長實料10月前樓價跌

趙國雄：盡快賣樓 下周推將軍澳新盤

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 亞洲區過去一年住宅樓價持續上升，各地政府紛紛推出壓抑樓市措施，近年鮮有看淡樓市的長實集團執行董事趙國雄昨坦言：「外圍經濟不明朗，會影響全世界經濟，加上樓市大旺時，政府會毫不猶疑出招打壓，自己亦看不通樓市前景，估計於10月施政報告前香港樓市會有下調壓力。因此，長實會盡快賣樓。」一向貨如輪轉的長實集團，其位於將軍澳日出康城2期C剛於前日獲售樓紙，趙國雄稱，此新盤最快於下周推售，大部分單位低於1,000萬元，首批單位售價會有驚喜，為市民可負擔能力之內。

■長實集團執行董事趙國雄(中)表示，日出康城2期C會於7月初推售，首批售價會有驚喜，亦會有吸引的付款方法。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

對於過去一年政府對樓市的調控措施頗多，會不會造成用家買不到樓，長實集團副主席李澤鉅昨表示，政府會令置業人士借錢比較困難，不用借錢的人會較容易買到自己心頭好，或者說借貸較少的人自然會有優勢。但他不評論是否贊成復建居屋。

有信心全年售樓逾300億

趙國雄表示，過去的周末受政府新招影響，長實的賣樓數目只有10多伙，截至昨日止上半年共售出逾2,100伙，套現約180億元。展望下半年，他指出，將軍澳日出康城2期C及大圍名城3期都會於今年內推售，單是這兩個大型樓盤已可令今年售樓收入增至逾300億元，比年初估計的200億至250億元為高，至於中半山堅尼地道及九龍塘安域臺豪宅項目，基於是2年樓花期，有可能於今年內推售，亦有可能於明年才推售。

日出康城2期C逾千一伙

長實地產投資董事黃思聰表示，日出康城2期C共有1168伙，主打3房及4房戶，大部分單位售價低於1,000萬元，示範單位設於港景峰內，首批售價一定會有折讓，及為買家負擔能力之內，並會有吸引的付款條款來吸納轉車客(即換樓客)，相信此樓盤本地客的需求好大。基於內地收緊銀根，利息高企，內地客來香港買樓的比例會減少，長實一向都會有一套內地推廣策略，但相信日出康城2期C的目標客戶群會以本地買家為主。

趙國雄期望，日出康城2期C開盤時，至少可售出60%至70%單位。

「現時買樓投資風險好高」

趙國雄指出，作為發展商，只想賣樓做生意，不想逼政府出手干預樓市，他坦言，現時的大環境令發展商的賣樓難度大增，但長實會一如以往用薄利多銷方式售樓，期望多一些市民分享到房價得益，今年以來住宅樓價已升逾10%，達到其年初預期的雙位數字目標。他相信，受政府政策影響，下半年樓價只會平穩發展。他認為，若果是自住，現時入市亦可考慮，但要量力而為，但若果是買樓投資，現時入市則風險好高，主要是回報率低。

對於備受爭議的復建居屋問題，趙國雄指出，作為發展商亦不想民怨太大，政府若復建居屋，亦可幫助到一批買不到私人樓的市民上車，對私人住宅會有所影響，但因買居屋有入息資格審查，私人樓所受影響應不會太大。

被問到政府或就一手樓銷售進行立法規管，建議將參考《證券及期貨條例》，一旦違反規則，發展商高層包括董事，或要就前線員工的不當銷售，而須負上刑事責任。趙國雄認為，提高銷售透明度是好事，大部分同業都沒有騙人，但要從公平公正的原則出發，要了解立法原意及執行細節，若果於樓書上印錯兩個字，董事都要坐監，便是矯枉過正。

新港中心呎價1.5萬九龍次高

香港文匯報訊 (記者 周穎) 經濟持續向好，資金湧入商廈市場，多幢指標商廈續創新高的成交。美聯商業助理營業董事黃璜表示，九龍尖沙咀新港中心2座15樓08至10室，面積約4,336平方呎，成交金額約6,800萬，呎價約1.56萬，創九龍寫字樓歷史次高紀錄，物業以交吉形式交易。據悉，原業主於03年以金額約1,086萬購入，持貨至今8年時間，現獲利5,714萬元，錄得超逾5倍的升幅。

中原料下半年商廈價穩升

事實上，經濟持續向好，資金湧入商廈市場，今年上半年港九多幢指標商廈續創新高的成交，把投資氣氛推至新高。中原(工商舖)寫字樓部預期，隨着企業積極擴展業務，加上商廈空置率維持在低水平的情況下，下半年的商廈租、售價格將穩步向升，港島及九龍區全年呎價增幅分別為50%及30%，全年整體租金升幅看升60%。

中原(工商舖)寫字樓部董事鄭繼標昨日於記者會時表示，根據中原地產研究部截至6月23日，今年上半年共錄得1,909宗商廈買賣註冊，涉及金額約243.6億元。單以上半年度計算，宗數為1997年後的新高；金額則為1997年後的同期次高，而反映短炒投資氣氛的摸貨成交顯示，今年上半年錄得198宗摸貨註冊，涉資約25.95億元，摸貨金額創1997年後的新高外，宗數則為2005年後的新高，可見商廈買賣交投熾熱，市場投資氣氛濃厚。

恒基米埔申建78幢洋房

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 市傳由恒基及相關人士等持有元朗米埔地盤，剛向城規會申請建78幢洋房，項目位於錦綉花園及竹園村之間，可建樓面達13萬呎。項目是基於05年已獲核准的發展基礎上，再申請將毗鄰新購入的地段納入發展項目內，無論地盤面積、單位數量、可建樓面，相比之前批出方案均大大增加。

佔地66.6萬呎

據知，上述項目位於元朗米埔1丈量約份104約地段及多個餘段，佔地達666,821呎，當中涉及43,103呎的政府土地，現規劃為「住宅(丁類)」。申請人入紙申請作屋宇發展，並略為放寬建築物高限由6米至6.6米，以及填土和挖土(只適用於地盤平整工程)。

申請文件顯示，計劃以地積比0.2倍發展，可建樓面達133,364呎，興建78幢2層高洋房及1幢2層高會所，會所樓面約6,668呎，而每幢洋房平均面積約1,710呎。項目並會有5.38萬呎私人休憩用地，112個車位。申請人為Capital Chance Limited(皆才有限公司)，董事包括律師孔雪珊及雷耀輝，為地段其中一名擁有人，市場人士指，公司有機會代表恒基或新地等財團。

事實上，項目於05年已獲城規會批准發展計劃，經續期後規劃許可有效期延至2013年11月25日，配合毗鄰新購入的地段，是次再申請毗鄰地段規劃許可，並與早前已核准的發展計劃相類似。因此地盤面積增加41.2萬呎，洋房數量增加49幢，平均單位面積輕微減少47呎。

本報記者曾致電恒基查詢米埔洋房項目，惟截稿前未獲回覆。

住宅摸貨幾絕跡 工商舖炒風盛

香港文匯報訊 (記者 周穎) 市場資金充裕，雖然政府出招禁止一手樓花摸售及徵收短期轉讓額外印花稅，即時打擊住宅市場炒風，令今年上半年住宅摸貨宗數及金額分別暫時急跌67.3%及37.5%；不過炒家即時急謀對策，資金流入工商物業，導致期內工商舖整體投資氣氛是歷來最為熾熱的其中半年。

半年住宅摸貨大跌67%

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，截止至6月24日，今年上半年以確認人身份轉讓的二手私人住宅摸貨(包括二手樓花)買賣合約登記錄得389宗，總值22.56億元，較去年下半年分別暫時急跌67.3%及37.5%。預料今年上半年摸售宗數是繼2003年下半年293宗之後，創十五個半年度新低。

在摸售比例方面，期內住宅摸貨登記宗數，暫時佔同期整體二手私人住宅買賣登記宗數的0.9%，較去年下半年下降1.1個百分點。今年上半年的比例為1995年下半年有紀錄以來的按半年歷史新低。中原預期，下半年摸貨登記持續低沉，估計摸售比例將逐步迫近零水平。

工商舖摸貨量16年最多

中原並指出，截至今年6月24日，今年上半年工業樓宇、商業樓宇及舖位摸貨買賣合約登記暫錄得70.46億元，已創1997年下半年錄得147.61億元後13年半新高。今年上半年暫錄得的金額，暫較去年下半年高出45.1%。宗數方面，暫錄得907宗，有機會創16年以來最高。

海名軒銀主盤售3600萬

香港文匯報訊 中原地產包偉倫表示，新近成交銀主盤海名軒2座高層A室，面積2,139平方呎，屬四房連雙套房間隔，享全鯉魚門海景，現以3,600萬元易手，平均呎價16,830元。買家作自住之用。

原業主於2006年7月以1,928萬元購入位，持貨近5年獲利1672萬元或86%離場。

力寶38樓單位售2.22億

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 金鐘力寶中心2座38樓3802至3811室，土地註冊處顯示，一間名為財英有限公司於本月20日以2.22億元購入，而公司董事以法人團體登記，名為GNL11 LIMITED，早前亦登記另一間公司購入遠東金融中心4203至04室，該單位呎價2.8萬元，曾破本港甲廈呎價新高，但卻因未如時繳付進一步按金，交易面臨告吹。原業主去年底以1.908億元購入力寶中心單位，現帳面獲利約3,120萬元。

竹園公屋桐園樓售235萬

香港文匯報訊 世紀21富山地產何美英表示，黃大仙公屋竹園北邨桐園樓高層21室，面積631方呎，以235萬元（自由市場）成交，平均呎價為3,724元，屬市價水平。據了解，原業主於2000年以一手價28萬元（綠表價）向房署購入上址，連補地價合共約143萬元，持貨11年，獲利約92萬元，單位升值約逾6成。

居屋天馬苑持貨1年賺5成

此外，世紀21富山地產黃澤龍表示，樂富居屋天馬苑D座低層12室，單位面積495方呎，剛以230萬元(自由市場)成交，平均呎價為4,646元，屬市價水平。原業主於2010年5月以153萬元(自由市場)購入，持貨1年獲利約77萬元或5成。

地產熱線

大昌行1.95億沽波斯富街舖

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 趁市場對旺舖有承接力，大昌行集團(01828)昨宣佈，已以1.95億元出售位於香港銅鑼灣波斯富街56號地下之舖位，面積約1,000呎，呎價約19.5萬元，已簽訂臨時買賣合約，預期物業將於今年12月30日或以前完成出售。根據物業於去年12月31日之公平值及代價，大昌行於有關物業預計將錄得約8,100萬元之收益。據悉，大昌行早前對此舖的叫價逾2億元，近期市況逆轉，叫價亦回落。

李俊駒2.79億購位元堂大廈

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 由中銀證券持有的九龍灣位元堂藥業大廈已易手，土地註冊處指，港琛有限公司剛在本月13日以2.789億元購入大廈，公司董事包括李俊駒及姚武欽，據知，李俊駒為本地貨運公司均輝集團董事，過去亦不時購入工商舖等物業，屬行內資深投資者。

物業樓高7層，包括地下高層地面及1樓至5樓，地盤面積2萬呎，總樓面面積約126,677呎。現由位元堂承租，月租101萬元。據悉，中銀證券07年以約1.9億元購入該廠廈，位元堂售後租回。

「的士招」豪宅拍賣乏問津

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 環亞昨日再度拍賣「的士招」兩項遺產物業，均屬豪宅，位於中半山愛都大廈及薄扶林碧瑤灣，但未承價下收回，兩項物業開價達9,660萬元；而同場拍賣的屯門兆麟苑E座中層10室「疑似凶宅」，於本月初因「未到價」而收回後，昨日再「翻叮」，可惜4口價下未到價被收回。

測量師學會談強拍新制度

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 香港測量師學會昨出版《「強制售賣」概覽（2011 年6 月第二版)》，向小業主簡述去年4月後出台的強制拍賣新制度，可免費取閱或於網上下載，同時亦詳列多項舊樓拍賣時可能遇到的問題，並向小業主解答，例如今年初推出的調解指示等。為加強該會的專業角色，該會更打算舉辦季度講座，首兩場定於下月8日及10月7日(周五)舉行。