

里昂指樓價見頂 明年料回落5%

香港文匯報訊(記者 趙建強) 香港樓價持續攀升，里昂直指已經見頂，該行地產研究部主管王艷預期，今年餘下時間樓價會逐步下調，明年樓價更會有5%跌幅，其中豪宅價格跌幅更會超過5%。不過，王艷認為，寫字樓租金會繼續有支持，料明年租金升幅放緩下，仍可獲5%增長。

王艷認為復建居屋影響不大

對於10月施政報告中，政府很大機會復建居屋，王艷認為居屋與私樓是兩個市場，對樓價「零影響」，反而對政界的影響更大。她強調，本港樓價受宏觀經濟因素影響的機會，更較房屋政策帶來的風險為高，其中資金流動性問題若進一步加大，更有機會加快樓價下跌速度。

對於近期股市下挫，內房股及本地地產股價亦隨大市下挫，部分股份市盈率及市賬率跌至低位，甚至出現超賣情況，但王艷警告，環球經濟前景不明朗，而金融投資機構的信心尚未恢復，購買回報期會相當長，認為投資者無需急於撈底。



中環美銀中心。資料圖片

美銀呎價2.69萬新高

香港文匯報訊(記者 周穎) 核心區高層樓供應緊張，買家往往不惜大手筆入市。資本策略出售旗下位於中環夏愨道12號美銀中心32樓及31樓部分樓面，成交價近2.18億元，呎價約2.69萬元，再創該廈歷史新高。

逾8000呎 2.18億易手

資本策略宣佈，旗下透過附屬公司南景興業持有的美銀中心32樓A3、6室及31樓A1部分樓面，涉及建築面積8,088平方呎，以2.179億元售予華建國際投資，呎價達26,944元。資料顯示，資本策略於2007年3月購入美銀中心32樓02至10室，涉及約1.1萬方呎樓面，當時每方呎買入價約1萬元，以呎價計，每呎勁賺1.6倍。

資策持貨4年餘賺1.23億

資本策略董事會指出，出售物業是考慮到稍後將搬遷辦事處，以配合集團未來擴張，售價已大大反映物業之長遠投資潛力，出售該項目將提供套現之機會，估計出售物業獲得的收益約為1.23億元，而所得款項淨額估計約1.97億元，會作為一般營運資金使用。

資料顯示，資本策略於今年5月以呎價2.6萬元沽出國銀行中心32樓2室，單位面積3,880平方呎，涉資1.088億元，呎價更創該廈歷史新高。買家為馬來西亞籍商人Hii Yü Ann或相關人士。

領凱「晒冷」推盤谷銷情

7次累推逾千伙 明晚起連日開售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 環球經濟前景未明朗，將軍澳區新供應增加以及按揭再升下，將軍澳日出康城領凱「大晒冷」盡推單位，發展商長實昨再以原價加推第10座159伙，平均即供呎價5,359元，最低即供呎價低至5,002元，令累推單位增至1,011伙，佔單位總數逾86%，平均即供呎價5,590元，首批852伙會於明晚推售。業界估計，該盤至今累收約1,300票，料明晚首批可售出約70%單位，即約600伙。

長實地產投資董事黃思聰昨表示，首批單位會於明晚推售，昨日加推的159伙最快於周六推售，他估計，1,011伙全數沽清，可套現63億至64億元。

料今日推最後一批單位

市場估計，發展商今日會加推最後一批157伙，於周日推售，以便於本周五、六及日谷盡銷量，盡快清貨。

價單顯示，昨日加推的159伙，全部位於第10座的3房2廳連主人房另儲物房的RC或3房2廳連主人套房的RA及RB室，平均建築呎價5,702元，平均即供呎價5,359元，即售價由447.2萬至587.5萬元。最低即供呎價5,002元，為第10座8樓RA室，面積894呎，即售價447.2萬元。部分單位以一口價推售。

他指出，由於市場需求大，已登記者90%為用家，對樓價的敏感度大，期望樓價平穩發展，為免準買家失望，因此，領凱連番加推單位亦未有加價。

首批852伙 業界料售7成

香港置業九龍區高級營業董事姚偉南指出，以領凱推出的單位售價及呎價都屬吸引水平，即供400多萬元可以擁有894呎至903呎的3房戶，呎價只須5,000多元，無疑吸引到上車、換樓及長線投資者，他估計，若無其他不利消息，領凱明晚料可售出約600伙，即佔首批可供發售單位約70%。

3房戶售400多萬成賣點

昨日發展商亦首度開放全新裝修示範單位903呎的三房兩廳連主人套房。黃思聰指出，此類單位特別受中小家庭追捧，因為開關靈活實用，整個項目供應量不多，「入場銀碼」亦相比其他面積大的單位較低，故不單吸引同區換樓客，更吸引來自其他區的買家。

此三房兩廳連主人套房裝修示範單位，名為「金晶尊邸」，睡房之間隔牆為非結構牆，大大增加室內設計之靈活性及創作性，打造另一私人天地。此示範單位以型格金屬色系列作為主色調，設計師把兩間睡房打通成為特大主人套房，利用大量水晶吊飾作點綴。



長實黃思聰(右)、封海倫(中)及南豐麥一擊於903呎全新示範單位內介紹領凱累推單位增至1,011伙。香港文匯報記者 梁悅琴攝

領凱9月12日以來推售部署

批次	單位總數(伙)	平均即供呎價(元)	即售價(元)	推售日期
首批(第9及11座)	108	5,584	426.3萬及704萬	本周五
次批(第9座及11座)	108	5,623	426.3萬至795.4萬	本周五
第3批(第9座及11座)	118	5,636	471.7萬至805.1萬	本周五
第4批(第9及11座)	128	5,797	490.7萬至833.7萬	本周五
第5批(第9座)	128	5,679	408.5萬至814.2萬	本周五
第6批(第9至11座)	262	5,536	466.2萬至795.1萬	本周五
第7批(第10座)	159	5,359	447.2萬至587.5萬	本周六
合計:	1,011伙	5,590		

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

趕在復建居屋前的大推銷

香港文匯報記者：梁悅琴

逆市賣樓相當考功力，一向貨如輪轉的長實集團，經過長達1個月的軟銷，其日出康城的領凱將於明晚開售，由原本計劃今年銷售400伙目標，到如今盡推逾千伙，反映出發展商面對股市波動，環球經濟不明朗及再有銀行加按息下，亦把推售步伐加快進行，由最初以貼二手市價推售，到近日加推部分單位索性以低於區內同類型二手呎價5,002元搶攻，足見發展商去貨心切。

長實採「快打慢」策略

無可否認，將軍澳區未來仍會有多幅私人住宅土地供應，政府於10月公布的施政報告或會落實復建居屋，據悉，部分選址亦會於將軍澳區，港鐵亦有可能於明年推出日出康城第4期上蓋項目招標，供應源源不斷，對手新地於區內的天晉亦準備於10月推售。長實以快打慢，用「筍」價搶客，加推不加價，又提供20%樓價二按，盡推單位亦有利減輕怨怒，不再出現以往「呔牙膏」式的推售方式，增加銷售的透明度，有利消費者。

名城3期將接力

據悉，正待批售樓紙的大圍名城3期，長實正部署於10月或11月推售，為免同系有兩個大盤同期推售，長實亦有必要加快推售領凱，以便大圍名城3期可接力推出。

嘉華上海樓盤未減價

香港文匯報訊(記者 李永青) 面對內地進行嚴厲調控，加上銀行亦在限制對地產商的貸款，業界估計短期內部分中小城市的樓價可能會下跌。嘉華國際(0173)執行董事呂慧瑜表示，一些持「重貨」及新近志和買地的地產商，可能需要稍作減價，近期部分上海樓盤已減價「三幾個巴仙」，但強調集團未有減價。她又說，由於內地地價已略減，對集團增加土儲有利，將物色廣州及上海地皮。

呂慧瑜料樓市不再「落重藥」

呂慧瑜表示，內地的購限令屬是政府之人為措施，相信維持物價穩定下，短期內不會撤銷有關政策，但亦因國際金融市場十分動盪，估計內地政府不會再對樓市「落重藥」。她說，由於上海屬大城市，全國人都湧去上海，故當地樓盤相對很穩定，而集團今年餘下時間的推盤計劃亦未受影響，將如期推盤。

私宅租金水平處97高峰

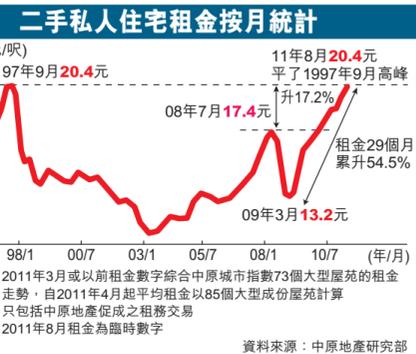
香港文匯報訊(記者 周穎) 樓市前景未明，令不少買家轉投租貨市場，刺激平均租金不斷上揚。根據中原地產新簽租約統計，今年8月份全港85個大型私人住宅屋苑的平均呎租錄得20.4元，按月上升0.5%。平了1997年9月紀錄，創歷史高位。

85屋苑平均呎租20.4元

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，現時本地樓價持續高企，不少用家轉買為租，加上通脹加劇影響，私人住宅租金將繼續受到支持，預計租金會進一步上升，創出新高。私人住宅平均租金已經連續29個月上升，累積升幅達54.5%。若與2008年金融海嘯前的高位相比，今年8月份的租金上升17.2%。

海怡半島按月升2.8稱冠

在十大屋苑中，2011年8月份海怡半島的平均呎租錄得21.8元，按月上升2.8%居首。沙田第一城及杏花邨的呎租分別錄得20.6元及25.0元，同樣按月上升2.5%，並列第二位。美孚新邨8月的租金錄18.7元，按月上升2.2%，排名第三位。另外，康怡花園(升2.0%)、黃埔花園(升0.8%)及麗港城(升0.5%)。不過，8月份匯景花園的呎租錄得0.5%跌幅。而太古城及嘉湖山莊8月的租金分別錄得29.1元及10.1元，與上月持平，未有變幅。



地產熱線

金朝陽一統書館街地盤業權

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 金朝陽集團(0878)公布，已成功統一收購位於大坑書館街18至21號整個地盤之所有業權。該地盤規劃可發展為住宅(甲類)用途，預料重建後，可擁海景住宅物業，及加入商業樓面，集團現正就重建地盤的發展作積極、深入規劃與研究，同時不排除保留項目作自行發展。

該項目合計地盤面積約2,250呎，現時項目共設有24戶地舖及住宅單位。該地盤屬丙類地盤，若作純住宅發展，項目地積比率最高可達10倍，可建樓面達約22,500平方呎。

今次成功統一收購大坑書館街之所有業權，不但進一步增加土地儲備，更有助拓展集團於大坑及銅鑼灣區內發展的穩固基礎。

香港仔紅茶館重建增樓面料批

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 裕泰興家族成員羅守弘旗下的香港仔大道150號6層高的廉價酒店紅茶館，已於今年5月獲批准重建為一幢提供48個房間的酒店，但發展商8月再入則修改，於地積比及樓面稍作微調。當中，總樓面增約0.77%至約1.12萬呎，樓層則減少1層至23層。規劃署不作反對，料明日可望通過城規會審批。

規劃署認為，修改相當輕微，屬規劃大綱圖所容許的範圍，地皮亦容許高密度的發展，加上發展商最新的後移安排有助通風，故不反對作酒店發展。此外，港鐵就旗下將軍澳第86區日出康城項目，向城規會申請D類修訂，主要對社區設施如幼兒園、長者中心等樓面作出調整，規劃署不作反對，認為整體參數未有太大變動。

路德圍地舖叫價2480萬

香港文匯報訊(記者 周穎) 荃灣區近年有多個大型屋苑及酒店落成，消費範圍不斷擴大，吸引投資者入市。荃灣路德圍連通洋樓地下N號舖連閣樓推出放售，意向價2,480萬元。

獲委託為獨家代理之中原(工商舖)商舖部高級區域營業董事陳國坤表示，放售物業為荃灣路德圍65至75號連通洋樓地下N號舖連閣樓，地下建築面積約280平方呎，現租客為麗園打冷。該店於2009年起租用同層地下R舖，因生意擴充，遂於去年開始亦承租毗鄰的N舖擴充經營，新舖每月租金5.5萬元，租約期至2013年初，業主放盤叫價2,480萬元。

凱基樓上舖呎價叫8600元

香港文匯報訊(記者 周穎) 銅鑼灣樓上舖需求增加，禮頓道凱基商業大廈10樓全層放售，意向金額約1,429萬元。

美聯商業助理營業董事羅仲英表示，銅鑼灣禮頓道凱基商業大廈10樓全層以交吉形式放售，樓面面積約1,662平方呎，業主意向金額約1,429萬元，意向呎價約8,600元，按照現時市場租金水平平至29元推算，租金回報4厘或以上。

寶翠園大戶呎價達1.6萬

香港文匯報訊 中原地產李麗表示，該行新近促成薄扶林道寶翠園1座高層H室成交，面積1,831平方呎，五房間隔，擁全海景觀，為特色戶外單位。成交價為2,950萬元，平均呎價約16,111元，買家為用家。原業主則於1999年以1508萬元購入，持貨約12年大幅獲利1,442萬元，單位升值約95.6%。

薄扶林花園2年半升值78%

香港文匯報訊 利嘉閣地產林良基表示，該行剛錄得薄扶林花園1座低層B室易手，建築面積535方呎，兩房開間，成交價335萬元，折合呎價6,636元。原業主在09年3月以200萬元購入，獲利155萬元離場，兩年半升值78%。

內地客260萬買栢慧收租

香港文匯報訊(記者 周穎) 股市波動，吸引內地投資者轉投物業市場。中原地產伍耀祖表示，天水圍栢慧豪園5座高層A室，面積648平方呎，兩房開間，以260萬元成交，呎價4,012元。買家為內地客，作投資收租之用。單位預算月租約8,000元，可享約3.7厘租金回報。據悉，原業主於2007年8月以174萬元一手購入，持貨剛4年，是次獲利86萬元，單位升值49.4%。