

收緊按揭 二手減價成交增

香港文匯報訊(記者 周穎) 政府為穩定樓市加推土地供應及收緊物業按揭，令市場觀望氣氛轉濃，陸續出現業主減價成交個案。清水灣道8號有業主減價30萬出售單位；馬鞍山海典灣低層戶以低市價6%成交；粉嶺碧湖花園有業主減價10萬元，減幅達約4.5%；天水圍嘉湖山莊7期(景湖居)錄得一宗區內客「即睇即買」成交個案。

清水灣道8號減價30萬

世紀21馮靜宜表示，清水灣道8號低層單位，面積929方呎，買家見單位向東南方，而且附設400呎特色平台，加上業主減價30萬出售，以710萬元成交，呎價為7,643元，因單位附設特色平台，故平均呎價低於市價水平。據了解，原業主於2005年3月以約550萬元購入，持貨6年，獲利160萬元，單位升值近3成。

海典灣低市價6%易手

置業18梁偉倫表示，海典灣5座低層B室，建築面積756方呎，3房間隔，座向東北，望街景，成交價418萬元，呎價5,529元，較

同類型單位低6%。據悉，買家為上車客，打算作自住之用。原業主於04年3月購入，當時作價230萬元，持貨至今7年，現將物業沽售，獲利188萬元，物業期內升值81.7%。

中原地產鄭浩強表示，粉嶺碧湖花園6座極高層H室成交，面積515平方呎，成交價為210萬元，呎價4,078元。據了解，單位本開價220萬元，業主減價10萬成交，成功於放盤短時間內沽出單位，而減價幅度達約4.5%。新買家為外區分支家庭，單位作自住用途。據悉，原業主於1996年8月以204.9萬元購入，持貨近15年，是次轉手獲利51.1萬元。

嘉湖山莊割價12萬

祥益地產曾慧敬表示，天水圍嘉湖山莊7期景湖居9座低層F室，建築面積576呎，兩房兩廳，日前原業主放盤2日便獲一名區內客垂青，加上原業主調整叫價，割價12萬，遂以188萬元成交，呎價3,264元，稍低市場價成交。單位作自住或長線投資收租之用，以現時市值租約6,300元計算，回報率達4厘。原業主持貨3年，轉手獲利66萬。

中原預言樓價升勢未盡

香港文匯報訊(記者 周穎) 雖然政府再出辣招，打擊樓價升勢，但中原地產認為，一旦中原城市指數CCI升穿1997年的高峰(100.71點)，未來樓價升幅將會以倍數拋離，樓市預期仍然看好。不過，明年7月特區政府換屆，特區房屋政策變數難測。

明年政府換屆 樓市受考驗

中原地產亞太區總裁黃偉雄昨日於記者會時表示，今年樓價將會重返1997年高峰，但1997年高峰卻並非樓價的極限。1997年10月差餉物業估價署的樓價指數頂位(172.9點)，是1981年9月上一個頂位(24.6點)的7倍。所以一旦中原城市指數CCI升穿1997年的高峰(100.71點)，樓市將會進入一個長期上升軌道，未來樓價升幅將會以倍

數拋離，短期升幅尚未可知，但最快出現的考驗區是明年7月特區政府換屆，特區房屋政策變數難測。

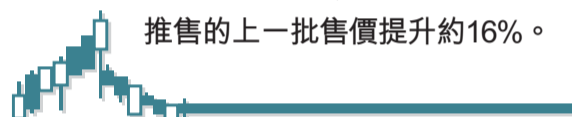
他指出，今年6月，租金及樓價將重返1997年水平，較原先估計提早半年。下半年租金升幅擴大，與樓價升幅看齊。樓宇買賣合約維持今年全年14萬宗的估計，僅次於1997年的20.5萬宗。總值由7,000億元調高至8,700億元，可望超越1997年的8,680億元。今年1月至5月錄得58,741宗，總值2997億元。預期下半年大額交易湧現，推高交易總值。

黃偉雄總結，未來樓價及租金長期走勢將會以倍數拋離1997年高峰。今年下半年樓價及租金可再升10%。今年全年樓宇買賣金額可望創新高升至8,700億元。

限外令下長實京別墅續漲16%

「譽皇殿」入場費1300萬 每平方米3.5萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 儘管中央多番「落重藥」整頓樓市，北京市政府亦推出限外令，但發展商對北京豪宅市場仍看好，長實地產投資董事郭子威昨表示，長實於北京的順義中央別墅區的「譽天下」二期命名為「譽皇殿」，每平方米意向售價3.5萬人民幣，入場費約1,300萬元，比去年推售的上一批售價提升約16%。



郭子威指出，「譽皇殿」計劃於8月連「精裝修」推售，每平方米意向售價3.5萬元人民幣，「獨立別墅」入場費約1,300萬元人民幣，「連城別墅」入場費約2,000萬元人民幣，客源以北京居民及於北京工作滿1年的外省、海外及香港買家為主。

8月份推售 連裝修

他稱，「譽皇殿」現時亦可以發售，售價亦是每平方米售價3.5萬元人民幣，但不連精裝修，8月推售時所有別墅會連精裝修出售，「獨立別墅」每間精裝修約值150萬元人民幣，每平方米4,000元人民幣，至於「連城別墅」每平方米精裝修逾4,000元人民幣。

港客入市比例料3%

他指出，「譽天下」以往已售別墅中，香港人入市比例佔少於3%，由於今次北京加入限外令要求，料



■長實北京順義中央別墅區的「譽天下」全新二期「譽皇殿」，已在當地大型商場巡迴路演。

香港人入市比例亦只會維持約3%。他指出，發展商特意於開放現樓豪華示範屋前，由6月10日至7月10日期間，於北京核心商業區藍色港灣和東方新天地進行大型巡迴路演，為準買家提供更多「譽皇殿」的詳盡資料。

他表示，「譽皇殿」以法式大宅大戶之風範為設計藍本，採用法式新古典主義建築風格。「譽皇殿」提供約191套花園大宅，整體面積較一期提升，當中包含「獨立別墅」和「連城別墅」兩種戶型大宅，銷售

面積達380至560平方米。其中「獨立別墅」面積約為560平方米(約6,027呎)，獨領奢華極致，盡顯獨立城堡的氣派。「連城別墅」面積則介乎360至380平方米(約3,875呎至4,090呎)，凸顯每戶大宅之宏闊空間，猶如連綿不斷的城堡群。

「譽皇殿」包含三大風格迥異之主題花園：賞花園、觀星園及親子樂園。此外，隨着12,000平方米的七星級度假式豪華會所設施陸續啟用，務必滿足不同喜好的住戶，享用歐洲宮廷式貴賓服務。

出招前 上周屋苑交投增4成

香港文匯報訊(記者 周穎) 兩幅地皮成交價理想刺激，市場成交持續。利嘉閣地產董事陳大偉指出，上周末拍賣前夕，部分準買家選擇偷步入市，二手買賣成交一度加快，加上一手市場缺乏焦點，部分向隅客選擇回歸二手市場，加快二手成交進度，成交量出現明顯反彈。綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港50個指標屋苑在過去一周共錄304宗二手買

賣個案，按周增加39%，連跌三周之餘首次出現上升。

按地區分析，各區成交量全線上升，其中港島區官地賣出後，觀望氣氛明顯淡，買賣交投即時轉活，9個指標屋苑上周共錄50宗買賣，按周上升43%；5個屋苑成交錄得上升。

九龍區方面，20個指標屋苑成交共有104宗，按周

多出42%；新界區屋苑二手交投亦有良好表現，成交量按周上升36%至150宗。

陳氏指出，上周五金管局推出一連串收緊住宅按揭措施，令觀望氣氛又再充斥市場，業主更加惜售手頭單位，影響物業買賣成交，當中以中價物業影響較大，預料未來數周50指標屋苑成交宗數將回落最少10%至約250宗的偏低水平。

畢馬威租希慎廣場八萬呎



■希慎廣場預計於明年第2季入伙。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 配合業務持續擴充，希慎與業昨宣佈，畢馬威會計師事務所已簽約承租希慎廣場20至25樓合共5層約8萬呎寫字樓面積，為期9年，亦是首位簽訂租約進駐最新商廈希慎廣場之寫字樓租戶。畢馬威會將其中心兩所辦事處合而為一，並再進一步拓展，將大量從事客戶工作專業團隊於2012年下半年遷至希慎廣場。

希慎執行董事容韻儀表示，很高興畢馬威將加入希慎配套完善的商業區成為租戶。隨着商界對優質寫字樓需求殷切，這項租約的簽訂充分反映金融財經界對希慎銅鑼灣商業區的肯定，正值中環商業區向外延伸，是最理所當然的選擇。

希慎廣場為40層的商廈，當中15層提供了24萬呎甲級寫字樓，項目接連地鐵站，每層寫字樓更享有維港景觀，實用率約為92%。項目預計於明年第二季入伙。

Mikiki租罄 8月開業

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新鴻基地產6年來首個建成的新商場新蒲崗Mikiki(即譽·港灣基座商場)將於8月開業，亦是東南九龍區內首個大型商場，新地代理租務部總經理鍾秀蓮昨表示，Mikiki總樓面約21萬呎，現已全部租出，吸引逾百個創新租戶進場，預計首年租金收入(未計分成)近6,000萬元，隨着前臨啟德郵輪碼頭首個泊位於2013年啟用，期望Mikiki可以打造成東南九龍新地標商場。

投資1.6億 百間店舖

鍾秀蓮指出，Mikiki的總投資額約1.6億元，樓高3層，共有約100間店舖，其中食肆比例佔34%、時裝及配飾佔23%、超級市場及便利店佔15%、家居佈置、影音及電子產品佔12%、生活品味、美容、童裝及寵物等佔16%。

她表示，Mikiki的餐飲樓面每呎租金介乎35至70元，零售業租金介乎50至120元，其中餐飲及超市的租約期最長，約達6至7年。

她預期，Mikiki開業首年的宣傳費約600萬元，平日人流約6萬人次，周末及假期人流達8萬人次，商場目標客戶群介乎15至39歲，主要來自東南九龍區內200萬居住及工作人口，預期首年商場於零售及餐飲方面的人均消費分別約300至1,500元及120至300元。

Mikiki其中一名租戶本地時裝品牌 Initial將於此商場開設首間兩層概念店，室內設計像一所中古傢俬博物館，店內售賣全線男女裝及配飾系列外，還增添生活精品系列，包括香薰、蠟燭等。至於香港星巴克咖啡的Mikiki分店則以舊啟德機



■新地代理租務部總經理鍾秀蓮(中)與Mikiki部分商戶代表為「新蒲專車」主持啟動禮。

香港文匯報記者梁悅琴攝

場為主題，把新蒲崗區深厚的社區文化及前啟德機場的歷史融合在店舖設計中。

租用3,200呎的Metrobooks 則是首間注入繽紛色調的分店，特設兒童及青少年書籍專區，並有落地玻璃的座位。

家品概念店「生活+趣味」

創意家品概念店 Colour@life 將以「生活+趣味」為定位，並從日韓等地引入中高檔的特色家居用品，還設互動留言板，給顧客交換生活點滴，貫徹Mikiki的「購物+體驗」的互動概念。其他租戶包括以銷售日本新鮮食品為主的一田百貨等。

地產熱綫

麗景花園1號屋售1.2億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 豪宅持續有價有市，市場消息指出，淺水灣麗景道3號麗景花園1號屋剛以1.2億元售出，單位建築面積3,100呎，呎價38,709元，買家為本地客。

另外，利嘉閣地產胡煥輝透露，貝沙灣4期8座高層A室剛以1,950萬獲長線投資者承接，建築面積1,402呎，三房套房開則，每呎售價13,909元，單位連租約一併出售，現每月租金45,000元，租金回報率約2.8厘。該單位租金較同類型單位市價低約5,000元，租約直至2012年10月期滿。據了解，業主早於07年12月斥資約1,578萬元購得物業，如今將單位轉手，獲利約372萬元離場，賺幅約24%。

Chicの堡110呎舖售302萬

香港文匯報訊 華人置業旗下旺角彌敦道購物商場「Chicの堡」，自分拆舖位出售後，上周再錄得1樓面積110平方呎之商舖成交，平均呎價逾2.75萬元，相當於302.5萬元，再創該商場成交呎價新高。買家為資深投資者，一向活躍於住宅投資市場，初嘗商舖投資。

會德豐山頂道8幢洋房料批

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 會德豐山頂道77號天祥大廈重建計劃，申請放寬地積比率，規劃署亦不反對。項目擬以0.55倍地積比，重建8幢洋房，總樓面約4.22萬呎。

瓜哇旗下火炭港鐵站大型住宅項目，去年獲批建2,061伙後，早前向城規會提出輕微修訂，規劃署認為修訂輕微，不予反對，料周五可望通過城規會。據了解，項目於地盤面積上減少0.11%至534,491呎，微擴地積比率0.11%至4.201倍，並減少車位數量2,099至937個。按發展商計劃，項目將建8幢35至42層高的住宅，提供2,061伙，單位平均面積998呎。

睦誠道47號意向9000萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 由一本地用家持有的渣甸山睦誠道47號現委託第一太平戴維斯獨家代理出售，業主意向價9,000萬元。

剛放售物業現況為一幢3層高極具特色之花園洋房，擁獨立門牌，其建築面積約3,600平方呎，另擁私家花園連天台約1,400平方呎。據悉，業主已持有此物業數十年，一直作自用，並於去年8月曾把物業放售，叫價相若，物業現時以交吉形式放售。

黃錦康獲十大中華經濟英才獎

香港文匯報訊 美聯集團副主席黃錦康日前在北京釣魚台國賓館獲頒「十大中華經濟英才」首獎，並代表獲獎人士致辭。該獎項旨在表彰為促進中國和香港經濟發展做出貢獻的商界才俊。

黃錦康在當天的「中國經濟發展與中華文化傳播」國際學術研討會中呼籲，地產代理應借鑒金融證券業的專業化操作，透過專業分析師向市場發放貼市、中肯、專業及準確的樓市資訊，並加強與香港政府有關當局溝通，令政府獲得獨到中肯的意見，從而有助於有關當局制定適當的樓市政策，對樓市對症下藥，令廣大民眾受益。

嵐岸97貨蝕30萬離場

香港文匯報訊 中原地產郭德信表示，該行成功促成馬鞍山嵐岸1座中高層F室成交，面積1,303平方呎，擁四房連套房開隔，享全海景，連租約成交價為800萬元，平均呎價6,140元。依原有租約月租約21,000元，回報率近3.2厘。

買家為用家，本租住物業，打算待租約完滿後收回作自住之用。原業主於2007年9月以830萬元一手購入，持貨近4年蝕讓30萬元離場。

投資者斥2868萬購天璽

香港文匯報訊 香港置業陳志東表示，該行日前協助一名本地長線投資者斥2,868萬元購入九龍站天璽日鑽高層D室，建築面積1,213平方呎，3房套連多用途套房設計，享全海景，平均呎價約23,644元。現時同類型單位市值租約約55,000元，料新買家可享約2.3厘租金回報。原業主於去年7月以2,300萬元購入，獲利568萬元或25%。