

西浦下月登場 意向呎價1.5萬

嘉里朱葉培：考慮入標東涌限呎地

香港文匯報訊(記者 周穎)豪宅新盤有承接，加強發展商開盤信心。嘉里旗下上環西浦最快本月底公佈售價，8月初開售，標準單位意向呎價1.5萬至1.6萬元，特色單位意向呎價2.6萬元起，單位入場費700萬起，整個項目149個單位售罄可套現約30億元。

嘉里發展執行董事朱葉培昨日於記者會時表示，對本周五截標的東涌限呎地有興趣，他指出，集團正考慮是否入標，估計會成功售出。集團對沙田九肚山住宅地皮、九龍灣地皮及北角油街酒店用地亦有興趣，其中九肚山是靚地，但未決定會以獨資或合資形式競投。

入場費700萬 特色戶呎價2.6萬

朱葉培表示，旗下上環皇后大道西189號項目名為西浦，142個2至3房標準單位面積介乎730至1,180平方呎，意向價1.5萬至1.6萬元，單位入場費700萬起；及7個特色單位，參考同系西營盤鑽城峰特色單位呎價3萬元，因此西浦意向呎價2.6萬元起，單位面積由1,750至2,150平方呎。

他又表示，西浦屬遠期樓花盤，兩年後才落成，項目樓書仍然趕製中，由於不需預售樓花同意書，最快本月底公佈售價，8月初開售，佔整個項目149個單位售罄可套現約30億元。對於新地即將推售同樣位於港島區的新盤，他有信心，兩個項目地點不同，不會影響銷情。



西浦位置圖

屬兩年樓花 料投資者佔5成

朱氏指出，有見金管局收緊按揭成數後，集團會考慮為西浦買家提供付款優惠。雖然現時有不少負面消息影響樓市氣氛，包括金管局收緊按揭成數、加息上升，以及外圍情況不明朗。但是鑑於本地樓市供不應求，加上經濟穩定發展，在通脹升溫下，買樓可以保值，對樓市發展持正面態度。估計項目買家中投資者比例會逾50%。



嘉里發展執行董事朱葉培(右)及嘉里物業代理市務總經理吳美珊介紹，「西浦」位處港島西面，「浦」有浦點、熱點的意思，亦有大江入海，放眼世界的寓意。

投資者比例會逾50%

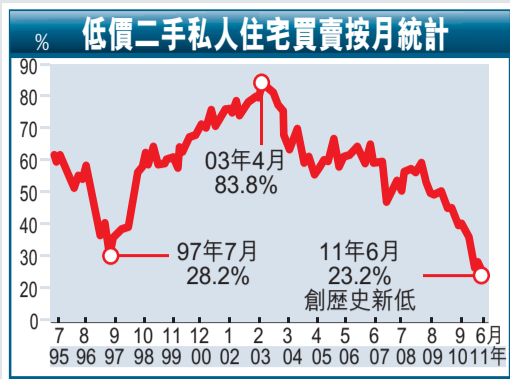
現崇山售450伙 內地客佔3成

他稱，集團全年銷售目標為70億元，其中今年推售的黃大仙新盤現崇山，已售出超過450個單位，平均呎價1.1萬元，內地買家比例達30%，套現超過40億元。另外，同系跑馬地山光道項目，料第四季開售，意向呎價逾2.5萬元。

寓·式捌週末加推20伙

另一方面，用家對市區盤有需求，華懋

旗下深水埗寓·式捌於本周六加推20個單位應市，單位面積約445至783平方呎，平均呎價9,548元，售價由393.5萬元起。市場消息指出，項目已經累積售出33個。價單顯示，單位分布於9至25樓A至D室，建築面積445至783平方呎，定價介乎393.5萬至818.2萬元，建築呎價8,054至10,450元。而採用即供付款計劃的買家，樓價照定價減5%。



樓價升 細價樓比例創新低

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近年樓價持續上升，令細價樓的比例持續下跌，中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，今年上半年價值200萬元或以下的低價二手私人住宅買賣合約登記錄得11,738宗，總值184.65億元，佔同期整體二手私人住宅買賣登記的25.7%，比去年下半年下跌11.6個百分點，並跌穿1997年下半年的33%低位，創16年按半年歷史新低。而6月份的成交比率更跌至23.2%，創新低。

200萬元下佔成交23%

數據顯示，細價樓比例連續5個半年度下跌，由2008年下半年的55.1%降至今年上半年的25.7%，累積跌幅達29.4個百分點，主要是因為近兩年半樓價持續上升，以致價值200萬元或以下的上車物業盤源不斷減少，細價樓買賣比例逐步下調至低水平。

價值200萬元或以下的二手私人住宅買賣合約登記集中在新界區，今年上半年有7,204宗，佔整體細價樓11,738宗登記的61.4%，可見新界為上車盤主要供應地區。另外，九龍區及港島區的低價二手私人住宅買賣有3,594宗及940宗，分別佔30.6%及8%。

新界佔6成 嘉湖居首

今年上半年嘉湖山莊錄得最多低價二手買賣登記，有287宗，總值5.25億元。荃灣中心錄得216宗居次，總值3.86億元。金獅花園錄151宗，位列第三，總值2.71億元。

此外，6月份價值200萬元或以下的低價二手私人住宅買賣合約登記錄得1,703宗，總值26.6億元。6月份低價二手私人住宅買賣登記宗數，佔同期整體二手私人住宅買賣登記7,356宗的23.2%，較5月的25.3%下跌2.1個百分點。

新盤貨尾約3300伙創新低

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)運輸及房屋局將於本周五公布一手樓供應數據，由於今年上半年政府連番出招，以及銀行多次調高按揭息，窒礙發展商推盤部署，發展商以推售貨尾為主，令6月份全港累積貨尾單位數目跌至不足3,300伙水平，創自99年有紀錄以來的新低。

政府出招 大量貨尾推售

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，隨着政府表明會積極推出土地以穩定樓市，令發展商補充土地儲備步伐加快，理論上會帶動推盤量回升；不過，上半年政府連番出招，以及銀行多次調高按揭息，窒礙發展商推盤部署，故上半年推盤量反而回落，轉而積極推售旗下貨尾項目。由於市場對新盤有需求，在推盤量減少的情況下，貨尾盤迅速被吸納。

美聯豪宅天下

居屋建否 與樓市升跌無關 睇得通乎 請聆聽美聯觀點

貝沙灣南灣 1,724呎 東南全海 2,600萬 2989 9233	貝沙灣No.8 1,469呎 名師設計 2,100萬 2989 9233	貝沙灣二期 2,345呎 巨廳海景 4,200萬 2828 3434	Bel-Air No.8 2,425呎 平台天台 5,000萬 2812 1177	春曉角洋房 3,000呎 實用五房 6,500萬 2899 0123	夢想居 3,000呎 特大花園 7,500萬 2899 0123		
臨海名廈 1,334呎 靜靜海邊 完善會所 1,650萬 2899 0123	嘉蘭閣 1,052呎 三房單位 1,180萬 2838 6993	淺灣頭段 2,400呎 四房單位 6,500萬 2899 0123	紅山半島 2,143呎 低密度三房 3,650萬 2899 0123	嘉雲臺 2,265呎 四房雙車 4,800萬 2838 6993	璧輝台 3,076呎 罕有複式 4,800萬 2838 2161	大坑新廈 1,420呎 特色戶連車位 2,200萬 2576 1699	上林 1,036呎 高層山景連車位 1,780萬 2923 8188
富匯豪庭 5,219呎 頂高維海 巨宅雙連 1億7,000萬 2899 0010	夏惠苑 2,600呎 四房雙車連車位 3,450萬 2828 3434	禮式樓皇 3,798呎 四房上行 1億 2921 8228	The Albany 2,546呎 高層全海 8,100萬 2922 6666	永威閣 1,860呎 平通原村價 2,100萬 2588 1818	罕有巨屋複式 4,600呎 雙露台 7,200萬 2519 3838	雲梯大廈 1,850呎 無敵全海 2,350萬 2578 3553	海景台 1,277呎 燈花雙車 1,448萬 2922 3311
九龍塘大宅 2,100呎 四房大露台高樓底 2,500萬 2926 7288	寶賢居 1,088呎 樓新開揚 校園之選 960萬 2926 4688	翠山一號 1,326呎 最靚之選 1,768萬 2397 2328	新德園 2,402呎+約1,300呎 四房豪華 4,350萬 2381 1889	翠山花園 1,154呎 三房向南 1,200萬 2381 1889	優質地皮出售 11,723呎 貴貴雲集 2億 2928 8788	九龍塘 3,468呎 罕有複式 3,280萬 2926 7388	翠山一號 2,367呎+1,939呎 罕有連天台 6,800萬 2926 7288
天璽 736呎 東南全海 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222	海逸豪園 1,479呎 高層開揚 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222	翠山一號 1,350呎 百萬豪華 1,300萬 2926 7171	翠山一號 1,326呎 高層連車 1,750萬 2926 7138	爵士花園 1,323呎 落後大市 1,280萬 2926 4477	君臨峰 1,312呎 圓圍靚景 1,450萬 2926 4477	君臨峰 1,331呎 清幽山景 1,400萬 2926 4688	星輝豪庭 1,405呎 樓新實用 1,150萬 2714 4882
康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080	蔚麗山莊 2,210呎 超級低水 風光靚屋 2,200萬 2929 6030	淺月灣 3,593呎 一見難忘 1,980萬 2662 3626	鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366	蒙地卡羅 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,280萬 3106 3337	東堤灣畔 1,529呎 君臨天下 980萬 2923 6228	美孚新邨 1,780呎 嶺南之冠 1,450萬 2331 8234	曼克頓山 881呎 東南海景 810萬 2370 3456
影岸紅 2,029呎 市場罕有海灣雙連 1,500萬 2923 6228	御林皇府 5,628呎 獨立別墅 英倫大宅 6,000萬 2482 4993	翠逸雅園 2,170呎 靚景低水 930萬 2482 9903	St. Andrew's Place 4,848呎 星光璀璨 5,600萬 2471 0600	葡園 4,173呎 罕有放盤 3,900萬 2471 0228	首譽 2,230呎 歐陸風情 1,580萬 2471 0600	錦繡花園 1,100呎 錦繡皇庭 780萬 2471 0228	邁爾豪園 3,399呎 實用五房 2,500萬 2668 1808

長實：星力拓豪宅商廈

香港文匯報訊(記者 趙建強)比香港面積還小的新加坡，亦面臨樓價高企的問題，該國政府去年大幅增加住宅土地供應以穩定樓價增長，政府亦大規模興建「組屋」，讓近85%的居民擁有自己的居所。不過，與本港類似，新加坡亦在低息環境及經濟高速增長支持下，樓價繼續攀升。

在新加坡主持旗下新盤「新名門」(Thomson Grand)賣樓的長實執行董事趙國雄表示，過去兩年，新加坡樓價升幅亦甚快，政府已即時加快推出地皮供應，主要為上車盤，及偏遠地區項目，大幅增加中下價物業供應，而新加坡亦很少推出豪宅地，以免進一步推高樓價。因此，趙國雄相信，該國豪宅物業樓價在供應不多下，仍有上升空間。

長實於新加坡有多個發展項目，包括首期已經落成的濱海灣金融中心，趙國雄稱，公司未來會繼續於海灣區尋找中級寫字樓用地，而公司之前與香港置地及新加坡發展商合作發展項目，合作愉快，他指未來不排除會繼續以合作形式發展項目。長實地產投資董事黃思聰補充，公司會繼續在新加坡尋找投資機會，其中住宅會主力尋找可以興建逾300伙單位以上的豪宅地，強調不會參與中下價及大眾化物業發展。

新名門推18伙 呎價9500元

目前長實在售的新加坡東北部湯申路上段(Upper Thomson Road)項目「新名門」，已推出約70伙單位，全數沽清，套現約11億港元。長實營業經理何家欣稱，今年公司目標售出100伙單位，而本周末亦計劃在港推售18伙，涉及分層單位及獨立屋，意向呎價9,500港元；入場費約900萬元，獨立屋售價則約2,800萬元，定價與新加坡首批銷售相若，沒有提價。何家欣指，項目售樓處設於長江中心，會設有樓盤模型及基本資料，買家需要預約參觀，現場亦會有新加坡銀行及律師代表協助買家購買單位。

柏麗大道巨舖叫價3.78億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中原(工商舖)商舖部高級營業董事鍾正求表示，剛獲一廠家以獨家代理形式負責尖沙咀柏麗大道29至30號舖連1樓的相連複式巨舖售事宜。該物業的地舖及1樓面積分別為1,500平方呎，合共約3,000平方呎，業主意向價約3.78億元，放租的叫價則為每月約138萬元。業主本身從事製衣行業，於1986年相繼購入舖位作相連舖位後，部分樓面一直持有自用。

景隆街「銀座」4.5億放售

由一名梁姓造鞋廠家持有的銅鑼灣景隆街7號銀座大廈顯輝中心，正委託第一太平戴維斯以獨家代理形式放售，業主叫價4.5億，呎價達4.1萬元。該物業總建築面積約11,000呎，樓高20多層，全部為樓上舖，租客包括餐廳、美容店等，並有三個地舖，出租率達90%，意向價4.5億。第一太平戴維斯投資部董事黃明添表示，預計此物業將會吸引全幢及商舖投資者垂青。



長實執行董事趙國雄(中)與地產投資董事黃思聰(左)及營業經理何家欣，在新加坡新名門售樓處視察銷售。

上周售出70伙 最貴2300萬

長實於09年底奪得該項目，預計興建9座共339伙分層單位，及22間獨立屋，其中70%為3、4房大單位(1,346呎以上)，項目截至上周末共售出70伙，平均呎價約1,400新加坡元(約9,000港元)，最貴單位售價約360萬新加坡元(約2,300萬港元)，而最高呎價約1,600新加坡元(約10,208港元)，創該區最高呎價紀錄，較區內項目高約20%。22間屋則售出15間，其中9間為有泳池屋，該類屋亦僅餘1間。何家欣又稱，項目買家約30%為外國人，其中內地買家佔近半，亦有個別香港買家購入。

另外，由於新加坡於批出建築圖則後即可開始賣樓，項目為遠期樓花，預計2012年底動工，2015年底方會落成入伙。新加坡樓宇買賣實用面積計算(但包括露台、工作平台等)，不會分攤公用面積。此外，該國亦僅有一種付款計劃，黃思聰介紹，買家於簽約時先付5%樓價，2個月後正式買賣合約付15%，然後按樓盤興建進度付款，如興建地基時付10%、開始上蓋工程時付10%等，直至入伙，亦僅付約85%樓價，至入伙一年後，才需要支付最後15%，對買家較有保障。

地產熱線

譽·東最快下周推售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤再度短兵相接出擊，新鴻基地產於港島東筲箕灣的「i·UniQ 譽·東」於昨日派發售樓書，最快下周推售，新地業務部項目總監(銷售)張卓秀敏表示，此盤由七月初命名至今已接獲4,000個查詢。市場消息指出，譽·東現時已接獲不少收租投資客垂青。譽·東樓高22層，共有79伙，建築面積由420呎至850呎，意向呎價約1.6萬元，至於30樓頂層1,370呎特色戶，意向呎價2.2萬元。

菱電工廠申改裝酒店

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)葵涌菱電工業中心，剛申請全幢工廠改裝為酒店，將提供不多於234個房間，平均房間面積約333呎。消息指，物業由「舖王」鄧成波及相關人士於09年中以2.02億元購入。地盤現規劃為「其他指定用途」註明「商貿」，佔地約11,821呎，位於打磚坪街26至38號，改裝後，酒店樓高29層，地積比率20.3倍，總樓面240,485平方呎，體積亦無增加，當中高達9.84萬平方呎樓面作宴會設施之用，其餘14.21萬呎樓面作酒店用途。