

香港恒生指數	22444.80	+457.51	+2.08	深州B股指數	750.69	-1.54	-0.20	悉尼普通股指數	4674.05	+47.83	+1.03	歐美股市(截至21:35)			
滬深300指數	3067.98	+8.85	+0.29	深證成份指數	12352.50	+51.10	+0.42	新西蘭NZ50	3449.22	+27.88	+0.82	紐約道瓊斯指數	12710.52	-13.89	-0.11
上海A股指數	2901.97	+5.07	+0.17	東京日經225指數	10132.11	+121.72	+1.22	雅加達綜合指數	4106.82	+38.75	+0.95	納斯達克指數	2844.77	+10.34	+0.36
上海B股指數	285.55	+1.70	+0.60	台灣加權平均指數	8765.32	+48.18	+0.55	吉隆坡綜合指數	1565.06	-0.75	-0.05	倫敦富時100指數	5933.17	+33.28	+0.56
上證綜合指數	2770.79	+4.90	+0.18	首爾綜合指數	2171.23	+26.19	+1.22	曼谷綜合指數	1121.04	+16.89	+1.53	德國DAX指數	7313.56	+23.42	+0.32
深圳A股指數	1268.13	+5.40	+0.43	新加坡海峽時報指數	3182.95	+44.44	+1.42	馬尼拉綜合指數	4478.36	-1.65	-0.04	法國CAC40指數	3835.74	+18.99	+0.50

專線：2873 8002 傳真：2873 3957 電郵：business@wenweipo.com 網址：http://www.wenweipo.com 地產版電話：2871 5302 地產版傳真：2814 0960

上半年住宅動工量3年最高

增土地供應顯效 運房局：未來三四年可供應5.6萬伙

香港文匯報訊(記者 趙建強)運輸及房屋局昨公佈今年第二季住宅供應數字，次季施工量回升至4,700伙，為08年以來單季第三高，而上半年施工量共計7,500伙，更是08年以來半年最高，反映政府增加土地供應已開始取得成效。而隨着供應增多，局方預計未來3、4年總供應可達5.6萬伙。

圖表顯示，上半年住宅動工量呈上升趨勢。

已動工7500伙 全年料1.7萬伙

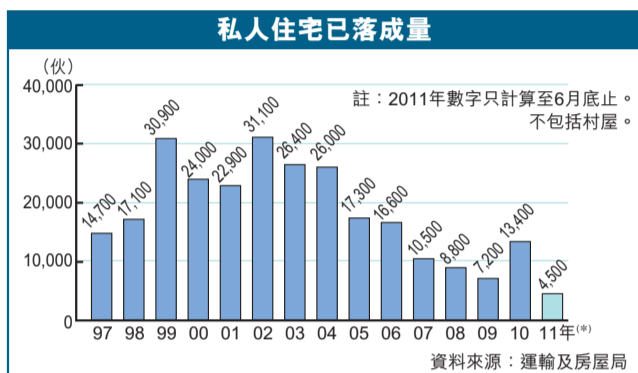
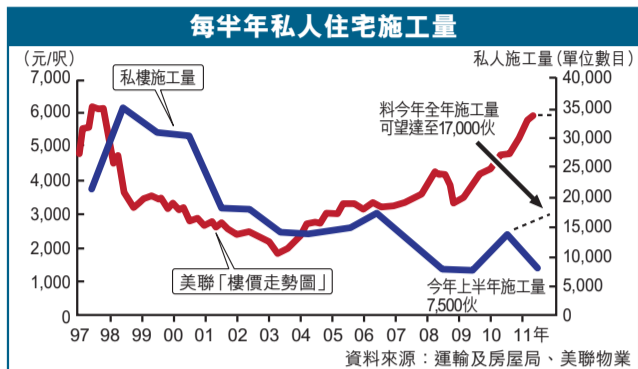
本港樓價急升，輿論批評為政府多年以來收緊土地供應所致，今年上半年私人住宅施工量已達7,500伙，直逼08、09年全年的8,000及8,200宗水平，若施工量能夠保持，亦有機會突破去年全年13,400伙的數字，有機會創07年以來新高。

政府於去年起已開始積極增加住宅單位供應，美聯物業首席分析師劉嘉輝指累計售出的住宅土地，去年合共可提供約17,900個住宅單位，數量比09年僅3,900伙大幅增加約3.5倍，相信該批土地於未來相繼開工。而今年4至6月透過拍賣及招標亦已可提供約3,000伙單位，政府公布計劃於7至9月，將相繼推出6,000伙單位，則今年第二、三季土地供應已達約9,000伙，數量相當於去年的一半。

另外，今年將有多個鐵路項目計劃推出招標，劉嘉輝認為，土地供應將會進一步增加，相信發展商在補充土儲後亦會加快旗下項目動工步伐，未來施工量將會逐步攀升，今年施工量有望達17,000伙，未來亦逐步邁向每年20,000伙的長遠土地供應目標。

落成量4500伙減35%

相對施工量，今年上半年落成量卻下跌，次季落成量僅1,200伙，較首季的3,300伙下跌63%，綜合上半年落成量亦僅4,500伙，較去年同期跌35.7%，完成政府早前公布的全年



10,675伙目標約42%，美聯指，今年底前有多個大型項目將相繼竣工，相信全年可達目標，而今年新增的供應量，亦會在未來數年陸續反映，相信未來落成量會逐步攀升。

建築中未售單位4.6萬伙

至於可供出售單位方面，截至6月底本港以落成但未售出單位5,000伙，較去年底少約2,000伙，但建築中仍未出售單位則達46,000伙，較去年底42,000伙增加4,000伙，使整體潛在供應量回升至51,000宗水平。運房局表示，目前已批出土地並可隨時動工項目約5,000伙，即未來三、四年間潛在供應量達56,000伙。

後市啟示：樓價仍高企

香港文匯報訊(記者 趙建強)供應量逐步攀升，有望一掃市場對住宅單位供應不足所帶來的負面情緒，對穩定樓價有一定幫助。不過，由於新樓興建需時，而發展商亦各有推盤部署，短期內在經濟強勁增長，及低息環境支持下，樓市相信仍會保持堅挺。

黃良昇：供應增可抑升幅

事實上，隨着政府於第二季開始積極增加土地供應，加上連番出招，近月樓價升幅已見放緩，6月份更錄得輕微回落，中原城市領先指數於6月初突破100點後開始橫行，並在98至100點之間徘徊，再無復年初之升勢。中原地產研究部

聯席董事黃良昇相信，供應增加可壓抑樓價過快上升，而新增單位亦可吸納來自內地的購買力，平衡市場的供求。

地產建設商會執委會主席梁志堅認為，在低息環境下，相信發展商不會減慢推盤步伐，會繼續視乎市場承接力而決定推盤數量。至於供應量增多，但他認為，在本港需求龐大，及建築成本上升下，樓價短期內仍會高企。

至於韋堅信測量師行估價部董事林晉超則認為，雖然今年次季施工量增加，但實際數字仍然偏低，且期內落成量下跌，料全年難以達到新增2萬個供應的目標。但隨着新增供應增加，林晉超認同未來一年落成量會大幅增加，但能否達到每年2萬個，則要視乎政府未來是否能夠持續推出土地。

新名門開售 內地客半億洽2屋

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)隨着香港的物業投資前景變得審慎下，近年經濟增長快速反彈高達14.5%的新加坡，成為香港及內地投資客的新焦點。長實於新加坡的豪宅新名門於昨日起於中環長江集團中心7樓展銷15伙，平均呎價9,208港元，並已獲內地客斥約5,000萬港元洽購2間屋，亦有一香港客斥資近4,000萬港元洽購3伙分層戶。一名台灣人已以341.89萬港元(約2,188萬港元)買入一間單號屋作自用，面積5,317呎。

首批15伙 港客4千萬洽3伙

長實營業經理何家欣昨指出，今次新名門於香港展銷的15伙，售價與早前於新加坡推售的售價相若，並已接獲200個查詢，當中包括香港及內地客。價單顯示，該15伙包括12間分層單位，面積由947至1,798呎，售價由137.54萬港元(約888.9萬港元)至273.7萬港元(約1,769.2萬港元)，及3間分佈於55、57及59號屋，面積5,156呎，售價均為353.2萬港元(約2,282.5萬港元)。

長實安排超低息按揭

配合今次銷售，長實安排2間指定新加坡律師行及銀行為香港及內地客提供按揭安排，解答置業問題，首3年按息約為0.98%，之後約為1.2厘。

何家欣指出，新名門於新加坡以貴賓預約展銷以來，已售出約100伙，套現約12億港元，70%買家為新加坡人，30%為海外買家，包括馬來西亞、印尼、中國內地、香港及英國等，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%。項目內22間別墅已售出15幢，平均每幢售價2,800萬港元。她表示，項目於7月內仍會於星港同步展銷，料於7月展銷期後，會加價至少5%。她估計，全部339伙分層及22間別墅沽清，可套現40億港元。

星按揭成數最高75%

長實地產投資董事黃思聰表示，與香港相比，現時海外人士於新加

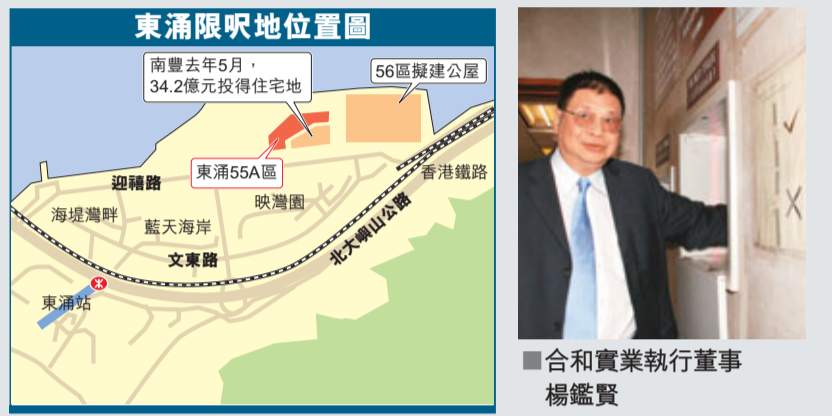


坡買樓的規限相對較香港寬鬆，投資者可持貨4年，不限買多少伙，又可做最高75%按揭，及可買樓作投資移民等，加上新加坡經濟增長快速反彈，失業率低，而新名門位處新加坡東北部湯申路中段，正望新加坡島嶼鄉村俱樂部及貝雅士下段蓄水池、北依碧山公園，預計於2015年建成，項目又鄰近於2018年建成的湯申路地鐵站，相信內地客的入市比例會進一步上升。

港星兩地買樓規限比較

地區	香港	新加坡
可預售樓花期	20個月	4年
境外人最高按揭成數	40%	75%
樓花期轉讓	可於2年內轉售	可於4年內轉售
要收額外印花稅(按期遞減)	最高為樓價4.25%	最高為樓價3%
印花稅	最高為樓價4.25%	最高為樓價3%
投資移民	買樓不准作投資移民	門檻1,000萬港元 買樓可作投資移民
首期	樓價10%	樓價5%
付款方式	即供、建築期、特長成交期及先住後付等	2個月後簽正式買賣合約付15%，其後按樓盤興建進度付款，如興建地庫時付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%樓價。

五財團爭東涌限呎地



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市持續疲弱，再加上政府有意於東涌興建公屋，昨日截標的東涌55A區限呎地反應冷淡，只接獲5份標書。測量師相信，由於土地供應增加，加上近期不明朗因素影響，第3季發展商投地意慾將繼續冷靜。同日另一幅九龍灣商業地皮的反應亦不理想，只接5份標書。

長實新地南豐等入標

地政總署發言人表示，昨日截標的東涌限呎地及九龍灣商業地皮，合共接10份標書。由於東涌地盤涉及銀碼較大，估值由33.32億至46.8億元，樓面地價約2,389至3,356元，入標以大型發展商為主，包括長實、新地、新世界、嘉華、信置、南豐合資入標。

鄰地擬建公屋 反應淡

韋堅信測量師行董事林晉超表示，截標反應未如理想，因為近期負面消息較多，外圍經濟亦瀰漫不明朗因素，加上政府不斷推地，土地供應大增下，發展商出價更審慎；此外，東涌地盤鄰近公屋發展，限呎、位置偏遠等因素亦令地盤吸引力下跌。他預期，第3季發展商投地意慾將變得冷靜。

昨日截標兩幅土地資料

地皮所在地	新界大嶼山	九龍灣啟祥道
用途	住宅	商業
地盤面積	273,406呎	71,042呎
地積比率	5.1倍	12倍
可建總樓面面積	1,394,549呎	852,509呎
入標財團	5份	5份
市場估值	33.32億至46.8億元	27.8億至40億元
樓面地價	2,389至3,356元/呎	3,264至4,700元/呎

譽·東原價加推48伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)頂層「譽天大宅」尚未出價。新鴻基地產於筲箕灣道157號的譽·東以進取價開盤仍受捧，發展商昨以原價兩度加推合共48伙，平均呎價14,604元及14,753元，連同首批合共78伙於下周二推售。現時只餘下

420至850呎，包括Studio、1房、2房及3房，售價由582.8萬至1,278萬元，呎價由13,876至16,501元。

至於第2度加推的28伙，分佈於6、8、11、13、20、27至30樓，建築面積411至850呎，平均呎價14,753元，售價由579.8萬元至1,294.2萬元，呎價由13,857元至18,000元。

呎價高見1.8萬

根據價單顯示，昨日首批加推的20伙，分佈於第6、9、10、21、25及26樓，建築面積

健康工房再申建安老院

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)元朗喜業街8至12號健康工房(集團)中心，佔地約9,967呎，原為一幢5層高工廈，申請人基德(泰衛)護老院等，早前曾申請改裝工廈為一家安老院，但遭規規會否決，昨「捲土重來」，再申建安老院，床位由180個減少至156個。

此外，地政總署昨公布沙田第56A區九肚(A地盤)的賣地章程，並安排於將於8月9日公開拍賣，地盤面積約24.82萬呎，屬乙類住宅用地，地積比率約4.16倍，最高可建樓面103.15萬呎，住宅單位不得少於970個，高限為197至202米(主水平基準以上，下同)。市場估值約82億至93億元。

「愛彼錶」貴兩倍租進駐羅素街

香港文匯報訊(記者 周穎)鐘錶珠寶業在個人施旅客大力支持下，對一線地舖租金出手絕不吝嗇，以搶佔市場。

利嘉閣(工商舖)地產聯席董事鄧國偉表示，近期最大的租務個案是愛彼錶以164萬元租進羅素街24號地舖連一樓，較舊約高出兩倍，呎租達1,123元；其次是真力時以月租140萬搶租大上海鐘錶舖位，呎租達3,415元。