

長實市價推盤送釐印

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)外圍經濟未明朗下，長實執行董事趙國雄昨承認，如今買家佔上風，發展商於新盤的開價或不及以往比二手價貴20%至30%般進取，長實未來會貼市價開盤，但不會低於二手價，或以送釐印費來吸引買家。

新名門港展銷售逾10伙

被問及已取售樓紙的將軍澳日出康城2期C推售計劃時，他稱，會待集團內正開售的新加坡樓盤新名門銷售工作完成後便推售，新名門於上周五開始於香

港展銷，首推15伙，他透露，單是剛過去的周日於香港展銷時已售出逾10伙，至今該盤已累售逾100伙。

趙國雄：樓市稍見明朗

趙國雄重申，美國國債上限議案及歐洲債務危機等不明朗因素仍存在，惟相信包括本港在內各地區已增加樓市調控政策，如香港的額外印花稅，即使美國落實第三輪量化寬鬆貨幣政策(QE3)，因成本增加，熱錢對流入本港樓市的興趣亦不大，對樓市影響不及QE2，但因QE3會令低息環境持續，可減輕

本地市民的供樓負擔。

他表示，早前表示看不通本港樓市，但並不表示預期樓價會下跌，現時買賣雙方正處理拉鋸，造成市況膠着，但因為賣方願意降價5%至7%，甚至逾10%，令二手交投回升，令樓市比早前稍為易看通。

趙國雄指出，本港樓市不乏買家，除了由於香港市民喜歡置業，亦預期未來一段時間利率會處於低水平，買樓收租的回報率較資金存放於銀行佳，現時看不見樓市有大幅下調危機。但趙國雄重申，考慮置業人士應該量力而為。

上周屋苑成交跌8%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本月中旬樓市氣氛一度好轉，然而，利好因素始終欠奉，二手大市交投復甦趨勢未能持續。全港閣地產董事陳大偉指出，綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港50個指標屋苑在上周(7月18日至24日)僅錄得179宗二手買賣個案，較前周(7月11日至17日)的195宗減少8%，未能締造連升三周的走勢，可見市場氣氛徘徊不前。

按地區分析，三區二手交投走勢各異，其中港島及新界交投報跌，九龍區成交數字則向上。按跌幅計，港島區二手交投表現最為差勁，該區9個指標屋苑上周僅錄得19宗買賣成交，較前周的23宗減少17%，其中太古城成交量，由前周的10宗減少至上周的7宗，影響最大。此外，南豐新邨、杏花邨、藍灣半島及海怡半島的成交量亦同時報跌，惟成交量只有1宗幅度上落。

投資移民計劃剔除物業 無阻資金流入

內地客佔港樓市額達15%

香港文匯報訊(記者 趙建強)內地嚴厲調控樓市，導致資金外流，香港成為最受內地投資者歡迎的地區之一，雖然港府將物業買賣從投資移民計劃中剔除，但內地客資金比例佔整體成交比例仍然有增無減，中原地產發表的最新統計顯示，今年上半年內地客佔全港私樓成交宗數達9.6%，佔金額則達15.4%，創歷史新高。

有鑒於內地客來港投資物業比例逐漸攀升，更被視為推高香港樓價的原因之一，港府於去年10月決定將物業買賣投資，從投資移民計劃中剔除，希望減少內地買家在港投資物業的數量。不過，面對內地嚴厲的樓市調控措施，及本港超低息環境等利好因素，內地客來港投資數量仍然有增無減。

上半年佔港交易宗數9.6%

根據中原數據顯示，今年上半年已知一手及二手香港私人住宅買賣合約的內地個人買家，佔整體宗數約9.6%，佔整體金額比例更達15.4%，較2010年下半年分別上升1.9個百分點及2.1個百分點，佔宗數及金額比例，均創有紀錄以來新高。中原研究部聯席董事黃良昇稱，數字反映內地加大樓市調控力度，令內地資金加快流入香港樓市。而且，內地客對本港物業投資興趣極高，即使將物業買賣從投資移民計劃中剔除，仍無阻內地買家進入。

一手成交額比例高達32%

若單看一手私人住宅市場，今年上半年已知內地個人買家佔整體買賣比例宗數，更佔達27.1%，金額則達32.4%，較2010年下半年分別上升3個百分點及2.3個百分點。中原解釋，因為上半年本地一手市場以中小型住宅新盤為主，所以金額升幅不及宗數的升幅。二手方面，已知內地個人買家比例，宗數佔8.1%，金額佔11.6%，較2010年下半年分別上升1.6個百分點及2.2個百分點。

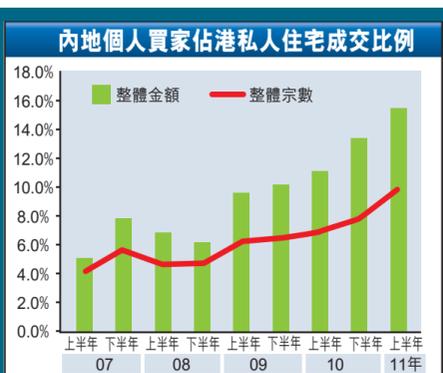


嘉里旗下黃大仙現崇山買家中，內地客比例佔約3成。

香港置業公布資料顯示，今年上半年一手私樓註冊宗數及金額分別為5,743宗，及635.8億元，而二手私人住宅註冊宗數則達50,345宗，及2,084億元。

金管局收緊非港人買家按揭

但中原黃良昇強調，內地買家佔比數據，是剔除公司名義登記後，以個人登記名義購入單位的內地客作計



算，難以用成交總數來計算實際佔比。根據中原城市領先指數計算，今年初指數為88.38點，截至6月底已經升破100點，反映今年本港整體樓架升幅已逾13%，不少輿論都認為，內地人來港置業為推高樓價的主要因素之一。除限制物業投資作投資移民外，今年6月港府亦提高主要收入非來自香港的購房者的首付比例，期望減少該類買家比例。

元朗東頭工業地轉住宅 規劃署不支持反對意見

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)城規會3月將元朗東頭工業區約3.87公頃土地，修改為「住宅(戊類)1」用地，包括一幅新一年度預備推出招標的限呎地，諮詢期內共接獲25個申述，大部分反對修訂；但規劃署昨日經考慮後，認為發展密度並不高，修訂不會對周邊地區造成負面影響，不支持相關申述，相信周五能獲城規會通過，並加快推出招標的步伐。

另一方面，城規會早前修訂灣仔分區大綱圖，但考慮區內由太古持有的永豐大廈及永豪閣毗連太古廣場三座等地的地皮，認為涉及地皮可由「住宅(甲類)」改劃作「商業7」用途，高限120米(主水平基以上，下同)，遂再作修訂，並於諮詢期內再獲2個意見。其中太古地產再入申述，希望用途進一步修訂為「商業6」用途，但需提供17,761呎的公眾休憩用地，規劃署並未反對。

地產熱線

韓天格任Lanson Place行政總裁

香港文匯報訊 永泰地產(0369)昨天宣布，任命韓天格(Marc Hediger)為Lanson Place Hospitality Management Limited新任行政總裁，自2011年8月1日起生效。Lanson Place是該集團旗下的精品酒店及服務式住宅管理公司，目前在香港、上海、北京、吉隆坡及新加坡管理曾獲獎的高級精品酒店及高端服務式住宅。

海怡買家還價半月獲減25萬

香港文匯報訊 中原地產盧鏡豪表示，該行剛促成鴨洲海怡半島21座中層C室成交，面積745平方呎，擁兩房半連主人房間隔，享內園景觀。原業主起初態度強硬，堅持叫價550萬元，及後買家於半月內多次還價，終令業主態度放軟，減價25.2萬元或約4.6%，以524.8萬元易手，平均呎價約7,044元。買家為外區客，作自住用途。原業主則於2007年11月以350萬元購入，持貨不足4年獲利174.8萬元或50%。

浪澄灣短炒半年明賺實蝕

香港文匯報訊 中原地產鄭水馨表示，該行日前促成大角咀浪澄灣5座低層E室成交，單位面積750平方呎，屬兩房間隔，享海景，以698萬元成交，平均呎價9,307元。買家為一名外區客，作自住之用。原業主於2011年1月以615萬元購入，持貨僅半年獲利83萬元或13.5%，但計及半年內轉售需繳付15%額外印花稅及佣金，業主實際損手離場。

譽·東全部79伙今推售

香港文匯報訊(記者 周穎)新鴻基地產旗下新盤筲箕灣譽·東今日下午四時以先到先得形式正式開售，全部79個單位，平均呎價14,742元，估計全部售罄約可套現7億元，頂層特色單位呎價2萬元，售價為2,740萬元，創區內新高價。

頂層呎價2萬 筲箕灣新高

新地代理業務部項目總監張卓秀昨日於記者會時表示，譽·東昨日推出最後頂層30樓A室，單位面積1,370平方呎，平台面積49平方呎，呎價2萬元，售價為2,740萬元。項目全部79個單位於今日下午四時以先到先得形式正式開售，整體平均呎價14,742元，較區內同系譽·都高9%，估計項目售罄可套現7億元。她指出，譽·東現時接獲市場8,000個查詢，其中20%為內地人士或於內地有業務商人；60%來自港島區，及20%為九龍及新界客。由於市場反應理想，昨日上午提前開放項目位於銅鑼灣世貿中心的示範單位予VIP參觀，現全面開放予公眾參觀。



譽·東開放位於銅鑼灣世貿中心的交樓標準示範單位予傳媒及公眾參觀，示範單位為28樓A室，單位建築面積638平方呎。

置富續約租金料升1成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受惠香港經濟向好，零售市道表現強勁，今年上半年置富產業(0778)的租金總收益達4.4億元，創出新高。該公司主席趙國雄昨預料，下半年旗下商場租金收入會有增長，料續租租金升幅可維持上半年逾10%水平。

可動用20億進行收購

他透露，置富目前正於香港及內地研究多個商場或寫字樓連商場的收購項目，期望本年內起息可達成收購協議，目前置富可即時動用20億至30億元資金來進行收購，負債率只有18%，暫時無供股集資計劃。趙國雄指出，旗下的商場以屋邨商場為主，表現與本港經濟情況掛鈎，受外圍因素及內地調控措施影響不大，90%客源為本地客，10%客源為內地客，上半年旗下商戶加租幅度最高行業為地產代理及銀行業，扣除此兩個行業，其他民生相關行業的租金升幅平均約8%，整體租金升幅為13.8%，平均呎租升至每呎30.3元，創新高。



置富產業主席趙國雄(右)及副行政總裁趙宇看好下半年旗下零售商場租金升幅。

「小巴大王」7300萬購「瑪哈吧」舖

香港文匯報訊(記者 周穎)零售業表現強勁，令資深投資者大手入市尋寶。資深投資者小巴大王馬亞木剛斥資7,300萬元購入尖沙咀諾士佛臺12號地下連天井及以1,900萬元購入尖沙咀彌敦道66至70號金冠大廈5樓。中原(工商舖)商舖部營業董事鍾浩文表示，資深投資者小巴大王馬亞木剛斥資7,300萬元購入尖沙咀諾士佛臺12號地下連天井，總建築面積約3,200平方呎，呎價約22,813元。現租客為土耳其餐廳「瑪哈吧」，於95年開始承租，現時月租約19.5萬元，回報約3.2厘。同時又斥資1,900萬元購入尖沙咀彌敦道66至70號金冠大廈5樓，建築面積約3,500平方呎，呎價約5,429元。現時經營賓館，月租9.4萬元，享5.9厘回報。

火炭華衛地廠年餘賺5成

另外，美聯工商黎紹賢表示，火炭華衛工貿中心地廠，以連約形式成交，樓面面積約9,072平方呎，成交金額約3,038萬，呎價約3,349元。以現時每月租金收入接近8萬元計算，回報約4厘，買家為長線投資者。據悉，原業主於去年2月以約2,028萬購入，持貨1年多，獲利超過1,010萬，錄得約50%升幅。

士丹頓街地舖意向6200萬 利嘉閣(工商舖)獨家出售士丹頓街23號地舖連地庫。該行發言人指出，士丹頓街23號地下連地庫各900平方呎，地舖門面闊約15呎，租客現為特色西餐廳，租期至2013年4月，每月租金約12萬，租金回報約2.3厘，業主意向價6,200萬元。港置工商舖黃耀輝表示，深水埗青山道413號地下1號舖連1樓全層，地舖面積約500平方呎，連約7,500平方呎的1樓，總樓面積約8,000平方呎，業主意向金額約4,800萬，呎價約6,000元，連大型超市鐵約以及地產租客一併放售，每月總租金收入接近12萬元，回報接近3厘。

香港文匯報訊(記者 周穎)樓市成交放緩，令市場租務增加。港島鯉魚涌太古城複式連天台戶出現罕見租客一筆過支付逾57萬元年租「搶盤」。而業主仍然要減價求租。

千四呎複式 月租4.78萬 中原地產趙國雄表示，太古城銀柏閣頂層複式連天台戶租務成交，單位面積1,408平方呎，擁三房一套房間隔，享全海景，為區內唯一罕有放盤。單位租客為兩夫婦，願意支付逾57萬元年租「搶盤」。業主最初以5.5萬元放租，及後得悉準租客為銀行職員，有穩定收入，又願意先預繳一年租金，故降價至4.78萬元租出，減幅約13%，平均呎租約34元。

據悉，原業主於97年以1,980萬元購入，持貨14年，估計單位現市價約2,600萬元。現時太古城平均呎租約29.3元。

寶馬山花園減價90萬 中原豪宅陳家鴻表示，北角寶馬山花園5座高層E單位成交，面積約965平方呎，三房間隔，擁海景及泳池。原業主叫價1,150萬元，買家還價至1,050萬元，雙方商議約一星期後，終大幅降價90萬元至1,060萬元成交，呎價約10,984元。據了解，原業主為一手買家，於1991年5月以283萬元向發展商購入樓花，持貨20年多，是次獲利777萬元，單位升值達2.7倍。