

# 樓市淡靜 減價捷訂頻現

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價高企,加上政府6月推出新措施,環球經濟氣氛未明朗等,負面情緒蔓延本港樓市,近日交投顯得淡靜,甚至有買家擔心後市而選擇趁早捷訂,業主亦出現止賺離場或減價去貨等,市場觀望氣氛極濃,業內人士相信拉鋸情況將持續一段時間。

受不同的負面消息衝擊,近月樓市交投顯著回落,以近一周為例,市場出現多宗減價成交、捷訂離場個案。

## 太古城減170萬售出

例如藍籌屋苑鯉魚涌太古城,日前就有單位需要大幅減價170萬元才錄成交,涉及北海閣中層D室,面積825呎,政府6月出招前叫價940萬元,多次減價後,近日以770萬元成交,前後減價18%才獲得承接,成交價更比市價5%。

其餘藍籌屋苑,如鯉魚涌康怡花園、沙田第一城等,

連日來不僅交投淡靜,成交個案更每每減價後才錄承接。中原黎宗文表示,沙田第一城現時交投疏落,成交以減價個案為主,一般業主若提供較大讓價空間,如5至10%,單位能較快獲承接,本月至今只錄約16宗成交,平均呎價徘徊5,950元水平。

## 匯景花園低市價1成

此外,藍田匯景花園亦剛錄得低於市價1成易手個

## 雅濤居捷訂蝕10萬

除減價外,市場更不斷錄得捷訂,其中天水圍栢慧豪庭9座高層B室,面積673呎,3月時由一名內地客以390萬元購入,呎價5,795元,但交易近日已經取消。就連凶宅等低銀碼物業,亦出現捷訂。

消息指,沙田雅濤居1座高層E室,面積711呎,上周以265萬元易手,但新買家已決定捷訂,寧損失10萬元離場。

# 淡市推盤 長實港鐵訂價分歧

### 領都3期延下月售 趙國雄:跟市價水平

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場觀望氣氛濃厚下,發展商對開價出現分歧,令新盤推盤進度亦放慢。一向貨如輪轉的長實集團,其位於將軍澳日出康城2期C(領都3期)已於6月底獲售樓紙,原計劃於7月內推售,長實執行董事趙國雄昨表示,由於日出康城2期C的訂價與合作夥伴港鐵出現分歧,因此,最快要到7月底或8月初才會推售此新盤。

趙國雄未有透露與港鐵就日出康城2期C的訂價分歧差距有多大,只表示,雙方仍就訂價研究中,但他認為,淡市下仍然可以賣到樓,對日出康城2期C的銷售亦感樂觀,其訂價會跟市場水平。根據將軍澳區內地產代理促成的交易顯示,目前「首都」、「領都」及「領峯」的二手平均成交呎價約5,700元,個別單位成交呎價達6,421元。

## 長實今年來已累售2100伙

基於今年以來長實已售出逾2,100伙,套現逾180億元,他相信,日出康城2期C推售,應可令集團今年的香港賣樓銷售額達標,今年初長實訂下的香港賣樓銷售目標為200億至250億元。

日出康城2期C共有1,168伙,主打3房及4房戶,長實地產投資董事黃思聰早前表

示,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換樓客,相信此樓盤本地客的需求好大。

## 星「新名門」周六開盤

趙國雄又稱,長實於新加坡的豪宅「新名門」會於本周六於新加坡開盤。內地方面,長實於上海有3個項目發展中,並會於今日在上海召開記者會公布大計。

## 「油街商住地皮會研究」

被問及對即將於明日起招標,8月19日截標的北角油街商住地皮有否興趣時,趙國雄指出,長實對任何好地皮都會研究,北角油街及紅磡灣商業地皮會研究,至於下月9日拍賣的沙田九肚山豪宅地亦研究中,未決定會否競投。他稱,長實的負債近乎零,但不代表會盲目入市,必定會作詳細研究分析,計算是否有合理利潤才去馬,剛公布結果的觀塘海濱道商貿地及灣仔皇后大道東酒店地皮,長實亦有入標,但出價不及別人高。資料顯示,自去年8月以來長實已斥資226.32億元買入6幅住宅地皮,可建樓面達204萬呎。



將軍澳日出康城領都3期在興建中,提供1,168伙。資料圖片

## 瓏璽加推20伙 呎價1.6萬

香港文匯報訊(記者 周穎)新地旗下大角咀瓏璽市場反應理想,發展商一連幾日加推單位,昨日再以原價兩度加推共20伙,包括第6A座(迎海鑽)19個B單位,均為四房一房開隔,及第8座(觀海鑽)38A單位,平均呎價15,970元。

價單顯示,第6A座(迎海鑽)19個B單位分佈於7至28樓之間,單位建築面積分別為1,380至1,383平方呎,售價由2,065萬至2,294.1萬元。第8座(觀海鑽)38A單位,面積1,538呎,售價2,596.8萬元,呎價16,884元。此批單位最快本周五開售。

另外,瓏璽於本周一晚再加推的7個單位,最快今日推售,包括5伙為第6座A(迎海鑽)B單位,建築面積1,380平方呎,4房1套房開隔,售價由2,294.1萬至2,345.1萬元,平均呎價16,806元。另外2個特色戶,包括第2座(天海鑽)39樓A的天際屋,建築面積2,640平方呎,售價8,020.32萬元,呎價30,380元,及第6座B(朝海鑽)40樓A的天際大宅,建築面積1,951平方呎,售價5,365.25萬元,呎價27,500元。

## 竹園公屋2年升值3.5倍

香港文匯報訊 近日減價風氣亦侵入公屋市場。世紀21富山地產何美英表示,黃大仙公屋竹園北邨近日的議價空間亦拉闊至2-3%,市場日前錄得竹園北邨的減價成交,原業主願意由當初開價130萬元減至123.8萬元出售,足足減價6萬元多,終以123.8萬元錄表價成交。

## 桃園樓綠表售價123.8萬

何美英表示,該單位為竹園北邨桃園樓中層14室,面積572方呎,以123.8萬元(綠表價)成交,平均呎價為2,164元,屬市價水平。

據了解,竹園北邨為當年租置計劃中可出售公屋,業主原為上址租客,於2009年5月以27萬元(綠表價)向房署購入,持貨2年轉售獲利約96.8萬元,單位升值3.58倍。

另一方面,何美英表示,鑽石山居屋龍蟠苑日前錄得減價成交,業主由當初開價255萬元減價7萬元至248萬元出售。該單位為龍蟠苑B座低層9室,面積480方呎,以248萬元(自由市場)成交,平均呎價為5,167元,屬市價水平。原業主於2010年8月以195萬元(自由市場)購入,持貨1年獲利約53萬元或27%。

## 屯門市廣場生意增一成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受惠個人遊及本地消費意慾保持增長,信和集團租務部總經理陳欽珍昨表示,今年上半年屯門市廣場的營業額達37.6億元,按年升10%,由於香港經濟向好,失業率低,加上十一黃金周及聖誕黃金檔期,預料下半年營業額可再創新高,達40億元。

她稱,目前屯門市廣場的出租率接近100%,實用面積呎租介乎50至350元,今年下半年約有13萬呎樓面續租,料租金會有雙位數字升幅,新租戶包括化妝品及服裝品牌。

她指出,屯門市廣場的自由行旅客佔總人流的比例為12%,預料暑假期間將有更多自由行旅客與家人一起到訪購物,比例將升至15%至18%。截至本年6月份,商場今年的累積自由行人數已接近600萬人次,按年上升20%。自由行的平均消費由1,000元至4萬元不等,個別消費更創新高達20萬元。

## 康怡花園26年賺705萬

香港文匯報訊 中原地產志鋼表示,新近促成鯉魚涌康怡花園A座低層1室成交,面積902平方呎,擁三房套房開隔,附裝修,成交價745萬元,平均呎價8,259元。買家為首次置業人士,物色心儀單位約半年,購入上址自住。

原業主於1985年4月以39.15萬元入市,持貨26年多獲利705.85萬元或18倍。

## 暑期邀粵購物團涉千人

其中大埔超級城會有全球最細機械人展,並會進一步發展對點購物團,擴闊至廣東省周邊縣市「新地夏日點對點購物團」,大埔超級城、新都廣場及新太陽廣場會招待20至25個「夏日點對點購物團」,人數約900至1,200人,主要吸引深圳及廣州的旅客參加外,更會招攬來自東莞、佛山及珠海等一帶旅客。

馮秀英預計,7至8月暑期活動可帶動大埔超級城人流1,200萬,上升30%,生意額約達4億元,上升22%。

# 麗展8.4億購天文臺道物業

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)麗新發展(0488)昨宣布,以8.46億元向Focal、祈富及Cypress收購經營物業收購重建業務的顯中國際之50%股份及結欠所有股東50%的貸款,顯中國際現時持有九龍天文臺道2、4、6、8、10及12號多幅土地及其上興建之樓宇,麗展計劃把此地盤興建1座多層商業大廈作長線投資,料最高可發展樓面總面積約16.5萬平方呎,預算總發展成本約為23億元,項目可於36個月內竣工。

該等物業現時並非空置,現預期將於今年8月或前後空置。

## 持顯中國際50%股權

顯中已與一承包商訂立拆卸合約,為該等物業上之現有樓宇進行拆卸及豎立地盤圍板工程。

此外,麗新發展又以代價1.69億元獲得收購顯中國際餘下股份(佔其已發行股本約10%)及貸款(佔全部貸款六分之一,相等約6,651.78萬元)的選擇權。現時,顯中國際結欠包括賣方的所有股東共6.65億元。麗新發展預計,若完成收購並行使選擇權後,公司與其他股東將以60:40的基準擁有顯中國際。

# 業界續看好舖市升一成

香港文匯報訊(記者 周穎)政府辣招之下,令投資市場的豐裕資金傾向工商舖物業。在行好因素持續下,香港置業工商舖預期,核心區商舖可望升10%以上;而利嘉閣地產(工商舖)亦認為,工商舖租售價格仍可望持續上升,惟由於租售價格基數已走高,估計漲幅大致僅可及上半年的50%。

## A&F畢打行舖租貴2.5倍

香港置業工商舖董事黃耀輝昨日於記者會時表示,根據土地註冊處資料顯示,今年首半年商舖註冊量達2,810宗,註冊金額達308.1億元,較去年同期分別上升約18.6%及12.6%,註冊金額成為近年第二高。至於反映短炒氣氛的摸貨註冊量方面,期內註冊量達192宗,註冊金額為26.71億元,分別較去年上升約113.2%及52.4%。

該行營業經理劉維羅表示,根據香港置業工商舖資料顯示,逾百萬月租個案於上半年已錄得約22宗,較去年全年只有數宗差距。期內最為矚目的大手租賃個案為跨國時裝品牌A&F以月租約700萬元承租中環畢打行地庫至4樓商舖物業,較原有租金多出高達2.5倍。

該行營業經理簡元鏗指出,有利商舖買賣的因素延續,估計租金可望維持可觀升幅,核心區預料錄得10%以上增長。至於買賣市場方面,商舖的投資價值隨着跨國品牌以及大型連鎖店租戶進駐,可望進一步將二線街打造為新興購物一線段,估計核心區舖平均售價可望升約8%至10%,而二、三線街的商舖售價亦會上升約10%以上。

另外,利嘉閣地產(工商舖)地產董事黃應年昨日亦認為,展望下半年,負面因素威力正持續浮現,無疑會



香港置業工商舖董事黃耀輝(中)認為,下半年商舖市道仍然看好。香港文匯報記者周穎攝

短暫減弱市場承接力,但相信下半年市場調整在量不在價,在基礎因素沒有太大變動下,工商舖租售價格仍可望持續上升,惟由於租售價格基數已走高,估計漲幅大致僅可及上半年的50%。

該行預期下半年工廈買賣登記宗數將會較上半年回落20%,維持在每月600宗的正常偏高水平;售價上升空間只有約10%,物業成交亦會因為售價走高而放緩。而甲級商廈租賃成交更有可能多過買賣成交,整體升幅僅約20%。而商舖方面,估計搶租搶買的情況持續,一線收地舖價格升幅將收窄到25%至30%,由於回報下降,買賣成交宗數將下跌20%至30%。

# 大埔超級城半年收租8500萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新界東北商場大受內地客歡迎,租務亦受惠。新鴻基地產代理租務總經理馮秀英昨指出,今年上半年大埔超級城的租金收入逾8,500萬元,有雙位數字上升,展望下半年,大埔超級城將有30租戶續租,佔全部租戶20%,呎租預料租金有雙位數字增長,其中約20%為新租戶。

她稱,大埔超級城今年上半年新租及續租共30個,佔20%租戶,呎租介乎100至300元。租戶組別優化後,其所佔的比例分別為餐飲佔25%、化妝佔10%、珠寶佔10%、電器佔10%、家居佔10%。配合暑假來臨,新鴻基地產旗下11個商場包括大埔超級城、新太陽廣場及元朗廣場等將以「新地夏日宇宙奇幻之旅」為推廣主題。

# 置富產業商場租率98%



置富產業主席趙國雄(左)及副行政總裁趙宇齊主持全新品牌「置富 Malls」的啟動儀式。香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年以來香港零售市道向好,商場亦受惠,置富產業(0778)副行政總裁趙宇齊表示,旗下14個商場現時的出租率達98%,今年共有約40%樓面的租約到期,續租率約70%,今年首季加租幅度17%,料年內續租及新簽約的租金升幅相若。

## 14商場 首季加租17%

趙宇表示,公司已成立8年,旗下14個商場將以全新品牌「置富 Malls」統一經營,包括加強商場管理、推行資產增值及舉辦多項推廣活動,配合與社區保持和諧融洽的關係,並會有新標誌配上不同顏色予14個商場,有利建立清晰的形象。她表示,今年為打造新品牌及作活動推廣的支出較去年上升10%,預料在市道環境良好帶動下,人流及收入應有增長。她指出,「置富Malls」今年的暑假活動會於本週六開始,會以人見人愛的麥兜及麥兜作主題。

談到資產增值計劃,她指出,沙田第一城中心商場將於本季開始進行翻新工程,涉資1億元,可望明年完成,馬鞍山廣場亦將進行翻新,涉資3,000萬至5,000萬元,餘下商場亦會進行翻新。

## 趙宇:負債比率僅21%

她稱,本港現處於低息環境,銀行貸款息口較低,早前置富4月向銀行重新調整貸款條件,將還款期限由2013年延至2016年,而利率亦由原來HIBOR加200點子,調低至HIBOR加91點子,循環貸款總額由3億元增加至10億元。目前置富的負債比率為21%,法規指定最高可去到35%,因此可增加的債務金額達30億元,未來會否進行貸款需視乎銀行的息率而定。她稱,未來進行商場收購時,首選仍會是香港的物業。

她指出,今年第一季置富旗下商場出租率約98%,其中「馬鞍山廣場」出租率為100%,「沙田第一城」商場出租率為97%。現時該14個商場資產總值約133億元。