基金旗下公司，早前再申請於西貢清水灣興建小型度假村項目，總樓面約1.08萬呎，用地將包括1幢2層高、提供6個房間和2個多用途活動室等的建築物。申請共接到3個申述意見，全數反對有關申請。

有地區人士擔心，項目包裝下是大財團的豪華度假別墅，並反對涉及影響原有河道。而鄰近的租客玉泉園林有限公司，以及世界肺臟基金會(World Lung Foundation)亦呈反對，擔心項目填土約0.5至1.5米高，將影響排水問題。世界肺臟基金會並指，不贊成任何影響自然環境的發展計劃。

重稅效應 上月摸貨僅9宗

香港文匯報訊 美聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示，5月二手住宅摸貨(即從二手住宅市場購入單位再以摸貨形式轉售)只有9宗，自去年11月19日徵收額外印花稅推出後首度跌至「個」位數的極低水平，比起措施推出前逾百宗已大幅減少。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，由於二手摸貨成交較短，而額外印花稅推出正是打擊此類短線炒賣，因此過去數月二手摸貨顯著急減。雖然新盤摸貨(即從發展商購入新盤單位再以摸貨形式轉售)亦有回落，但跌幅遠不及二手摸貨，造成現時摸貨反以新盤為主。

他指出，由於5月份新盤摸貨量按月錄得上升，令整體住宅摸貨數字輕微增加，由4月份49宗微升至5月51宗，惟遠低於二手住宅逾一成的升幅。事實上，上月住宅摸貨註冊量佔整體二

手住宅註冊量的比率僅約0.65%，即每1萬宗二手住宅交投中才有65宗摸貨個案，不僅為去年政府推出額外印花稅後的新低，並創自96年有紀錄以來新二低位，僅次於98年10月份的0.57%，並預期此比率於未來將有機會創紀錄新低。

領峯摸貨註冊個案最多

5月僅51宗住宅摸貨個案中，領峯佔逾一半，錄得27宗，其次的名城則有5宗，而形品亦錄得4宗。以上個案悉數為近年推出的新盤項目，正因新盤樓花成交較長，投資者於項目入伙前以摸貨轉售離場，導致此類個案相對較多。不過，隨著去年8月份政府宣布往後批出預售樓花同意書的一手樓花單位不可「摸」售後，料未來此類個案亦會減少。

地產熱綫

禮頓山呎價攀2.49萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)上月東半山司徒拔道前嶺南書院地皮高價拍中，緊接着本週四再有中半山豪宅地皮拍賣，香港置業跑馬地樂活道分行營業經理李承恩表示，市場普遍預期拍賣成績理想，令豪宅業主叫價進取，一名外區用家為免賣地後業主借勢再加價，決定加快入市，購入跑馬地禮頓山單位，作價3,700萬元。

近千五呎單位售3700萬

李承恩表示，成交的禮頓山單位為1座中高層C室，面積約1,485呎，3房套房連多用途套房，以3,700萬元成交價計算，平均呎價約24,916元。買家鍾情單位望馬場景，考慮數天後快速拍板入市。原業主於2000年11月以約1,248萬元購入上址，是次轉售帳面獲利約2,452萬元，物業升值約1.96倍。

太古城青松閣呎價1.2萬

另外，利嘉閣地產老牌屋苑太古城區域經理黃龍智表示，上月政府賣地成績理想，對市場有利好作用，新近錄得鯉魚涌太古城青松閣高層E室易手，單位3房套房設計，建築面積1,029呎，成交價約1,245萬元，每呎折合12,099元。賣方在96年11月以638萬元購入，獲利607萬元，折算賺幅達95%。

回流客620萬購星悅居

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)香港置業長沙灣碧海藍天分行營業經理何永光表示，不少外國回流客近年回港置業，昨日便錄得長沙灣星悅居1座低層F室獲承接，面積約807呎，3房開隔，望內園景，以620萬元成交，平均呎價約7,683元。買家鍾情單位實用率高，毗鄰港鐵站，考慮2天即拍板入市。原業主於09年2月以350萬元購入，獲利270萬元，物業升值約77%。

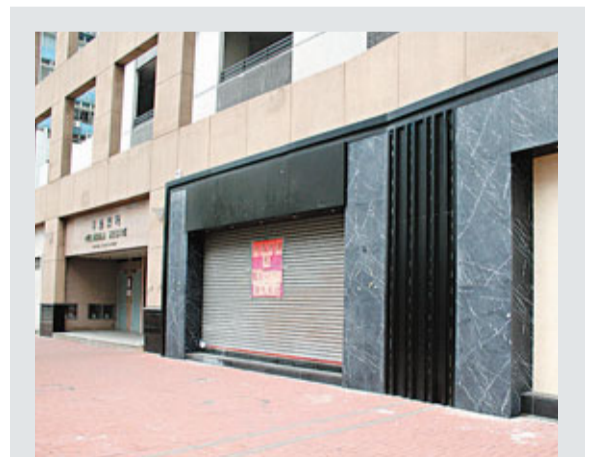
富豪花園新造呎價5千

另外，中原地產沙田富豪分行助理分區營業經理侯惠良表示，沙田富豪花園F座低層A室，近期亦剛錄成交，單位面積1,120呎，3房連套房開隔，享翠綠山景，成交價約560萬元，折合呎價5,000元。據了解，新買家為外國回流客，鍾情單位可望翠綠景致，環境舒適，決定購入單位自住。原業主於07年8月以320萬元購入物業，持貨約4年，獲利240萬元，單位升值約75%。

浣紗花園呎價超97高峰5成

香港文匯報訊 中原地產林龍南表示，大坑道一帶近年陸續發展，例如華倫街23號「尚巒」，以及永泰位於華倫街3號之項目「理華」，均備受市場注目。在浣紗街樓齡約30年的浣紗花園高層05室，面積650平方呎，以630萬元成交，呎價達9,692元，較1997年浣紗花園最高呎價約6,300元高出五成。

原業主於1993年8月以280萬元購入，持貨至今已近18年獲利350萬元離場，單位升值1.25倍。



■紅磡崇安街18號半島廣場逾萬呎地舖招標。

半島廣場地舖意向1.1億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)紅磡受惠沙中綫及觀塘綫的落成，加上該區早前有數幅地皮推出拍賣及招標，市場憧憬該區前景，有業主趁勢將旗下紅磡半島廣場地舖推出招標，意向價1.1億元。

中原(工商舖)工商部助理營業董事謝惠文表示，招標物業位於紅磡崇安街18號半島廣場地下1至2室，總建築面積約11,374呎，以交吉形式出售，業主意向價1.1億元，折合意向呎價9,663元。截標日期為7月18日(星期一)。

他稱，上述物業坐落於紅磡工商綜合區，不少珠寶、金飾、鐘錶均在周邊地廠開設大型展銷廳，主題色彩濃厚，亦吸引不少內地旅客。而該區交通網絡將更完善，未來區內亦將多項大型住宅項目發展，令潛力提高。參考附近同類型地舖市值呎租可達36元，若按意向價易手，料上址租金回報有機會達4.5厘水平。