



# 住宅呎租22.33元超97

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 通脹升溫、樓價高企及按息上升等，再加上市場轉賣為租個案增加，令過去7月份住宅租賃交投及租金齊齊上升，租金累積漲幅更達6.7%，達到每呎22.33元的高位，超越九七頂峰水平。有代理行預料，通脹升勢強勁，在物價與房租相互攀比拉動下，住宅租金走勢勢必一浪高於一浪，估計年底前呎租將高見23元水平。

## 首7月租金累升6.7%

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，樓市前景迷濛，加上外圍經濟動盪，市民置業心理障礙大增，而且樓價高企及按息上升，在雙重加磅下，用家「轉買為租」個案愈來愈多，不僅刺激住宅租賃交投持續大幅增長，

住宅租金亦被牽動向上。

綜合利嘉閣地產研究部最新數據，今年7月份全港50個指標屋苑的加權平均成交呎租為22.33元，較6月份的22.13元上升0.9%外，首7個月租金累積漲幅更達6.7%；而且，租金現水平更已經正式超越九七頂峰22.20元水平。

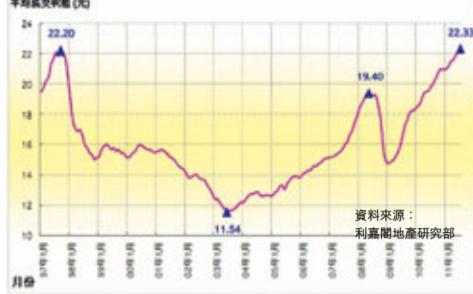
港島區屋苑升幅最高，7月份呎租報27.37元，較去年底的25.12元上升8.9%，九龍區升7.0%至每呎22.38元，新界區升5.5%至17.42元。周滿傑指，樓市前景不明朗，租盤需求勢必持續增加，加上通脹因素，年底前呎租將可見23元水平。

美聯物業資料研究部高級經理張蓓蕾亦指，通脹升溫，百物騰貴，其中原因與近年私樓租金上升有關。美聯資料，今年7月份

平均呎租約20.7元，比起去年同期平均約18.8元，按年上升約10%左右。

她又指，近年的租金升幅相信於未來通脹數字陸續反映出來，料成為通脹進一步上升的壓力之一。

## 全港50指標屋苑租金歷年走勢



# 何鴻燊4.4億售古洞地皮

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 何鴻燊家族與霍英東家族共同持有的一幅位於上水古洞歐意花園1期對面的地皮，剛以4.4億元易手部分業權。業內人士指，該幅地皮佔地約70多萬呎，規劃為綜合發展區，建築物高度不能高於3層(9米)，覆蓋率20%，意味將發展為洋房及別墅等，地積比率約0.4倍，可建樓面達28萬呎，具發展潛力，新買家屬建生國際(0224)相關人士。

## 可建別墅 買家建生國際

土地註冊處顯示，該幅地皮中由何鴻燊家族持有72%業權，餘下的28%業權由霍英東家族持有，何鴻燊家族及霍英東1960年向一家姓陳的人士購入地皮，之

後一直持有至今，當中霍英東身故後由後人繼承地皮的業權。

## 霍英東家族仍持28%業權

直至今年8月19日，地皮中由何鴻燊家族持有的72%業權，以4.4億元佔出，餘下的28%業權仍由霍英東家族持有，以最新易手價計算，估計霍英東家族持有的部分涉資達1.232億元，折算後，整幅地皮價值達到5.6億元，若以1960年購入地皮計算，相信何鴻燊家族賺至少逾4億元。

而新買家為豪遠有限公司，董事有建生國際董事總經理兼執行董事吳繼泰及建生國際財務總監李錦鴻，事實上，建生國際過去亦有購入物業投資等，例如去年底斥3.5億元購奧運站海桃灣商場等。

# 聚焦將軍澳

# 領凱不會大劈價

9月內推售 長實趙國雄：呎價不低於5千

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 將軍澳兩大新盤於下月短兵相接，長實與南豐合作的日出康城2期C正式命名為「領凱」，長實集團執行董事趙國雄昨表示，最快於明日簽發地產代理委託書，9月內推售，主打3房及4房戶，但揚言售價

一定不會低於5,000元一呎，並會有日出康城首度設置的逾2,200呎特色戶。目前同屋苑的領都及領峯二手呎價約5,200至6,000元。

對於近期環球經濟對香港樓市的影響，趙國雄稱，香港經濟基調相當良好，對中長線香港的樓市有百分百信心，不過，市場上充斥着3個不明朗因素，如美債危機、及歐債危機及香港會否復建居屋，其中美債危機已漸明朗，只有歐債危機及香港會否復建居屋問題要待9月底至10月才明朗，因此，短期樓市亦會有波動，但只要小業主肯減數個百分點已有承接，他直言，現時買家的選擇很多。

## 同區天晉推售 不擔心添壓力

面對同期新地於將軍澳站的天晉亦會推售，趙國雄指出，並不擔心兩個新盤同期開售會增添壓力，反而會令未來1至2個月香港房地產市場焦點更加集中於將軍澳區，令大家知道將軍澳區的鐵路交通及社區配套如何好，帶旺樓市。

至於「領凱」的銷售計劃，他稱，長實一向以市價開盤，期望可以盡社會責任，每次都會有創新的付款方法，他指出，會於明日與業主港鐵開會訂定細節，包括訂價等，因此，最快於明日會簽發地產代理委託書，據悉，現時個別地產代理已自行於內地把「領凱」的基本資料進行推廣。「領凱」的示範單位設於尖沙咀港景匯商場內，已完工。

## 領凱1168伙 包括2200呎特色戶

長實地產投資董事黃思聰指出，「領凱」為日出康城2期的最後一期，由3座大廈組成，

## 日出康城第2期全數4200伙

他稱，日出康城第2期的「領都」、「領峯」及「領凱」全數約4,200伙，均為3房及4房戶，其中「領都」、「領峯」於5至7月共有逾100伙成交，包括摸貨及二手成交，全部皆獲利。

調查資料顯示，領都於2009年7月首推時，首批32伙的建築期呎價為4,888元，入場費401.4萬元，到2009年11月推售領峯時，首批33伙的建築期呎價升至4,998元，入場費為409萬元。

將軍澳區內兩大新盤如箭在弦，帶動區內二手交投氣氛，部分買家亦已偷步入市，日出康城領都906呎極高層單位剛以550萬元成交。香港置業將軍澳東港城分行助理區域經理黎少敏表示，該單位為3座左翼極高層A室，面積約906平方米，3房1套房間隔，享開揚全海景，以550萬元成交價計算，呎價約6,071元，買家鍾情單位景觀，同類型單位區內盤源短缺，故考慮不足一周即購入上址自住。原業主於09年8月以446.1萬元購入上址，是次轉售獲利103.9萬元，物業升值約23%。

# 領峯入伙 呎價造5178元

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 市場消息指出，日出康城2期B的領峯剛獲入伙紙，發展商長實會於日內發信予首批領峯小業主收樓，中原地產日出康城助理分區經理朱錦銘表示，領峯於8月至今已有12宗二手成交，平均成交呎價約5,178元，當中逾80%交易可獲利7%至8%，另有1至2宗成交只能平手離場。

他指出，由於領峯小業主對樓市前景仍看好，現時約有350宗放售，叫價由5,800至6,300元一呎，雖然面對股市大幅波動及區內即將有新盤推售，他們多選擇轉售為租，現時領峯累積約有40宗租務成交，其中800多呎的3房戶的月租約1.2萬至1.3萬元，呎租約15元，至於1,300呎的4房戶，月租約1.75萬至1.9萬元，呎租約14元。

## 領凱擊鼓表演助聲勢



■ 將軍澳領凱昨日舉行命名儀式時，發展商請來香港的鼓手隊伍作擊鼓表演助聲勢。

香港文匯報記者 梁悅琴

## 領都領峯首批單位開售資料

期別	開售日期	首批單位	建期呎價	即供呎價	入場費
領都	09年7月	32伙	4,888元	4,692元	401.4萬元
領峯	09年11月	33伙	4,998元	4,748元	409萬元

■ 香港文匯報記者 梁悅琴

將軍澳兩大新盤推售如箭在弦，軟銷工作亦

展開，為求開紅盤，講氣勢，長實的「領凱」及新地的「天晉」的命名儀式上都各有精彩表演節目助興。

長實的領凱昨日舉行命名儀式時，請來香港的鼓手隊伍作擊鼓表演助聲勢，期望領凱開出紅盤，銷售報捷。

而上周二新地天晉命名時，亦邀請世界著名的「Duo Coccons」傾力演出，兩位舞蹈員於空中跳出讓人目不暇給舞姿，優雅動人，彷彿一對翅膀自由翱翔於天際，正呼應項目的優越位置，曼妙的舞姿同時映襯出物業流麗的外形，天籟般的音樂與迷人舞姿配合下，見證新一代時尚綜合住宅項目「天晉The Wings」正式誕生。

■ 香港文匯報記者 梁悅琴

將軍澳兩大新盤推售如箭在弦，軟銷工作亦

展開，為求開紅盤，講氣勢，長實的「領凱」及新地的「天晉」的命名儀式上都各有精彩表演節目助興。

長實的領凱昨日舉行命名儀式時，請來香港的鼓手隊伍作擊鼓表演助聲勢，期望領凱開出紅盤，銷售報捷。

而上周二新地天晉命名時，亦邀請世界著名的「Duo Coccons」傾力演出，兩位舞蹈員於空中跳出讓人目不暇給舞姿，優雅動人，彷彿一對翅膀自由翱翔於天際，正呼應項目的優越位置，曼妙的舞姿同時映襯出物業流麗的外形，天籟般的音樂與迷人舞姿配合下，見證新一代時尚綜合住宅項目「天晉The Wings」正式誕生。

■ 香港文匯報記者 梁悅琴

將軍澳兩大新盤推售如箭在弦，軟銷工作亦

展開，為求開紅盤，講氣勢，長實的「領凱」及新地的「天晉」的命名儀式上都各有精彩表演節目助興。

長實的領凱昨日舉行命名儀式時，請來香港的鼓手隊伍作擊鼓表演助聲勢，期望領凱開出紅盤，銷售報捷。

而上周二新地天晉命名時，亦邀請世界著名的「Duo Coccons」傾力演出，兩位舞蹈員於空中跳出讓人目不暇給舞姿，優雅動人，彷彿一對翅膀自由翱翔於天際，正呼應項目的優越位置，曼妙的舞姿同時映襯出物業流麗的外形，天籟般的音樂與迷人舞姿配合下，見證新一代時尚綜合住宅項目「天晉The Wings」正式誕生。

■ 香港文匯報記者 梁悅琴

將軍澳兩大新盤推售如箭在弦，軟銷工作亦

展開，為求開紅盤，講氣勢，長實的「領凱」及新地的「天晉」的命名儀式上都各有精彩表演節目助興。

長實的領凱昨日舉行命名儀式時，請來香港的鼓手隊伍作擊鼓表演助聲勢，期望領凱開出紅盤，銷售報捷。

而上周二新地天晉命名時，亦邀請世界著名的「Duo Coccons」傾力演出，兩位舞蹈員於空中跳出讓人目不暇給舞姿，優雅動人，彷彿一對翅膀自由翱翔於天際，正呼應項目的優越位置，曼妙的舞姿同時映襯出物業流麗的外形，天籟般的音樂與迷人舞姿配合下，見證新一代時尚綜合住宅項目「天晉The Wings」正式誕生。

■ 香港文匯報記者 梁悅琴

將軍澳兩大新盤推售如箭在弦，軟銷工作亦

展開，為求開紅盤，講氣勢，長實的「領凱」及新地的「天晉」的命名儀式上都各有精彩表演節目助興。

長實的領凱昨日舉行命名儀式時，請來香港的鼓手隊伍作擊鼓表演助聲勢，期望領凱開出紅盤，銷售報捷。

而上周二新地天晉命名時，亦邀請世界著名的「Duo Coccons」傾力演出，兩位舞蹈員於空中跳出讓人目不暇給舞姿，優雅動人，彷彿一對翅膀自由翱翔於天際，正呼應項目的優越位置，曼妙的舞姿同時映襯出物業流麗的外形，天籟般的音樂與迷人舞姿配合下，見證新一代時尚綜合住宅項目「天晉The Wings」正式誕生。

■ 香港文匯報記者 梁悅琴

將軍澳兩大新盤推售如箭在弦，軟銷工作亦

展開，為求開紅盤，講氣勢，長實的「領凱」及新地的「天晉」的命名儀式上都各有精彩表演節目助興。

長實的領凱昨日舉行命名儀式時，請來香港的鼓手隊伍作擊鼓表演助聲勢，期望領凱開出紅盤，銷售報捷。

而上周二新地天晉命名時，亦邀請世界著名的「Duo Coccons」傾力演出，兩位舞蹈員於空中跳出讓人目不暇給舞姿，優雅動人，彷彿一對翅膀自由翱翔於天際，正呼應項目的優越位置，曼妙的舞姿同時映襯出物業流麗的外形，天籟般的音樂與迷人舞姿配合下，見證新一代時尚綜合住宅項目「天晉The Wings」正式誕生。

■ 香港文匯報記者 梁悅琴

將軍澳兩大新盤推售如箭在弦，軟銷工作亦

展開，為求開紅盤，講氣勢，長實的「領凱」及新地的「天晉」的命名儀式上都各有精彩表演節目助興。

長實的領凱昨日舉行命名儀式時，請來香港的鼓手隊伍作擊鼓表演助聲勢，期望領凱開出紅盤，銷售報捷。

而上周二新地天晉命名時，