

超低息利推盤 將軍澳兩新盤短期對撼



趙國雄表示，下周五截標的北角油街地皮，長實一定會入標競投。

香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 歐美債務危機引發全球金融動盪，加上九肚山賣地成績欠佳，市場氣氛轉弱。但日前美國聯儲局表明維持超低息2年，有利發展商的推盤大計，長實集團執行董事趙國雄昨表示，已取得售樓紙的將軍澳日出康城2期C

會於8月內開始軟銷，旗下名城及尚城的貨尾亦無意減價推售。

新地將軍澳項目下周命名

此外，新地於將軍澳56區項目亦會於下周二舉行命名儀式，市場估計，長實及新地於將軍澳兩大新盤逾2,000伙最快於9月對壘。

趙國雄指出，將軍澳日出康城2期C會於短期內進行軟銷，包括命名，以及在香港、內地進行推廣，設於尖沙咀港匯廣場的示範單位已準備妥當，只待合作夥伴港鐵拍板，他稱，與港鐵的商討並非單是售價問題。

日出康城2期C短期內軟銷

他又稱，本周二拍賣的九肚山地皮成績比預期差，主要是因為地皮有一定限制，單位至少要有970伙，但車位只有3比1，明顯不足，尤其是此地皮位處九肚山接近最

高點，居住的人均要駕車上落才可，車位不足對發展商設計會有一定難度，因此長實未有出價競投，但地皮日後興建後的高層單位可望沙田海景，亦是一幅好地皮。

他認為，作為發展商，投地時要看數年後的經濟情況，及計算回報率，短期的股市波動並非主因，且每一幅地皮都有不同的特點，對於下周五截標的北角油街綜合發展地皮，長實一定會競投，至於港鐵南昌站及往後推出的項目，他稱，長實亦感興趣，皆因集運運輸系統的物業抗跌力較強。

名城尚城貨尾無意減價

趙國雄指出，美國聯儲局表明維持超低息2年，有利銀行重拾承接按揭的熱情，因此，為了減輕車及換樓客的首期負擔，長實旗下的大圍蓋蓋及洪水橋尚城餘下少於100伙正與銀行商討提供首2年定息低於2厘的按揭安排，但一定不會減價。

泓富中期每單位多派7%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受惠非核心商廈租金回升、節省財務成本及重估物業收益上升，主要持有7項非核心商廈的泓富產業信託(0808)昨宣布，截至今年6月30日止半年可供分派收入8,059.3萬元，同比升8.47%，每基金單位盈利0.47元，升1.35倍，中期每基金單位分派5.95仙，升7.2%，收益率為6.5%。

泓富產業信託主席趙國雄昨指出，雖然近期環球經濟市況波動，但香港經濟基調良好，以今年政府推出多幅非核心商廈地皮仍獲不少發展商入標來看，反映此類商廈需求殷切，加上現時高字樓空置率極低，高字樓租金已回升，相信下半年集團高字樓續約租金將持續上調，主要由於旗下租戶的租約多屬

2年期，今年到期的租約多於2008年及2009年「金融海嘯」後簽訂，當時租金水平較低，因此，現時續租或新簽約租金將會加至市場水平，料下半年租金亦有雙位數字升幅。

今年租金料升雙位數

泓富署理行政總裁黃麗虹指，今年泓富需續租租約有42%樓面，明年則為45%樓面，估計今年明年商廈租金都有雙位數字增幅。談到有否收購項目進行中，趙國雄指，收購項目重要考慮條件之一，為回報率要高，未來一段時間高字樓持續租金上升，樓價平穩發展，料有利回報率提升，泓富會積極物色高回報項目，但暫時無收購項目落實。

趙樓神買宜發單位自用

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府針對住宅推出一系列穩定樓市措施後，不少投資者轉戰寫字樓，市場消息指出，長實集團執行董事兼泓富產業主席趙國雄近期亦買入灣

仔軒尼詩道16號宜發大廈一個數千呎單位，趙國雄昨指出，今次入市主要作自用，因其家族本身的一些生意業務需要擴展，因此購入此寫字樓物業。

賣地績差 新界區睇樓量急挫

趙國雄：有能力負擔者可入市

香港文匯報訊(記者 周穎、梁悅琴)九肚山地皮拍賣成績遠遜市場預期，打擊新界區買家入市信心，中原十大屋苑本周錄得980組預約睇樓量，較上周下跌2.5%。數據顯示，跌幅主要來自新界區，而港島、九龍區屋苑由於有買家希望執平貨，睇樓量不跌反升。



長實集團執行董事趙國雄昨指出，美國債務危機、歐洲債務危機及港府會否興建居屋，仍是困擾市場，令股市、樓市都會有波動，前景仍看不通，相信要到9月至10月初才清晰，由於二手樓業主現時已肯減價7%至10%，作為自住者，基於利息仍低企下，加上香港經濟基調仍良好，於可負擔能力範圍內仍期望擁有自己的居所，應可以入市。

中原：本周末交投料淡靜

中原地產亞太區董事總經理陳永傑表示，不少買家期望樓價將會下調，故本周睇樓量再錄跌幅。至於每呎叫價方面，十大屋苑全線下跌0.9%至4.9%不等；預計本周末二手成交氣氛趨向淡

靜，要待減價幅度符合買家預期，成交量才會明顯回升。

嘉湖山莊睇樓量跌26.7%

中原十大屋苑中，受賣地成績拖累，新界區屋苑睇樓量均出現下跌。沙田第一城本周睇樓量仍處於低水平，只錄約60組睇樓量，而每呎叫價約6,050元之水平；嘉湖山莊本周睇樓量急跌約26.7%，由於放盤業主有見交投量減，紛紛減價作招徠，令每呎叫價亦下降至約3,300元之水平，而放盤量則維持約620個左右。

港島、九龍區方面，買家開始四出搜羅筍盤，令周末睇樓量不跌反升，太古城周末預約睇樓量錄得約85組，按周上



九肚山地皮成交，打擊新界區買家入市信心。新界區屋苑睇樓量全線下跌，其中嘉湖山莊本周睇樓量急跌約26.7%。

美聯料樓市回軟屬短期現象

美孚新邨睇樓量亦回升13.3%，錄170組睇樓客，每呎叫價下調至約6,000元水平；黃埔花園周末預約睇樓量僅保持

210組睇樓客。盤源則持續上升至520個。

另外，美聯物業董事布少明表示，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1,710組，是自上周末急跌約15%後略為回穩。相信樓市表現回軟屬短期現象，而業主願意將叫價回調，有助增加市民睇樓的意慾。



將軍澳區66A地皮，市場料最多值43.6億元。資料圖片

將軍澳限量地 下月拍賣

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府積極增加土地供應，並安排3幅土地於9月6日拍賣，其中最矚目莫過於兩幅「限量地」，昨日公布賣地章程，其中將軍澳66A區的限制較多，包括限制住宅及商業等的樓面大小、通風廊及廣場旁邊的土地高度等，而建單位數量為960至1,010伙，市場估值由33.3億至43.6億元。

業界料新地投將軍澳地

賣地章程顯示，將軍澳66A區佔地約14.42萬呎，毗鄰去年2月由新地以33.7億元投得的66B區，性質為住宅乙類用途，按可建樓面約79.29萬呎計算，樓面地價4,200至5,500元。業內人士相信，由於可產生協同效應，相信新地對地皮興趣濃厚。

將軍澳地皮限制不少，其中住宅樓面不可多於72.08萬呎，商業樓面不可多於7.2萬呎，至於地盤東面約15米闊的地方，作為緩衝帶，其樓面不能多於3.23萬呎，覆蓋率約50%。項目的高限為100米(主水平基準以上，下同)，東面緩衝帶高限為2層及10米，至於西面唐賢街將有一條75米闊的通風廊，其中部分位於66A區地盤內，高限則30米。此外，投得地盤的發展商須於西面及北面各建兩條行人天橋連接鄰近地盤。

洪水橋地至少建170伙

另一幅限量地位於洪水橋丹桂村，佔地約12.05萬呎，屬住宅丙類用途，可建樓面僅12.05萬呎，市場估值由3.62億至6.03億元，樓面地價約3,000至5,000元左右。地皮亦「限量」，單位數量至少170伙。地盤北面須進行綠化，並於邊界的不同位置，需後移由1.85至2.75米，覆蓋率約40%，高限為15米及4層。地盤將發展為高密度住宅，由於涉及資金較少，將增加中小型發展商競投意慾。

西貢住宅地成功勾出

同時，西貢白石窩新村路與清水灣道交界住宅地皮早前亦被成功勾出，將安排與上述兩幅「限量地」同日拍賣，勾出價為8,600萬元，將為地皮的拍賣開價。地盤面積約2.58萬呎，住宅丙類用途，可建樓面1.21萬呎，分兩個地盤，北面地盤A為10,411呎，南面的地盤B為1,696呎，覆蓋率由20至30%，高限6至9米，建築物不可高於2層。另外，面向清水灣道的方向，需預留約2米作綠化。市場估值由1.09億至1.33億元，由於地皮規模較細，測量師相信由區內發展商勾出，預料可興建3至4座別墅。

租客374萬購維景灣畔

香港文匯報訊 一名將軍澳區內租客以374萬元承接維景灣畔一個611呎單位購自住。香港置業助理區域經理謝國勳表示，成交單位為維景灣畔13座高層B室，建築面積611平方呎，1房間隔，享內圍及部分海景。以成交價374萬元計算，平均呎價約6,121元。原業主於08年1月以265萬元購入上址，是次轉售帳面獲利109萬元。

俊匯中心樓花錄3宗成交

香港文匯報訊(記者 周穎)新地旗下遠期商廈樓花項目再錄成交，土地註冊處資料顯示，觀塘俊匯中心17樓及28樓全層，獲同一買家分別以7,255萬及8,086萬元向發展商一手購入，樓面面積各為11,875平方呎，呎價分別為6,109元及6,809元，兩層單位涉及總金額逾1.5億元。另外，俊匯中心16樓全層亦以7,200萬元獲承接，買家為萬麗佳有限公司，而公司董事為陳錦波。以成交金額7,200萬元計算，呎價6,063元。俊匯中心位於觀塘鴻圖道20至24號，由新地發展，樓高25層，8樓至29樓為寫字樓樓層。

第一城買家撻訂蝕近18萬

香港文匯報訊(記者 周穎)樓市氣氛觀望，買家紛紛轉軚，沙田區出現賣地後首宗撻訂個案，買家寧願蝕近18萬元離場，打算先觀望一段時間，再作入市決定；同一時間，市場減價成交亦持續湧現。

沙田第一城交投放緩，錄得賣地後首宗撻訂個案。中原地產大涌橋路區域營業經理黎宗文表示，沙田第一城9座高層1室，面積544平方呎，三房兩廁，日前本以353.8萬元成交，呎價6,504元。據了解，新買家為上車客，惟賣地後有感樓價會有下調空間，故日前選擇撻訂離場，連同佣金及約5%訂金，約蝕17萬

至18萬元離場，現打算先擱置置業計劃，觀望一段時間，待樓價再向下調整再作入市決定；業主現時將單位以355萬元重新推出現場放售。

貝沙灣高層減價20%成交

美聯物業唐志傑表示，薄扶林貝沙灣4期3座高層B室單位，面積約為3,980平方呎，望正南全海景，以約7,000萬元易手，呎價約為17,588元。買家為同區換樓客，見業主降價約20%，故決定購入作自住之用。原業主於2009年11月份以約5,470萬元購入，是次獲利約1,530萬元，物業升值約28%。

世紀21富山地產聯席董事劉倩彤表示，黃大仙豪苑1座中層G室，面積623方呎，約以280萬元成交，呎價為4,494元，其成交價格高於市價水平。原業主原開價290萬元，其後減價約10萬元，至約280萬元成交。據了解，原業主於去年10月以238萬元購入，持貨10個月，轉手獲利42萬元，單位升值近20%。

供抵過租 租客買德福花園

香港置業陳偉宗表示，德福花園H座高層4室，面積572平方呎，兩房兩廁，業主原叫價380萬元，雙方經議價後最終以365萬元成交，呎價約6,381元，減價



沙田第一城賣地後首現撻訂個案，買家蝕近18萬元離場。資料圖片

幅度近4%。買家為區內租客，有感「供抵過租」，故轉租為買。原業主於98年10月以169萬元購入，是次獲利約196萬元，升值約1.16倍。

旺角街市改商業用途諮詢兩個月

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)城規會接納規劃署早前的建議，將大角咀晏架街、榆樹街、埃華街交界地皮(毗鄰麗悅酒店)，由現時規劃的「其他指定用途」註明「商買」地帶，改劃為「住宅(戊類)」用途；前旺角街市用地，由「政府、機構或社區用地」，改劃為「商業(3)」用途，以釋放更多發展潛力的優質土地。

此外，就毗鄰大埔新峰花園的大埔第六區地皮，亦修訂由現時的「政府、機構或社區用地」，改劃為「住宅乙類」用途，可望興建中密度住宅。配合港鐵觀塘線綫發展，城規會略為修訂何文田大綱圖的註釋部分，當中包括在區內商業及住宅等多種用途地帶註釋內，加入允許略為放寬地積比率或總樓面面積限的條文。

上述有關旺角、大埔、何文田區的大綱圖修訂，將諮詢公眾2個月。城規會早前修訂將軍澳大綱圖，接獲多達4,095個申述意見，反對意見仍佔大部分，包括「終極關閉將軍澳堆填區大聯盟」及多名市民等，

主要反對將清水灣郊野公園、137區及101區用作堆填區擴建。亦有支持申述包括創建香港、西貢區區議員等，支持香港電台的新廣播大廈搬入第85區內。

大嶼山望東灣龕場減規模

頗受爭議的大嶼山望東灣建骨灰龕申請，由於遭到原居民的反對，早前規劃署亦不放手，項目發展遇到阻滯。仁展有限公司日前再向城規會遞交新申請，將發展規模降低，地積比率及樓面輕微減少，龕位數目由6.6萬個減少至5.5萬個，希望增加通過城規會勝算。其中贈予政府龕位的比例2.5萬個，5,000個捐贈予鄉議局基金，私人發展2.5萬個。項目已取得新界鄉議局支持，仍在爭取原居民支持。

大角嘴福全街46至48號業主，申建1幢18層高的酒店，提供50個房間。屯門極樂寺申建骨灰龕，昨呈交進一步資料，主要將其中祖先牌位數目由4,605減至800個，但龕位數量4,900個不變。

筲箕灣6舊樓申強拍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市場人士透露，上述申請強拍的一批舊樓，由田生、國森等作伴購代理。昨日申請強拍的3個地盤，全部位毗鄰，分別涉及28、14、28份業權，若合併計算，現時申請人等已集合地盤共65份業權，佔92.857份業權。至於上上周強拍的4

個地盤申請人等則集合當中92.97%的業權。

市場人士稱，發展商早於08年前已對上述舊樓展開收購，地盤規模龐大，連同工廠街等一帶，可擴大至3萬呎以上，相信由同一個財團所收購。地盤現規劃為「住宅(甲類)2」地盤，若以8倍發展，可建樓面達25萬呎以上，並設高限為主水平基準以上100至120米。

中原料樓價僅短暫調整

香港文匯報訊(記者 周穎)環球股市不穩，加上九肚山地皮拍賣成績欠佳，令市場瀰漫觀望氣氛，但美國宣布長期維持低息，為樓市前景增加明朗因素。中原地產預期，樓市仍然樂觀，估計CCL調整幅度約5%至10%，未來樓價只會出現短暫調整。中原地產研究部聯席董事黃良昇昨日表示，中原城市領先指數CCL最新報99.53點，按周上升0.42%。另外，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報95.95點，按周上升0.35%。7月7日銀行第四次加息後，CCL升兩周，跌一周，累升0.5%；而同期CCL Mass跌兩周，升一周，累跌0.3%。黃良昇認為，CCL升，CCL Mass跌，反映收緊按揭主要影響中小型住宅樓價，豪宅樓價則相對穩。

料CCL調整約5%至10%

股市急挫及九肚山賣地的影響，有待三個月後(9月2日)公佈的CCL才開始反映。近四個月以來以CCL持續在高位反覆，但美國宣布長期維持低息，預期會沖淡港股大跌及底價賣地的不利消息，本地樓市仍然樂觀，估計CCL調整幅度約5%至10%。現時樓市處於牛市階段，樓價只會出現調整，並不會轉勢大跌。他指出，昨日公布的最新指數，是根據本月首7日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算。當中有逾九成的交易是在上月18日至24日簽臨時買賣合約，即昨日公布的指數反映7月7日匯豐銀行第四次加息後第三周的市況。