慶回歸長周末 商場生意旺

■apm在七一長假期共招待了10團約400名內地旅客點對點購物團。

香港文匯報訊 受惠於零售市道暢旺，七一慶回歸長假期3天各大商場丁財兩旺，而內地遊客消費及點對點購物團仍然成為商場生意的焦點。新地旗下12大商場在過去三天營業額達7,500萬元，較去年同期上升18%；而新鴻基地產代理租務總經理馮秀炎說：「適逢今年香港回歸紀念日是星期五，加上星期六和星期日，市民出外慶祝享受一個長假期的周末，增加商場人流及購物氣氛，新地12個商場於七一長假期3天(7月1日至3日) 總人流達370萬，營業額則達7,500萬元，兩者較去年同期上升18%。」

內地客點對點購物團增

她表示，七一長假期apm共招待了10團約400名內地旅客點對點購物團，為商場帶來額外約190萬元消費額，人均消費約4,800元，8成為女性客，5成旅客年齡介乎18至35歲，9成半為大專學歷或以上程度，3成屬高收入達萬元以上，8成來自廣東省及深圳一帶地方。至於大埔超級城、新太陽廣場、上水新都廣場招待了15團以廣州及深圳為主的內地購物團，每團以40-50人為一團，接待逾700人，人均消費為3,500元至30,000元 ，共帶來額外超過一千萬營業額。尖沙咀新太陽廣場的人流達35萬，比去年同期上升17%，營業額穩步上揚，生意額共370萬元，比去年同期上升22%。

此外，信和集團租務部總經理陳欽玲透露，信和集團旗下4個商場：屯門市廣場、粉嶺碧湖商場、帝庭軒購物商場及將軍澳海悅豪園購物商場，於七一長周末三日共錄得185萬人流，其中屯門市廣場佔108萬，整體按年上升10%。屯門市廣場於6月份的營業額錄得接近港幣6億元，按年上升9%。

瓏璽累售110伙 拒大手洽購

新地：留予散戶買家 全港新盤三天售49伙

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 新地大角咀新盤瓏璽開售至今，發展商累計推出合共178伙，新地指，全部單位平均呎價約18,500元，暫沒有調整價格。市場消息指，瓏璽至今累售約110伙單位，過去三日則售出約40伙。新地表示已拒絕歐美買家洽購第8座C室的29伙，留予散戶買家。綜合市場消息指，過去三日全港新盤約售出49伙，遠較前周末僅約10伙為高。

■新地代理執行董事雷霆(左)、新地代理高級銷售及市務經理胡致遠介紹瓏璽最新銷情。 香港文匯報記者趙建強 攝

新地代理執行董事雷霆昨於記者會中表示，瓏璽繼首批73伙沽清，套現逾20億元後，已陸續加推105伙，分佈於6A座A室、6B座C室及8座A及C室，至今累計推出178伙，平均呎價約18,500元，暫未調整價格。加推單位中以1,600方呎4房雙套單位為主，其中6A座A單位至今已接近沽清。

瓏璽至尊呎價2.89萬多人洽購

雷霆稱，瓏璽推售至今暫未有大手洽購，大部分買家均購入1伙。他又指，其中8座C室單位涉及29伙，曾有歐美買家計劃大手洽購全數該批單位，但公司經考慮後決定留予散戶買家。另外，瓏璽早前推出的1座33樓A室瓏璽至尊，呎價2.89萬元，至今已獲多人洽購，若落實成交將創區內標準單位新高。

過去三日一手盤銷情

樓盤名稱	成交(伙)
大角咀 瓏璽	40
大圍 譽．名城	3
深水埗 寓．弍捌	3
洪水橋 尚城	2
西灣河 港島．東18	1
總數：	**49**

內地買家佔約4成

付款辦法方面，瓏璽目前提供3種付款方法，新地代理高級銷售及市務經理胡致遠表示，約35%買家選用即供，二按佔約15%，其餘5成則選用建築期付款辦法。他又指，內地買家及「中港商人」目前佔約30%至40%，大部分無須使用二按，但他指暫未聞有買家以全額付款購入單位。

其他新盤方面，以長實大圍譽．名城、及華懋深水埗寓．弍捌成交較多，但亦僅分別錄得3宗成交，其餘長實洪水橋尚城、英皇西灣河港島．東18，則分別錄得2伙及1伙成交。

屋苑周末成交 連跌四周

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 在新地大角咀新盤瓏璽獨力支撐市場下，二手市場繼續保持觀望，過去三日(7月1-3日)美聯、中原兩大行十大屋苑成交統計，僅分別錄得21、及20宗成交，中原提供的周六、日數字更僅得14宗，較前周的17宗再跌3宗。美聯沒有提供周末數字，但將三日數字平均計算，兩日亦僅14宗，為6月9日政府出招後，連續第四個星期下跌，再創該行去年11月20-21日周末的14宗紀錄後周末成交新低。

十大屋苑兩天 14宗易手

根據中原地產分行統計數字顯示，過去兩日周六、日十大屋苑僅錄14宗成交，較前周的17宗再跌18%，而三天假期則共錄得20宗成交。

太古城業主減價6.7%售

市況淡靜，港島區龍頭屋苑太古城3天假期中僅得一宗成交，康怡花園更錄零成交。中原首席分區營業經理趙鴻運稱，成交太古城單位為北海閣中層E室3房戶，面積825方呎，原業主早前曾將叫價由868萬元調高至890萬元，其後市況轉靜，業主多次調低叫價，終以810萬元成交，較原叫價有約6.7%折讓，成交呎價9,818元，買家則為用家。

中原：出招後買家剎停入市

中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，政府出招以來，二手市場買家普遍入市信心薄弱，加上收緊按揭措施加重買家的首期負擔，令財力不足的買家剎停入市，故令二手市場交投冷清。

中原高級分區營業經理楊文傑直指，近日睇樓客少之又少，市況愈來愈靜，部分業主主動調低叫價5%至10%，但睇樓客仍抱試價心態，大幅還價10%至15%後始終未敢入市。如有康怡D座中層G室，面積624方呎單位，業主將叫價由480萬元大幅降至455萬元，市場反應仍然冷淡。

不過，亦有代理對後市充滿信心，中原高級區域營業經理王昭康認為隨着業主議幅陸續擴大，成交將陸續出現，預計未來1星期海怡半島成交宗數將達6至8宗，全月成交量可達50宗水平。他表示，過去三日海怡錄得2宗成交，平均呎價8,000元，均為7月1日的買賣。

雖然目前業主普遍提供約2%-3%的議價空間，與買家的5%-6%減價目標仍存在距離，買賣呈現拉鋸，但美聯物業董事布少明認為，隨着不利因素逐漸被市場消化，相信後市會漸趨明朗化，成交量可逐步回升。

炒家轉戰商廈 呎價超97

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）住宅於購入2年內轉售要徵稅，令不少投資者轉戰商廈，中原研究部指出，今年上半年寫字樓整體樓價上升約8%，短炒個案顯著增加，呎價屢見新高。

摸貨急增至近200宗

中原寫字樓部董事鄭繼標表示，核心區甲級商廈供應緊張，加上市場資金缺乏出路，繼續看好商廈的市道，估計港島區寫字樓樓價，全年升幅會達50%，而九龍區商廈料全年則有30%升幅。

今年上半年寫字樓短炒個案顯著增加，商廈摸貨交易有近200宗，涉及近26億元，是97年後的新高。上半年商廈買賣有約1,900宗，亦是13年來最多，涉及金額243億元。其中女士服飾零售商慕詩國際（0130），於今年2月以約1.88億元向會德豐地產買入香港仔香葉道2號甲級商廈One Island South 17樓全層2.98萬呎，原本作總部用，但因買家出價吸引，今年6月以2.53708億元摸出，呎價8,513元，創出該商廈新高二手呎價，持貨4個月獲利6,546.6萬元，物業升值35%。

港島指標商廈呎價破頂

港島區十大指標商廈，例如遠東金融中心、美國銀行中心及力寶中心等，呎價已超越07年商廈高峰期及97高位，平均高出50%。當中力寶中心的成交呎價已達2萬元，而美國銀行中心更創下2.54萬元新高位。低息環境下，全幢商廈亦獲收租客垂青。建生國際（0224）於6月底以5.23億元向美資AEW基金購入上環文咸東街柏廷坊全幢，成為今年區內最大宗全幢商廈成交，樓面呎價7,406元，公司計劃作長線收租用。

■中區美銀中心呎價2.54萬元創新高。 資料圖片

受惠經濟轉好，及內地企業來港設辦公室，帶動商廈的租務市場，中環及灣仔區商廈的空置率，持續下滑到低於3%，而東九龍亦是另一焦點，觀塘及九龍灣區的空置率，由年初的雙位數，分別下跌至今年4%及6.55%，料商廈全年整體租金會上升60%。

牽晴間減15萬 用家承接

香港文匯報訊 中原蔡世鵬指，粉嶺牽晴間9座中層F室，面積587平方呎，擁兩房間隔，享內園景觀，剛以250萬元沽出，平均呎價4,259元。據了解，單位業主本開價265萬元，惟政府出招後市況轉靜，日前有另一同類型單位讓買家選購，形成兩業主爭一客之局面，而業主終願意減價15萬元沽出單位，減幅達約5.7%。買家為用家，作自住之用。原業主於1999年9月以193萬元購入，持貨12年獲利57萬元或29%離場。

此外，中原地產王子健表示，紅磡黃埔花園二期2座高層D室，面積558平方呎，兩房間隔，日前以450萬元易手，呎價8,065元。買家見業主減價2%，即購入自用。原業主於97年1月以371萬元購入，獲利79萬元。

MIDTOWN大單位減40萬

此外，美聯物業鄧涇渭表示，該行剛促成一宗元朗YOHO MIDTOWN 9座低層B室成交，面積1,340呎，屬4房間隔，望向南開揚景觀，成交價760萬元，平均呎價為5,672元，屬於市場合理水平。原業主於10年12月斥資738.5萬元購入，原本開價800萬元出售，後來因為欲套現換樓，故願意減價至760萬元出售，物業升值2.9%，賺21.5萬元。買家為區內換樓客，作自住之用。

利嘉閣地產黃銳平表示，該行新近錄得成柴灣杏花邨23座中低層04室成交，單位三房開則，建築面積716方呎，單位早前開價600萬元放售，但近日卻以585萬元成功轉手，減幅2.5%，呎價8,170元。

■鄰近粉嶺火車站的牽晴間。 資料圖片

賣方在08年六月以452.8萬元購入，獲利132.2萬元或29%離場。

內地客333萬買珀麗灣度假

另一方面，美聯物業姚偉明表示，該行剛促成馬灣珀麗灣28座高層A室單位成交，面積約622呎，享會所泳池及少量海景，成交價約為333.8萬元，呎價約5,367元，屬市場合理價。買家為內地客，見單位間格實用，環境清幽，故購入作度假之用。原業主於06年8月份以約220.4萬元購入，獲利約113.4萬元或51%。