



■趙國雄指，長實對將軍澳66A區限量地感興趣，集團會參與競投。 香港文匯報記者張偉民 攝

長實擬競投將軍澳限量地

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場聚焦的將軍澳區新盤進入直路，趁下周二將軍澳區限量地拍賣之際，長實集團執行董事趙國雄昨透露，將軍澳康城站的領凱會於下周開價，以貼市價開盤。市場估計，領凱首批單位呎價約5,200元水平，與正交樓中的領峯二手呎價相若，最快於中秋節前後推售。他又稱，長實亦會競投下周二拍賣的將軍澳限量地，預期未來樓價會平穩發展。

趙國雄：領凱下周貼市開價

趙國雄指出，領凱的定價及樓盤示範單位已完成，只待業主港鐵拍板便可推出，以現時進度，下周可公布售價及開放示範單位，並會以貼市價開盤。長實近日一直表示，領凱今年目標賣400伙。

趙國雄又稱，長實對下周二拍賣貼鄰將軍澳站的將軍澳66A區地皮限量地感興趣，會參與競投，由於該區發展及規劃成熟，雖然地皮興建單位數目受限制，但無礙競

投意慾，而地皮以興建中小型單位為主。不過，他坦言，基於此地皮鄰近新地即將推售的新盤天晉，相信新地亦會力爭，以達至協同效應。至於同日拍賣的洪水橋丹桂村路限量地及西貢白石窩新村住宅地，趙國雄笑言，若價錢平，長實都會考慮競投。

對於近期連番出現地產商以低價投得地皮，他認為，發展商競投及入標前須審慎評估項目將會帶來的利潤，並要達到政府底價，故不同意相關結果會影響樓市。

料施政報告交代復建居屋

展望未來樓市走勢，他相信，基於歐美債務危機逐漸明朗，10月份施政報告會交代復建居屋措施，利息持續低企，相信短期內樓市波動可能性不大，料樓市會平穩發展，他認為，近期若二手業主要放盤，只要肯減價5%至10%便獲承接，但大部分小業主亦不急於賣樓，反而於通脹升溫下，持住宅物業收租仍有至少2厘回報，但銀

行存款只有0.01厘，持物業始終比持現金好，況且發展商可提供不少付款優惠予買家，但市民入市一定要量力而為。

他相信，施政報告會交代復建居屋細節，以穩定住宅供應，料未必再推措施調控樓市。對於去年11月20日推出的額外印花稅，實施快將1年，部分物業的額外印花稅將會減少，會否刺激樓市，他相信，小市民未必只看印花稅多少，還要看其負擔能力，但對樓市都能起正面作用。

維景灣畔山景戶呎價新高

賣地及新盤推售在即，將軍澳區內二手樓再現新高呎價。中原地產將軍澳維景灣畔助理分區經理張鎮邦表示，調景嶺站維景灣畔第12座高層A室，面積677呎，兩房間隔、擁山景，剛以490萬元易手，呎價7,238元，創屋苑兩房山景戶新高呎價，原業主於2003年10月以268.6萬元購入，持貨近8年，獲利221.4萬元，單位升值82.4%。

按息趨升 底價賣地遏升勢

新界西樓價跌2.7% 創14周新低

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）自7月銀行相繼再加H按息率，以及8月9日政府以底價出售九肚限量地皮後，樓價調整由港島開始，蔓延至九龍，繼而至新界區，中原城市新界西指數最新報76.49點，創14周新低，按周跌2.7%，並較今年78.91點的高位低3.1%，反映以底價出售九肚限量地皮，影響了新界西細價樓的樓價。

根據中原數據顯示，新界西跌幅最大的三個屋苑，分別是大興花園最新呎價3,219元，按月下跌10.5%，其次為海濱花園，最新呎價4,425元，按月下跌8.51%；而美景花園最新呎價3,913元，下跌5.72%。

黃良昇料樓價高位反覆

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，前周港島樓價指數創八周最低，上周九龍樓價指數跌幅為9周最大，本周新界西樓價指數創14周新低。他預期樓價會繼續在高位反覆。

至於港島及九龍大型屋苑樓價被買家趁機尋底，分別按周升1.3%及1.24%，但港島指數最新報107.32點較今年111.88點的高位仍低4.1%，九龍指數最新報97.09點較今年98.42點的高位低1.4%。另外，本周新界東指數報91.27點，按周升0.09%，但較今年94.41點的高位低3.3%。

黃良昇稱，中原城市領先指數CCL最新報99.41點，按周上升0.26%，但仍較100.72點高位低1.3%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報95.43點，按周上升0.29%，但仍較97.67點高位低2.3%。近4個多月以來樓價持續反覆，估計CCL會在高位徘徊。

四季雅苑減20萬留買家

受8月份多項金融動盪之消息影響，新界區不時錄得二手減價成交。元朗四季雅苑雙號屋一個1,280呎洋房，本以540萬元易手，後來買家欲撻訂，業主得悉速減20萬元，成功將單位易手。中原地產元朗首席分區營業經理蔡佩華表示，該單位面積1,280呎，早前以540萬元易手，後來買家見歐債危機引發的金融市場動盪，憂慮後市，欲撻訂離場，業主得悉買家意向，幾經磋商，決定減價20萬元挽留，買家見業主甚具誠意，業主願意減價，而已付之訂金亦無損失，決定以520萬元承接，呎價4,063元。

馬鞍山銀湖天峰第8座高層E室，面積906呎，業主原本開價600萬元，及後見買家入市意慾減，遂決定減價12萬元沽出單位，成交價588萬元，呎價6,490元。

沙田富豪花園減價25萬

沙田富豪花園N座中層F室，業主本開價338萬，有見近日市況不穩，遂減價25萬元，以313萬元沽出物業。中原地產沙田富豪分行助理分區營業經理侯惠良表示，該單位面積680呎，成交價313萬元，呎價4,603元。



■屯門大興花園樓價在新界西之中跌幅最大，按月下跌10.5%。 資料圖片

近期新界區二手減價個案

樓盤	面積 (平方呎)	成交價 (元)	減價 (元)
沙田富豪花園N座中層F室	680	313萬	25萬
元朗四季雅苑雙號屋	1280	520萬	20萬
粉嶺碧湖花園7座低層A室	568	219.8萬	20.2萬
元朗御豪山莊8座高層D室	652	239萬	19萬
馬鞍山銀湖天峰第8座高層E室	906	588萬	12萬

資料來源：中原地产

深灣9號月底賣 入場費2000萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）剛獲批售樓紙，由嘉華、信和及南豐合作發展的港島黃竹坑深灣9號計劃於本月底推售，市場消息指出，發展商先推約1,000呎單位，入場費2,000萬元，呎價逾2萬元。

深灣9號合共有411伙，擁深灣遊艇會景，面積平均約1,000至4,500呎，其中80%以上為三房兩套或四房三套的單位，特色單位佔項目比例20%。項目並有11間洋房。深灣9號預期於明年年底落成。

內地客垂青九龍塘41區校網，

剛以月租5萬元租用九龍塘廣播道尚御第1座5樓B室連一個車位，面積達1,767呎，呎租27元。

內地客租尚御 呎租27元

世紀21富山地產廣播道分行經理鄭旭華表示，此為九龍塘廣播道尚御首宗租務成交，一名內地客因子女入學，見尚御設有華麗大堂，管理及保安完善，即時落實租用一個面積達1,767呎單位，據了解，該單位共有四房，其中兩房有套廁，甚至工人房也備有獨立套廁，另設一個車位，租金每呎約27元。

泓富廣場擬申工廈活化

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）基於符合政府的活化工廈政策，泓富產業信託主席趙國雄昨表示，正研究把觀塘成業街6號泓富廣場申請工廈活化。與此同時，泓富旗下的荔枝角潮流工貿中心、觀塘創富中心及北角千禧廣場均正進行翻新，以進行資產增值，租金因而有雙位數字提升。

泓富署理行政總裁黃麗虹指出，觀塘成業街6號泓富廣場剛於上年完成翻新，由於此工貿大廈的樓齡達15年，符合政府的活化工廈要求，因此，正研究申請把此工貿大廈進行活化，此工廈的可出租樓面達24萬呎，並有60個車位。趙國雄指出，基於翻新後的設施提升，泓富廣場租戶的組合亦由以往的製造業、貿易公司擴展至外國企業、服務業等，這些租戶的付租能力強，亦令租金有升值空間，翻新後泓富廣場的租金有雙位數字提升，現時平均呎租約18元，出租率由之前約95%增至接近100%。

潮流工貿斥千萬翻新提升租值

隨着香港經濟持續增長，核心區商廈租金高企令不少企業移向非核心區，趙國雄表示，旗下7個非核心工商廈中，荔枝角潮流工貿中心剛完成翻新工程，租金有雙位數字升幅，回報率達10%至15%，現時還有2個工商廈包括觀塘創富中心及北角千禧廣場正進行翻新以便資產增值。

黃麗虹指出，荔枝角潮流工貿中心斥資1,000萬元進行翻新，包括入口大堂增加照明系統、分層大堂及走廊配以時尚的玻璃幕屏、地磚、天花板，並會為洗



■剛完成翻新的荔枝角潮流工貿中心。 香港文匯報記者 張偉民 攝

手間翻新，該物業的可出租樓面約173,764呎，出租率96%，翻新後的租金有雙位數字升幅。黃麗虹續稱，觀塘創富中心及北角千禧廣場亦正進行翻新，其中北角千禧廣場翻新費用1,500萬元，預計明年完成，回報率料達15%。

趙國雄：下半年商廈租金升10%

她指出，現時泓富產業信託旗下7個工商物業的出租率約98.5%，平均呎租約14.8元，今年約有42%樓面要續租，明年則約有45%樓面要續租。趙國雄預期，基於經濟前景向好，下半年整體商廈租金會有10%升幅。

上月樓宇登記30個月次低

香港文匯報訊（記者 周穎）受銀行加按息影響，7月份成交放緩。今年8月份的樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)錄得7,348宗，按月輕微回升0.8%，宗數創30個月以來次低，僅高於今年7月份；涉及金額408.5億元，按月下降3.5%，創28個月以來新低，中原地产研究部聯席董事黃良昇預料，9月份登記數字回升10%至約8,000宗水平。

住宅登記按月升3.5%

黃良昇指出，按月統計，期內整體住宅(包括一手、二手私人住宅；居屋、公屋及夾屋自由市場買賣)買賣合約登記錄得5,439宗，分別按月上升3.5%，但按年則大跌63%

及54.1%，涉及金額318億元，按月上升0.1%，按年則下跌54.1%。

其中二手私人住宅買賣合約登記錄得4,211宗，按月輕微下降1.7%，創30個月以來新低；金額方面，錄得179億元，按月下降13.6%，為29個月以來新低。二手大型屋苑方面，嘉湖山莊錄得70宗登記；其次為沙田第一城69宗；第三為美孚新邨39宗。

一手市場方面，住宅買賣合約登記錄得854宗，涉及金額130.1億元，分別按月上升50.9%及17.9%。期內錄得較高登記宗數的新盤包括大角咀瓏璽錄得446宗成交，涉及金額81.72億元、上環西浦錄得143宗成交，涉及金額20.23億元及筲箕灣譽·東錄得53宗成交，涉及金額4.02億元。

香港文匯報訊（記者 羅洪嘯 北京報道）

長實在北京開發的首個別墅項目二期「譽皇殿」借內地「金九銀十」樓市旺季開盤。長實地產投資董事郭子威昨日表示，「譽皇殿」每套初步售價1,200萬元左右，較一期有所上升。191套房源將分三個團組售出，前期路演已有2,000個潛在客戶登記，同時公司在內地首推「特長靈活分期付款」吸引客戶，因此對「譽皇殿」的銷售甚有信心。

推「特長靈活分期付款」吸客

郭子威介紹指，「譽皇殿」將於2014年中交房，以「特長靈活分期付款」付款的客戶簽約後無需立刻供樓，只需先交付房款20%的首付，並於2012年3月底和9月底分兩次交清房款的20%，餘下60%的房款只要在入伙前付清即可。他稱：「這樣客戶只要200多萬首付就可擁有一套別墅，在2014年交房時客戶還可根據自身情況選擇貸款或付清餘下全款。雖然現時內地實施緊縮調控政策，但隨着調控的逐步顯效，預期在2014年信貸政策有所鬆動，同時利率亦有下調的趨勢，對買家還是非常有吸引力的。」

「譽天下」是長實首個位於首都北京的大型住宅發展項目，項目每戶坐北朝南，總建築面積近80萬平方米，項目分五期開發。一期曾取得400套火速售罄的銷售紀錄，二期「譽皇殿」主力產品為「獨立花園大宅」和「連城花園大宅」，面積介乎380至560平方米。

長實京譽皇殿第二期將開盤

相隔12年 長實再入紙豐樂園建住宅

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）長實拖拉近20年的元朗豐樂園大型住宅項目，剛有突破性發展，發展商向城規會遞交規劃許可申請，擬建19座15至19層高的住宅大廈，提供單位數量不多於1,958伙，住用樓面不超過159.31萬呎。這幅面積達到81.67公頃的大型地皮，因位處內後海灣地區，其珍貴濕地用途受到關注，長實將保育其中95%土地，僅用5%興建住宅。

僅5%地起樓 其餘作保育

申請文件顯示，地盤現主要規劃用途為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」，發展商計劃作綜合住宅發展及濕地自然保育區和填塘及挖堤壘，以達到「無淨濕地損失」。為保育濕地的魚塘環境，發展商只會在南面靠近盛屋村及大井圍的地方發展住宅，屬於地盤內生態價值較低的地帶，僅佔5%（約4頃），餘下76公頃會納入濕地自然保育區。

擬建的19幢住宅，15至19層高，不超過樓高59.2米，會以6組分開，增加每組之間的通風等，提供1,958伙，平均單位面積約814呎，地盤的室外康樂設施/休憩用地約63,228呎，另會有室內會所設施約40,365呎，車位提供533至799個，與單位比例約1：3。

翻查資料，地盤在1992年10月、1993年7月、1994年2月均曾經向城規會申請規劃許可，擬作住宅發展連自然公園，但都遭到城規會拒絕，其後1999年12月放棄申請上訴，之後相隔12年，重新向城規會申請，更做足準備功夫，05年夥拍世界自然基金會(WWF)處理地盤上的保育工作，08年9月獲環境諮詢委員會有條件批出環境影響評估。

環保署未批 恐拖延動工

不過，地盤至今未獲環保署批出環境許可證，更受到港珠澳大橋環評司法覆核案的波及，令批出時間拖長，發展至今仍然波折重重。而按照08年長實等遞交的環評報告，項目要求在保育區落成後，才動工興建住宅樓

宇，令項目原定的2016年落成時間推遲3年至2019年，若環境許可證未能發出，項目的動工時間將更長。據悉，申請書內則預計落成時間為2020年第三季，建築時間6年。長實至今未進行補地價磋商。

黃大仙區議員申請將新蒲崗采頤花園東面一幅89,879呎土地，由現時的住宅（甲類），改劃為休憩用地。據了解，地盤位於啟德發展區的北面，一街之隔為擬興建的公屋群。議員擔心地盤將來若發展興建居屋或公屋等，會有屏風樓問題，而地下空間已擬作沙中綫的鐵路隧道，亦不宜發展住宅。

旭日集團大廈申擴發展規模

旭日集團觀塘巧明街97號旭日集團大廈去年7月已獲批發展酒店，集團再向城規會申請擴大發展規模，不僅增加樓面，房間數量亦由118間增加至298間，樓高由13層增加至25層。裕泰興家族成員羅守弘持有的紅磡機利士南路69號紅茶館酒店，申請改建，由現時48間房，減少至17間房，騰出樓面改作食肆、商店用途，大廈12層高外觀不變。

新世界總樓盤開賣 首日套3億

香港文匯報訊（記者 周穎）雖然廣州受限購令影響，但一手住宅需求仍然持續。新世界中國旗下廣州芳村窖口新世界·凱灣灣日前推出逾300個單位，每平方米2.5萬元(人民幣，下同)，單日套現3億元。

集團發言人表示，項目推出逾300個單位，面積由85平方米至220平方米，間隔由2房至5房不等，戶戶均擁白鵝潭江景，每平方米2.5萬元，開售首兩小時吸引逾1,000人到場查詢及入市，銷情理想，單日套現3億元。

該發言人又表示，新世界·凱灣灣項目位於芳村大道窖口，佔地面積為17萬平方米，總建築面積60多萬平方米。預計本月將加推項目的全線江園雙景單位。