

# 寫字樓買賣量跌額升

香港文匯報訊(記者 周穎)受市況影響,寫字樓投資者入市審慎,今年7月寫字樓買賣合約登記錄得265宗,創今年1月份後六個月新低,按月下降23.6%。不過始終磚頭有價,期內成交金額不跌反升,登記總值37.35億元,按月上升19.2%。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,7月寫字樓成交的各個金額類型之中,只有2,000萬元以上大額類型錄得宗數及金額上升,分別錄得44宗及27.78億元,按月上升29.4%及68.9%。當中最高登記金額的寫字樓登記個案包括香港仔黃竹坑香雲道2號One Island South中層全層,以成交價2.54億元居首;筲箕灣耀興道3號東匯廣場合共三層的全層交易,以1.52億元成交居次。

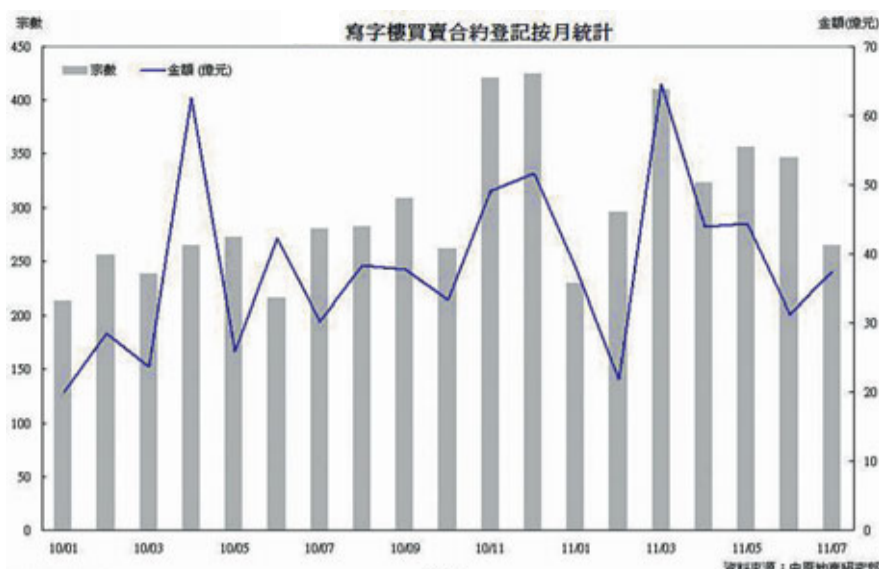
著的是1,000萬元至2,000萬元類型,錄得23宗及3.22億元,按月分別下降48.9%及48.7%;其次為1,000萬元以下三個金額類型的宗數及金額的跌幅介乎20%至30%;之後為500萬元至1,000萬元類型錄得37宗及2.60億元,按月下降22.9%及24.2%;而200萬元至500萬元類型錄得81宗及2.58億元,按月分別下降27.7%及29.5%;200萬元以下類型錄得80宗及1.17億元,按月分別下降25.9%及22.5%。

## 2000萬元以下買賣謹慎

他指出,在2,000萬元以下各個金額類型均錄得宗數及金額下降,跌幅最為顯

## 新界區宗數按月升一倍

分區統計,九龍區及港島區均錄得宗



數下降,當中九龍區錄得148宗及22.37億元,按月分別下降20.4%及上升58.7%;港島區錄得80宗及14.02億元,按月分別下降44.1%及15.8%。新界區則錄得37宗及0.96億元,按月上升1.06倍及68.8%。

# 工廈上月交投挫三成

香港文匯報訊(記者 周穎)銀行收緊按揭成數,打室物業市場成交,拖累7月工廈物業登記量值分別急挫30%及48%,兩項數字更創下近一年新低,利嘉閣(工商舖)相信,8月工廈買賣登記量將進一步下跌至約500宗水平。

類別。此外,700萬至1,000萬元的物業買賣登記,亦按月減少59%至上月的19宗,跌幅居次。

## 億元成交銷聲匿跡

與此同時,價值逾億元的大手物業買賣更加銷聲匿跡,上月最貴重的物業要算是價值8,473萬餘元的紅磡恒藝珠寶中心1樓01至14室買賣,大手成交如此疏落,情況近年罕見。

另外,該行定期觀察的10個主要工業區,有9個地區的登記量報跌,跌幅介乎11%至71%之間,其中沙田區交投萎縮最為嚴重,該區上月全月僅得26宗登記,按月銳減71%。此外,物業買賣向來疏落的柴灣區,買賣登記量亦按月銳減59%至13宗,跑輸大市。

他指出,鑑於7月市場觀望氣氛愈見嚴重,交投進度持續放緩,估計8月工廈買賣登記量將進一步下跌至約500宗水平。

## 登記值急跌近五成

利嘉閣(工商舖)工商部區域董事朱亮恒指出,根據該行資料所得,7月全港僅錄561宗工廈物業買賣登記(數字主要反映2至4星期前工廈買賣市場實際市況),按月銳減30%外;鑑於貴重物業買賣成交萎縮,導致同期大市成交總值按月下瀉48%至21.95億元水平。

按物業成交價值劃分,六個物業類別登記量全線報跌,數據顯示,物業按揭條件變更下,價值介乎1,000萬至2,000萬元的物業買賣最受影響,按月大減70%之多,成為上月登記量跌幅最大的物業



面對市場客觀環境變化,有投資者在購買物業前,要求業主提供長交吉期進行跨年成交,以便投資者能在新年開始銀行信貸額度放寬時成功取得按揭貸款,從而掃除交易障礙,加快成交進度。

## 6月成交涉近36億

朱亮恒表示,由於長交吉期交易只是開始一段短時間,尚未成為風氣,相信在交易方式流行前,大市交投難望顯著

回升。另外,本港上半年通脹持續惡化,工廈成為各界的資金出路,美聯工商助理營業董事黃寶偉表示,根據土地註冊處資料顯示,6月工廈市場錄得788宗成交,涉資約35.96億元,單月註冊額更是自1997年以來新高。

數字反映工廈市場愈受各類投資者及發展商支持及追捧,加上配合政府近年的發展規劃,令工廈市場投資潛力及可塑性更具吸引力及競爭力。

## 地產新聞

# 恒基強拍西環大樓

### 08年開始收購涉11.6億 重建樓面逾22萬呎

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市區靚地匱乏,不少財團向舊樓「埋手」,吸納優質土儲發展。其中恒基地產表現相當積極,新近再申請強制拍賣西環大樓,項目集合業權份數已達96.91%。今年以來累計錄得強制拍賣申請已達27宗的新高,其中恒基申請強拍的舊樓個案更達12宗,反映其於舊樓收購活動中的活躍程度。

恒基等為大業主的西環大樓,位於皇后大道西450至456G號,毗鄰未來西港島綫大學站出口,田生作為併購代理由08年開始展開收購,涉資達11.6億元,至近年進入「收成期」。申請文件顯示,項目樓齡已經50年,地段現址分成A座及B座,11層高,每幢1至10層作住宅用途,每幢各160個單位,地下則作非住宅用途的商舖,亦有14個地下單位作住宅用途。

申請強拍的門檻,餘下未能收購的11份業權,包括1份由霍英東家族持有。根據第一太平戴維斯於今年7月9日的一份估值報告,西環大樓估值達11.0566億元。其中零售商舖的參考估值約每呎46,172元,住宅單位的參考估值約每呎6,782元。

## 佔地2.98萬呎 准建36層商住大廈

西環大樓的地盤面積約29,875呎,恒基等已向屋宇署申請該廈的圖則,今年2月獲批則,可於3層平台及2層地庫之上,興建1幢36層高商住大廈連康樂設施,涉及住宅樓面約224,358呎,非住宅樓面51,641呎。項目為港島區罕有大型項目,由於現時樓面僅約14.5萬



■西環大樓已集合逾9成業權申請強拍。香港文匯報記者顏倫樂 攝  
呎,可發展潛力相當大。本年申請強拍重建舊樓的發展商中,以恒基屬「大贏家」,接獲的27宗申請中,恒基就佔了近12宗,反映其積極透過舊樓收購增加土地儲備。市場資料指,除上述的西環大樓外,尚包括鴨洲洲大街70至72號麗泉樓、大角咀利得街11至33號及11A至33A號海安樓等等。

# 上月預售樓花零批

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署公布,7月份並未批出任何住宅或商業的預售樓花同意書,由於同期亦未有申請預售的住宅地盤,令有待核准的住宅單位預售樓花同意書申請維持20份,涉及單位8,338個。業內人士認為,這反映受外圍不明朗氣氛影響,發展商推盤步伐放緩。

待批預售文件的包括信置與市建局的必嘉園項目,原本名稱為8號必嘉園,文件顯示其最新名稱為「Baker Residences」。至於有待核准的商業單位預售樓花同意書申請則有3份。待批預售的住宅地盤中,其中兩個共涉及81伙預計於今年落成,12個涉及5,205伙預計2012年落成。5個共涉及3,003伙預計於2013年落成。

## 地產熱綫

### 七月居屋成交29個月最少

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,樓市年初氣氛如虹,但由三月份起市場氣氛開始轉靜,適逢銀行連環加息加重買家負擔,以及政府可能復建居屋擾亂買家部署,導致近月居屋二手交投持續下滑,及至上月數值更達低點。

### 465宗易手 穗禾苑減6成

根據土地註冊處最新資料,七月份全港居屋屋苑錄得465宗二手買賣登記,較六月份的725宗銳減36%,並創下近29個月新低;同時,大市成交金額亦按月下挫36%至約10.36億元,屬近27個月以來最少的額。回顧5項樓價分類的物業買賣,除了價值100萬元以下的細價居屋登記宗數保持平穩外,餘下4項樓價組別的居屋二手買賣均見下滑,其中價值介乎200萬至300萬元的物業買賣登記收縮最快,買賣登記量更由六月份的340宗,銳減38%至上月的211宗,跌幅最大。價值300萬至400萬元之間的買賣亦減少37%至上月的52宗,跌幅居次。

### 珀麗灣持貨年半獲利35%

香港文匯報訊 利嘉閣地產譚振聲指出,馬灣珀麗灣28座高層A室日前獲用家斥資341.8萬元承接,以其建築面積622方呎計算,成交呎價約5,495元。據悉,賣方是在2010年1月以253.2萬元購入,獲利88.6萬元或35%。珀麗灣於7月份累積錄得17宗買賣個案,平均成交呎價約5,500元,至於屋苑現時買賣放盤約有530個,平均每方呎呎價約5,800元。



■荃灣麗城花園。 資料圖片

# 麗城3月兩度減價共30萬

香港文匯報訊 中原地產黃家全表示,荃灣麗城花園3座極高層C室,面積582平方呎兩房兩廳,座向東南享少海景,日前以280萬元易手,呎價4,811元。原業主於5月時將單位放售,叫價310萬元,6月政府出招,7月時業主將叫價下調至298萬元,上月中降至290萬元,最終以280萬元成交,3個月內共降價30萬元,減幅9.7%。買家為區內客,作換機用途。原業主於07年7月以154萬元購入,獲利126萬元或82%。

## 星濤灣減40萬仍賺逾倍

世紀21奇豐物業徐永成表示,馬鞍山嘉華星濤灣2座高層H室,面積1,097平方呎,剛以710

萬元成交,平均呎價6,472元。據知,原業主開價750萬元,惟見後市未明,遂減價40萬沽出,減幅約5.3%。買家為換樓客。原業主於2003年7月以333萬元購入,獲利377萬元或1.1倍。

## 加州花園低市價1成售

美聯物業李振宇表示,該行剛促成本月首宗元朗加州花園棠徑雙連屋成交,單位面積約為1534呎,望內園景,成交價約為600萬元,折合呎價3,911元,較市價低約1成。買家為外區換樓客,作自住之用。原業主於08年1月份以約490萬元購入,獲利約110萬元,升值約22.4%。7月份加州花園錄得約3宗成交,現時平均呎價暫錄4,300元。