



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。

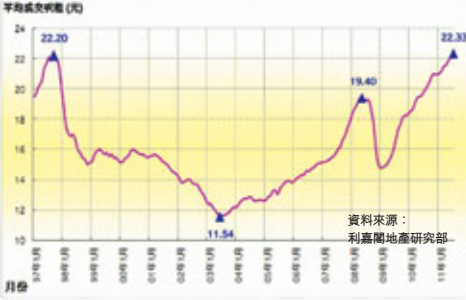
港島區屋苑升幅最高，7月份呎租報27.37元，較去年底25.12元上升8.9%，九龍區升7.0%至每呎22.38元，新界區升5.5%至17.42元。周滿傑指，樓市前景不明朗，租盤需求勢必持續增加，加上通脹因素，年底前呎租將可見23元水平。

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



何鴻樂4.4億售古洞地皮

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）何鴻樂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，現劃為綜合發展區，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，該幅地皮中何鴻樂家族持有72%業權，餘下的28%業權由霍英東家族持有，何鴻樂家族及霍英東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，地皮中由何鴻樂家族持有的72%業權，以4.4億元估出，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年購入地皮價計算，相信何鴻樂家族賺至少逾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屋，其中美債危機已漸明朗，只有歐債危機及香港會否復建屋問題要待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1期，由3座大廈組成，

即第9、10及11座，共有1,168伙，三面單邊，單位面積由804至1,300呎，並有逾2,200呎的特色戶，全部為3房或4房大宅，採用「三梯三戶」或「三梯四戶」豪宅設計，住客會所設於5樓，亦是每座物業入口大堂位置，佔地30萬呎，逾60項戶內戶外玩樂設施將陸續竣工。

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。

翻查資料顯示，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平方呎，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，故考慮不足一週即購入上址自住。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%。



長實執行董事趙國雄(左二)、黃思聰(右一)、封海倫(左一)聯同港鐵公司發展經理廖偉文(右二)及南豐發展董事兼地產部總經理麥一擎(右三)出席日出康城第二期C住宅發展「領凱」命名儀式。

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 攝

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，仿如一對翅膀自由翱翔於天際，正呼應項目的優越位置，妙曼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

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

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錫銘表示，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。

菱電：貸款4億予天比高買家非托價

香港文匯報訊（記者 周穎）由影星周星馳及菱電合作發展的山頂天比高由興建至出售一直受市場注目。菱電昨日就有關報道發表聲明，對由其擁有業權的普樂道10號洋房，向買家借出樓價五成有托價的說法是子虛烏有。

周星馳非10號屋業主

菱電於今年6月7日宣布以8億元沽出旗下普樂道10號洋房，亦即是原山頂「天比高」重建後的4幢洋房之一，以面積8,302平方呎計，呎價96,362元，創香港及亞洲洋房呎價新高紀錄。土地註冊處資料顯示，買家由英文名「BRILLIANT BRIGHT CORPORATION LIMITED」、中文名「森暉有限公司」在5月13日購

入。對於昨天有報道質疑，「周星馳4億借客買自己樓」。菱電發表的聲明指出，與周星馳多年前已經訂立協議分配普樂道10號予菱電作為自住，「故此出售普樂道10號一事屬內部事宜，和另一名合資股東無關。」

一按2年期貸款 每半年還1億

另外報道的評論認為，發展商「星揚」向買家以一按方式借出4億元，做法罕見，似乎有托價之嫌。菱電聲明指出，「本公司在出售普樂道10號商談過程中，為配合買家資金上的安排，承諾以一按形式免息借出4億港元，為期兩年，每半年還款1億元，屬於市場公平交易，該份按揭文件已於本月12日交易完成後向公司註冊署及田土廳登記，上述條款均有清楚列明，可供公開查閱，本公司亦謹此澄清在交易前並不認識該名買家，所有洽談均通過代理及律師進行。」菱電同時強調，普樂道16號及18號兩幢洋房已經出售，普樂道10號為菱電自用，「本公司出售普樂道10號後在該重建項目中已再無任何利益，故此成交價只反映該物業當時價值，托價之說純屬子虛烏有。」

資料顯示，原「天比高」項目於2004年3月由影星周星馳以3.2億元購入，周星馳其後引入菱電合作發展，業權各佔一半，將物業重建為4幢獨立屋，周星馳並申請更改地盤門牌，將當時只屬普樂道10號的「天比高」項目，改為普樂道10、12、16、18號。

根德道31號屋售逾7500萬

香港文匯報訊（記者 周穎）麵粉有價，投資者無懼外圍金融市場波動，仍以7,518萬元購入九龍塘根德道31號獨立屋地，呎價逾3萬元。中原地產吳國偉表示，九龍塘根德道31號獨立屋地，屋地面積3,545平方呎，上蓋面積2,461平方呎，日前以7,518萬元售出，樓面呎價30,548元。買家為長線投資者，見現時租客為中原地產，回報率3.8厘。原業主09年10月以5,680萬元購入，賺1,838萬元。

地產熱線

名鑄加推累售20伙套6億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新世界於尖沙咀名鑄昨日再加推29樓C室，面積約2,052呎，售價3,970.9萬元，呎價約19,351元，估計已獲預留。名鑄自8月初重推以來，至今已售出約20伙，套現近6億元。

此外，由信德、新地、新世界、廖創興合作發展的九龍漆咸道豪宅項目，會於今日命名，此項目共有334伙，預計於明年底建成。

減價效應 二手成交連升4周

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）雖然恒指上周繼續下滑，二線股更慘被全線洗倉，拖累樓市氣氛進一步沉底，然而，減價效應不斷擴大，減少議價角力下，二手交投節奏卻因此加快，連升4周。

上周229宗易手增18%

利嘉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個指標屋苑在上周共錄得229宗二手買賣個案，按周增加18%，成功締造連升四周的佳績；隨着業主減價賣樓的趨勢擴大，預期未來一周50指標屋苑的綜合成交量將可繼續上揚。

鄺志輝任地產顧問商會會長

香港文匯報訊 香港專業地產顧問商會於8月19日舉行了第八屆理事會理事選舉，連任6年的前會長汪敦敏因任期屆滿卸任。

在全體當選理事互選的情況下，選出新一屆理事會，會長由鄺志輝擔任，副會長分別由何興捷、洗積成及蔡志忠連任，而盧億霖及楊官華亦被提名及一致通過加入副會長一職。會務顧問由李峻銘及古吳展繼續擔任。秘書長方面，汪敦敏願意繼續支持秘書部工作，並會擔任秘書長一職。而司庫則由吳啟文擔任，公關由余斯鴻擔任，理事有鍾輝榮。

會長鄺志輝表示，未來工作將着重處理網上平台方面，同時亦會與內地同業聯絡及交流，我們將會組團訪問內地各省市，促進兩地的多元化合作，推動兩地的房地產市場蓬勃發展。

當晚各理事們在席間互相道謝，為過去6年間共同努力令商會在行業中增加代表性，強化中型行陣營，走上更專業之路。

新寶城2房戶售405萬破頂

香港文匯報訊 中原地產伍錦基表示，該行促成將軍澳新寶城1座高層E室成交，面積603平方呎，屬兩房間隔，單位坐向西南方，享壯闊海景，成交價405.4萬元，呎價6,723元，造價創屋苑歷史性新高，成功衝破400萬元心理關口。

伍錦基指，買家為一名同區客，作自住用途。據了解，原業主於2010年7月以306萬元購入單位，持貨1年多獲利99.4萬元或32.5%離場。

太古城海景戶呎價1.3萬

香港文匯報訊 中原地產張光耀表示，新近成交單位堪稱鯽魚涌太古城無敵海景戶，該單位為春櫻閣高層G室，面積1,137平方呎，擁三房兩廳連露台，新近以1,480萬元易手，平均呎價約13,017元。據了解，買家為區內換樓客。原業主則於1998年7月以700萬元購入物業，持貨約13年獲利780萬元，單位升值約1.1倍。

永光苑頂層意向呎價3萬

香港文匯報訊（記者 周穎）特色單位有需求，業主推出發售。香港跑馬地黃泥涌道1號永光苑26樓全層及頂層33樓連天台單位推出發售，意向呎價3萬元，分別約5,268萬及6,258萬元。

獲業主委託獨家代理出售的第一太平戴維斯投資部助理董事林得指出，永光苑26樓全層雙連單位，4房間隔，建築面積約1,756平方呎，為物業唯一條電齊備之示範單位。另外，33樓頂層單位，建築面積約2,096平方呎，內置樓梯直達天台，面積約906平方呎。

會景閣22樓全層沽售

另外，灣仔港灣道1號會景閣22樓全層以洽購形式出售。全層總建築面積約21,180平方呎，要約截止日期為今年9月28日(星期三)正午12時正。