

# 股災嚇窒 太古城大劈150萬

## 樓價連跌兩周 中原料短期再挫5%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場擔憂歐債危機及美國經濟衰退,令環球股市出現股災,部分小業主看淡後市,掀起減價潮,太古城有部分業主即時大劈價150萬放售單位,本周末預約睇樓量亦回落,受匯豐上月初加息影響,反映大型屋苑樓價走勢的中原城市大型屋苑領先指數連跌兩周,跌幅達0.7%,中原預料,樓價短期會下跌約5%。

港股大挫見一年低位,部分業主大為緊張,旋即大幅降價,務求盡快沽出單位套現。中原太古城分行趙鴻運表示,太古城啟天閣中層B室單位,面積902呎,業主原叫價1,050萬元連租約,昨日大幅減價14%(150萬元)至900萬元連租約放售,令平均呎價跌至約9,978元。

而中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報95.61點,按周下降0.6%,CCL Mass已經連跌兩周,共跌0.7%,反映7月7日匯豐第四次調升H按息後大型屋苑樓價連跌二周。

### 黃良昇:大股市延長調整期

然而,中原城市領先指數CCL最新報99.11點,按周上升0.1%。中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,CCL升,但CCL Mass跌,反映豪宅樓價上升,中小型住宅樓價卻下降,可見銀行收緊按揭對中小型住宅樓價的影響較大,CCL Mass已經連跌二周。而收緊按揭對豪宅樓價的影響較為輕微,皆因豪宅買家對按揭的依賴較少,所以豪宅樓價依然高企。

黃良昇認為,昨天港股大跌近一千點,將會延長樓價的調整期。回顧3月份至6月份銀行曾四次加息,樓價進入調整期,CCL持續在高位反覆橫行已長達四個月。最近環球股市大幅波動,港股走勢向下,將拖累本地樓市,料樓價調整幅度可達5%。

分區大型屋苑指數方面,港島區最新報

109.53點,較上週的111.55點下降1.8%。九龍區最新報95.40點,較上週的94.68點上升0.8%。新界東及新界西最新報90.81點及77.18點,較上週的91.28點及78.02點下降0.5%及1.1%。

### 海景花園減幅達8.5%

昨日除了太古城啟天閣出現大幅減價14%的個案,太古城海景花園美菊閣高層H室望海景單位,面積1,237呎,亦由最初叫價1,750萬元連租約降至1,600萬元連租約放售,累減幅度達8.5%,同樣減價150萬元,平均呎價下調至12,935元。

利嘉閣元朗分行何耀樑表示,元朗原築3座高層C室,業主減價7%後獲一名上車客以261萬元買入,建築面積631呎,兩房開則,呎價4,136元。

### 東涌映灣園減價15萬

東涌映灣園1座中層F室因業主願意減價15萬元,吸引機組人員買入,中原海灣畔分行曹嘉華表示,該單位面積657呎,兩房開間享山景,以325萬元易手,呎價4,947元,買家為機組人員,一直租住東涌區物業,見租金一直上升,決定轉租為買。

馬灣珀麗灣3期23座中層H室,業主原先開價350萬元,但有見近日市況淡靜,加上經已移民,不惜減價12萬元加快速度沽出單位,剛以338萬元易手,呎價5,176元,比市價略低約3%。該單位面積653呎,擁兩房開間,享內園景觀。



環球股市爆發股災,部分小業主看淡後市,大幅劈價套現離場。太古城更有業主大劈價150萬放售單位。資料圖片

### 近日二手減價成交個案

樓盤	面積	成交價	減價
馬鞍山銀湖天峰6座中層D室	1,203呎	800萬	40萬
譽·港灣6座中層A室	1,337呎	1,258萬	32萬
元朗原築3座高層C室	631呎	261萬	19萬
東涌映灣園1座中層F室	657呎	325萬	15萬
馬灣珀麗灣3期23座中層H室	653呎	338萬	12萬
大圍雲疊花園4座高層L室	544呎	280萬	10萬

資料來源:中原、利嘉閣及世紀

## 名鑄提價重推 入場費二千萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)雖然股市大挫,但基於近期大角咀瓏璽銷情火熱,新世界與市區重建局合作的尖沙咀河內道名鑄借勢重推,昨晚先推出3伙試價供預留,呎價約1.5萬至2萬元,比封盤前加價10%,入場費約2,000萬元。

消息指出,發展商昨日先推出56樓A、60樓A及52樓K3伙,其中A室面積約1,500呎,K室面積約1,100呎,呎價約1.5萬至2萬元,入場費約2,000萬元。買家選用即供付款可獲減樓價5%,亦可選擇1年成交(照訂價)。

消息稱,發展商現時先主力推出A及K室,若反應良好會再推。尖沙咀河內道名鑄現時尚有103伙可供發售,當中69伙為中低層單位,並有30多間特色戶。資料顯示,名鑄已入伙,現時累售約242伙。

### 內地客1272萬購譽·東

此外,市傳新地筲箕灣譽·東昨日售出3伙,買家全是長線投資者,當中包括一名內地客以1,272萬元買入譽·東1伙高層戶,面積850呎,呎價14,965元。

### 元朗尚豪庭今推15伙

新地委托中原獨家代理銷售元朗尚豪庭最後15伙,中原地產屯門、元朗及天水圍營業董事方啟明表示,尚豪庭現時尚有7間洋房、3伙頂樓連天台特色戶及5伙分層4房戶,其中7間洋房面積2,200呎,售價2,000萬元,呎價9,090元;3伙頂樓連天台特色戶的面積約1,400至1,700呎,售價介乎1,600萬至2,000萬元,至於5伙分層4房戶,面積1,122呎,呎價約6,000至7,000元,售價介乎673萬至785萬元。

另外,中國海外於粉嶺哥夫嶺的豪宅項目,正在向地產代理進行推介,市傳最快於9月中推售。

## 避上會 形品業主止賺離場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)北角明園西街的形品入伙在即,受早前高層特色戶蝕讓消息影響,部分業主逃避「上會」,新近錄得一日3宗止賺轉手成交,獲利率介乎13%至22%。

中原地產北角城市分行高級分區營業經理林龍南表示,該3宗轉讓成交個案分別為形品低層B單位,面積443呎,造價415萬元,平均呎價約9,368元;低層D單位,面積533平方呎,造價485萬元,平均呎價約9,099元;及中層D單位,面積533呎,造價495萬元,平均呎價約9,287元。上述單位均為一房戶,望開揚景,3位原業主同於09年6月向發展商新鴻基地產購入物業,是次沽出單位賬面獲利介乎13至22%。

## 星兩豪宅今來港推售

香港文匯報訊 由Ho Bee Group發展的新加坡豪宅「Seascope」及「The Orange Grove」剛來香港進行推介,並委托中原地產為獨家代理,項目在今、明兩日在尖沙咀喜來登酒店舉行獅城名邸鑑賞會,開放時間為上午11時至晚上7時。

其中「Seascope」由2幢8層高住宅組成,擁有151個臨海單位,面積2,164至4,252平方呎,間隔包括三房套房、四房套房間隔及頂層特色單位,並有車位193個。今次項目在港發售,每平方呎售價為2,700元(新加坡幣,下同),入場費約584.28萬元。

另一個豪宅「The Orange Grove」,為1幢12層高住宅,共有72伙,面積2,153至5,490平方呎,間隔為三房套房、四房套房間隔及頂層特色單位,並有93個車位,可飽覽市區的繁華景象,往烏節路購物區只需一分鐘車程;並鄰近星洲多所名校,如英華小學、新加坡女子中學、萊佛士女中和聖約翰書院。該項目每平方呎售價為2,300元,入場費約495.19萬元。

## 新地滬兩商廈獲獎



香港文匯報訊 新鴻基地產於內地重點發展的兩個地標商業項目,上海國金中心及上海環貿廣場,近日於「2011寫字樓風尚地標評選」中獲得「上海十大風尚地標」、「未來城市地標」以及「寫字樓低碳環保貢獻」三項大獎。新地(上海)租賃總監王志峰(圖中)表示,獲獎證明旗下寫字樓獲內地市場肯定,新地將繼續努力,鞏固集團在業內的領先地位。

# 觀望氣氛濃 周末睇樓量大跌15%



觀望氣氛籠罩樓市,沙田第一城本周睇樓量下降約25%。資料圖片

香港文匯報訊(記者 周穎)港股跟隨美股急瀉,收市創10個月新低。令樓市瀟灑觀望氣氛,中原十大屋苑本周錄得1,005組預約睇樓量,較上周末下跌5.6%。該

行預期,業主如欲沽貨,需大幅降價10%,才有機會出貨。而美聯的周末15大屋苑預約睇樓量亦大跌15%,創16周新低。

### 料業主沽貨需降價一成

中原地產亞太區董事總經理陳永傑指出,承接7月下旬多個一手新盤的理想銷情,二手成交亦緊隨升勢,惜港股急挫,為市場帶來嚴重心理障礙,即時冷卻買家入市意慾,相信業主如欲沽貨,於現今悲觀情緒充斥的市場,需大幅降價10%,才有機會博得買家青睞。

港島區方面,買家對後市抱觀望態度,太古城周末預約睇樓量錄得約70組,較上周末跌約12.5%,叫價亦由上週約1萬元輕微下調2%至9,800元。而康怡周末預約睇樓量僅錄70組,較上周末跌約22.2%,叫價亦回落至8,000元;九龍區方面,美孚新邨預約睇樓量及每呎叫價均持平,分別錄180組睇樓客及6,100元水平。黃埔花園預約睇樓量保持210組睇樓客。部分業主叫價態度

回軟,放盤量持續上升至500個;新界區方面,沙田第一城本周睇樓量下降約25%,錄約60組,平均叫價卻保持原有水平,錄6,100元。映灣園睇樓量雖未見即時受挫,但相信買家將變更為觀望,而業主方面,亦有部分業主寧願擴大議價空間,止賺離場。

### 跌幅僅次去年11月出招後

而美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,根據美聯物業分行統計資料,本港15個二手指標屋苑於本周末預約睇樓量錄得約1,700組,較上周末大跌約15%,在連升2周後首度回落,並創出4月中以來的16周新低,跌幅亦僅次於去年11月政府出招後一度錄得的逾20%跌幅。

其中港島區市場受經濟環境變化相對其他地區敏感,港島區4個指標屋苑於本週六、日的預約睇樓量錄得約505組,按周下跌約16.5%;新界區指標屋苑預約睇樓量跌15.4%,預約睇樓量錄得約430組,按周下跌約15.4%。九龍區指標屋苑預約睇樓量跌13.9%,預約睇樓量錄得約765組,較上周末錄得約13.9%跌幅。

# 王新興覆核啟德大廈規限



王新興提請司法覆核,要求推翻啟德大廈地盤的規劃限制。圖為啟德大廈外觀。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)繼地產建設商會上月月底不滿城規會做法而提司法覆核後,不足一個月內,再有地產商興訟。王新興認為城規會於坪石啟德大廈上所設的3項規劃限制不合理、不合法,有針對啟德大廈設計發展之嫌,已逾越原來由屋宇署所擔任的角色,昨日向高等法院入稟,要求推翻地盤現有規劃限制。

王新興發言人接受本報記者查詢時,確認昨日向高院提出司法覆核,要求撤銷分區大綱圖的修訂中,對於啟德大廈所設的3項規劃限制。王新興是以旗下東展有限公司作為申請人入稟,答辯人為城規會。

### 指城規越權 妨礙發展

消息指,王新興認為城規會所設限制相當細節,

已超越城規會權限,屬屋宇署的責任,不合法。另一方面,王新興去年9月底就啟德大廈向屋宇署入稟,但其後不足兩個月內就因為該區大綱圖的修訂而遭發還,而所修訂的內容,猶如對該大廈「度身訂造」,例如非建築地帶、通風廊等,只規限啟德大廈,對毗鄰的其他地盤不作限制,質疑城規會有針對之嫌,亦妨礙原有業主的發展權力。

資料顯示,政府去年11月中修訂《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖》,當中啟德大廈地盤所作的修訂最多,除限制110米高限(主水平基準上,下同),地盤中間設了一條20米闊的景觀及通風廊,位置上高限只得15米,亦設置一個「L」形狀的10米闊非建築地帶。

### 覆核高限並申改變用途

然而,由於在各項規劃限制下,地盤無法容納一幢9倍地積比率的住宅建築物,經過王新興及小業主的極力爭取,城規會於今年6月作輕微讓步,但只是將高限由110放寬至130米。王新興及小業主仍感不滿,並繼續由不同途徑爭取放寬,包括覆核130米高限的決定,以及向城規會申請改變土地用途等等。

### 地建會日前提司法覆核

據悉,早前已有多個地產商包括長實、希慎等因為不滿城規會做法而提司法覆核,而到最近,地產建設商會7月底亦入稟,指城規會在灣仔、旺角、油麻地及九龍灣四區的分區大綱圖上,為建築增設高限、在行人路預留空間等屬越權,剝削地產商發展權,審議過程亦不公平,要求推翻城規會規劃限制。

# 啟德增千一單位獲城規同意

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)城規會昨日審議規劃署提出的啟德發展計劃的優化建議,包括額外增加1,200個住宅單位、設立30米闊的龍津橋保育長廊、啟德河綜合發展區興建2幢並排高樓作「啟德門廊」等,新方案將於城規會修訂大綱圖後推出諮詢兩個月,並在不多於9個月的時間內完成修訂過程,再呈交行政會議核准。

據了解,審議過程中,有委員詢問保育長廊與周邊地區的融合,規劃署解釋,已將保育長廊旁邊的三塊發展用地劃為「綜合發展區」3、4、5,未來發展商需向城規會提交發展方案,確保保育長廊在設計和佈局上能相互協調,亦將以行人隧道從保育長廊穿越太子道東,以連接九龍寨城公園等區內文化遺產。

### 對通風無不良影響

啟德發展區增加住宅單位及增加啟德坊的建築物高度,問到會否提高發展密度,規劃署指,已作出通風等評估,並無不良影響。

同時,裕泰興家族成員羅守弘旗下的香港仔大道150號5層高的廉價酒店紅茶館,已於今年5月獲批准重建為一幢樓高23層,提供48個房間的酒店,項目昨日於地積比及樓面稍作微調,樓層則減少1層等等。

資深投資者鄧成波在觀塘偉業街133號的長輝工業大廈全幢物業,早前申請改裝成酒店,昨日提交進一步資料,包括減少地積比率由12至11.6倍,樓面亦相應減少4,852呎至170,635呎。

另外,長洲花屏路15號地下及一樓呈覆核,並建議把壁龕數目由21,355個減少至1,000個。