

套現買地 華懋拆售紅山半島

167伙洋房分層 最多套現80億

一太：豪宅全年跌租10%

香港文匯報訊(記者 陳遠威)環球經濟波動，導致部分企業縮緊人手，令在港工作的外籍人士今年有所減少，對豪宅租賃市場造成影響。物業代理機構第一太平戴維斯表示，本港首季豪宅租金平均下跌2%至3%，自去年第四季至今首季則跌6%至7%，預期下半年跌勢持續，全年豪宅租金跌幅約5%至10%。

雖然去年下半年豪宅租賃市場需求開始輕微下跌，惟該行住宅租賃部資深董事王麗文表示，亞洲中部的富有投資者積極來港發展，加上多家國際零售品牌在港設店，促使不少管理層移居香港，支撐本港豪宅租賃的市場需求。

供應有限支撐市場

該行研究及顧問諮詢部資深董事盛世民亦稱，年初本地豪宅租賃市場需求上升，不少來自俄羅斯、蒙古及中亞的投資者來港發展，加上近年不少國際品牌來港開設旗艦店，以及豪宅市場供不應求的基本因素，對租金水平帶來支持。

該行數據顯示，現時香港豪宅供應匱乏，面積1,700方呎以上豪宅物業約24,368間，當中3,000方呎以上的分層及獨立屋約2,800間，佔12%。若分區來看，港島區豪宅供應最少，有投資者轉而物色九龍及新界的物業，如東涌、愉景灣及西貢等地區，令這些地區的租金受到帶動。由於經濟不景氣，平價及租期短的服務式住宅亦受到歡迎，當中500方呎至900方呎的高尚式住宅得到市場青睞，預料服務式住宅今年租金跌幅緩慢。

第一太平戴維斯盛世民(左)及王麗文。
香港文匯報記者陳遠威攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅受捧，發展商趁勢推盤以套現買地。逾20年歷史的港島南區大潭紅山半島轉租為售，首推6間至7間洋房及不超過12伙分層，前者實用面積意向呎價2.6萬至3.6萬元，高二手市價10%，後者建築面積意向呎價1.5萬至2萬元，貼二手市價，若全數沽清料最多套現80億元。

紅山半島由華懋、丹楓控股及信和黃氏家族各持有三分之一股權。華懋集團售樓部經理吳崇武指出，今次拆售的紅山半島單位，90%單位連租約，包括48棟洋房，實用面積由2,918方呎至3,339方呎，及119間分層住宅，建築面積由1,291方呎至2,143方呎。他指出，早前曾以呎價9萬元售出1間洋房，因此首批單位呎價已算吸引。他坦言，基於此為非核心物業，經與合作夥伴商討及籌備4個多月後，決定連租約拆售，套現後可再買土地。

翻新單位需另外收費

負責銷售的首席代理仲量聯行香港董事總經理曾煥平表示，該盤稍後加推時將至少加價10%。他指出，現時紅山半島的呎租約35元至50元，回報率約2%至2.5%，配合買家需要，仲量聯行會為買家提供於租約到期後為所購單位進行翻新服務，但要加收每呎1,500元至2,000元翻新費用。他續稱，基於港島南區豪宅近年約有一半買家為內地客，稍後該行亦會把此盤帶到內地路演，以便提升內地客比例至20%至30%。

新服務，但要加收每呎1,500元至2,000元翻新費用。他續稱，基於港島南區豪宅近年約有一半買家為內地客，稍後該行亦會把此盤帶到內地路演，以便提升內地客比例至20%至30%。

吳崇武：樓市或兩極化

吳崇武指出，該集團對前北角邨地皮及港鐵荃灣西站5區地皮感興趣，因此期望透過出售非核心物業來增加資金買地。至於賣樓大計方面，他稱，青山公路南岸日前以呎價1.8萬元售出一伙C龍城特色戶，創出該物業新高呎價，九龍城御門，前因圖則更改，要押後至9月才推售。他又相信，新特首上場會增加土地供應，令樓市穩定，但市區土地有限，新界區土地則難以估計，料樓市會出現兩極化。

華懋旗下丹楓控股董事暨副行政總裁干曉勁指出，除紅山半島外，丹楓亦持



左起：信和田兆源、華懋吳崇武、仲量聯行曾煥平及丹楓控股干曉勁齊介紹拆售的紅山半島。

嘉里發展執行董事朱葉培表示，黃大仙現崇山自5月初重推以來累售80多伙，套現約7億元，項目至今累積售出近600伙，套現近60億元，平均呎價1.1萬元，當中90%為本地客。

商人8千萬購天賦4伙

其他樓盤方面，信和置業營業部總經理田兆源指出，大埔天賦海灣昨獲一名商人以8,000萬元購入4伙，分布於第2座中層2伙向海及2伙內圍單位，向海戶建築面積2,100方呎，呎價12,500元；內圍戶建築面積1,400方呎，呎價9,100元。

嘉里擬獨資入標九肚山地

另外，他續稱，該集團仍在研究會否入標本周五截標的將軍澳及九肚山地皮，基於九肚山項目地盤面積較細，即使入標亦會以獨資形式進行。

荃灣英皇廣場分層拆售

香港文匯報訊(記者 周穎)舖位市況不斷升溫，加強買家入市信心。荃灣翠濠安街英皇廣場全幢最近以14.5億元易手，中原(工商舖)商舖部董事黃偉基表示，新業主張姓投資者與陳姓投資者計劃把地庫、地下、1至3樓的零售樓面保留作長線收租，涉及面積7.5萬方呎；樓上分層單位則會分階段全層形式推售，意向呎價由8,000元起。

該張姓投資者表示，個人今年累計斥資30億元購入超過20個舖位，暫未訂入市目標，只要質素好，回報高即會考慮，如一線旺區租金回報約2至3厘，而二、三線區回報約4厘或以上才考慮。

對於下半年舖市仍然看好，由於息口始終處於低位，訪港旅客仍然有增長，因此估計未來一線舖位租金及價格仍有20%上升空間。

張氏又表示，旗下元朗大馬路49至63號地下F號舖，面積1,000方呎，以4,600萬元沽出，現租戶為藥房，月租9.6萬元，租金回報2.5

厘。上述物業於4月中購入，購入價4,200萬元，持貨約一個月賬面獲利400萬元，物業升值9.5%。

另外，香港置業工商舖營業董事林偉文表示，由3組業主持有位於九龍城太子道西388至394號4個相連商舖，總面積約4,000方呎，剛以8,430萬成交(388號舖2,300萬、390號舖2,050萬、392號舖2,000萬及394號舖2,080萬)，連同「鐵約」租客惠康超級市場一併交易，每月收租接近14萬，回報率1.9厘。

荃立方拆售賺7000萬

美聯旺舖董事盧展豪表示，本地資深投資者尹柏權以4.8億元購入荃灣前「新中聯國貨」物業，命名為「荃立方」，並分拆成206個單位出售，每層樓面佔

約6,000方呎，面積由28方呎至250方呎不等，呎價約3.3萬元起，最低入場費約98萬。該行於開售前一日收逾600多張預留名額，206個細單位不足一星期內售罄，撤除尚未推出市場放售地舖樓面，閣樓、1及2樓全層已為業主套現逾5.5億元。

佛教團體購荃灣商場

土地註冊處資料顯示，荃灣翠濠商場1樓至3樓以4,940萬元易手，原業主為建誠地產有限公司，董事有周偉強、周胡慕芳、梁泰來、陸法蘭、譚理明、徐建東，均為和黃相關人士。新買家為香港佛教三德弘法中心創辦人釋淨雄。

另外，觀塘後匯中心25樓全層連3個車位，以1,819萬元易手，登記買家為新裕置業有限公司，公司董事為陳漢波及陳珏然。據悉，原業主於去年6月以7,630萬元購入，現持貨不足一年賬面賺約近600萬元。

美聯豪宅天下 MIDLAND DELUXE HOME 新盤看俏 樓市穩健向前

<p>臨海巨屋 5,234呎 私泳全海全地最平 1億9,800萬 2921 1788</p>	<p>蔚雲閣 1,433呎 新地名區投資首選 1,700萬 2923 5223</p>	<p>貝沙灣南灣 2,346呎 四房全海 4,200萬 2989 9233</p>	<p>貝沙灣 1,682呎 則屋全海 2,530萬 2989 9233</p>	<p>貝沙灣四期 2,346呎 高層精選 4,280萬 2828 3434</p>	<p>貝沙灣南岸 1,125呎 全港至罕 1,550萬 2812 1177</p>	<p>浪琴園 1,334呎 兩房全海 1,650萬 2921 1788</p>	<p>淺灣頭段 1,556呎 兩房全海 3,500萬 2921 1788</p>						
<p>豪華巨屋 5,234呎 私泳全海全地最平 1億9,800萬 2921 1788</p>	<p>蔚雲閣 1,433呎 新地名區投資首選 1,700萬 2923 5223</p>	<p>罕有樓式 1,486呎 特式必走 2,800萬 2921 1788</p>	<p>紅山別墅 4,767呎 實用則屋 6,600萬 2921 1788</p>	<p>嘉苑 1,340呎 實用則屋 1,850萬 2923 5223</p>	<p>司徒拔道 983呎 兩房連車 980萬 2923 5223</p>	<p>藍塘道 1,500呎 兩房連車 2,380萬 2923 5688</p>	<p>大坑道 1,085呎 實用連車 1,260萬 2923 8282</p>						
<p>騰皇居 2,034呎 新式建築 4,500萬 2519 3838</p>	<p>豪華極簡 1,433呎 三房兩廳單位有匙 1,850萬 2546 3133</p>	<p>威靈閣 1,450呎 觀則實用 (商)2,750萬(家) 2921 8228</p>	<p>地利根德閣 3,798呎 維港樓式 1.1億 2922 6666</p>	<p>寶園 3,052呎 成交激增 4,100萬 2588 1818</p>	<p>恒景園 1,950呎 四房兩廳 2,750萬 2922 3288</p>	<p>寶馬山花園 1,045呎 市場焦點 1,128萬 2922 3311</p>	<p>雲景台 1,198呎 會展樓海 1,580萬 2578 3553</p>	<p>賽西湖大廈 1,260呎 高層全海 1,820萬 2571 2999</p>	<p>高雲台 1,001呎 三房實用 1,050萬 2921 8822</p>	<p>怡基閣 983呎 全地庫 920萬 2548 4999</p>	<p>華景閣 2,156呎 實用四房 2,480萬 2521 6999</p>	<p>華星閣 約1,677呎 環境清靜 1,680萬 2921 7222</p>	
<p>畢架山一號 1,953呎 四房兩廳41呎網 3,380萬 2714 4882</p>	<p>君臨天下 1,385呎 極高層連車皇庭 4,000萬 2926 3833</p>	<p>畢架山一號 1,133呎 六房兩廳 1,530萬 2397 2328</p>	<p>半山一號 1,636呎 減價求售 1,720萬 2381 1889</p>	<p>又一村 1,000呎 東南天台 1,138萬 2928 8788</p>	<p>根德閣 1,459呎 清靜則屋 1,800萬 2926 7288</p>	<p>半山一號 4,070呎 空中大宅 5,000萬 2328 9338</p>	<p>君臨峰 1,686呎 星級會所 1,850萬 2926 7171</p>	<p>君臨天下 1,119呎 最後靚盤 1,200萬 2714 4882</p>	<p>半山一號 1,491呎 正東靚則 1,500萬 2926 4477</p>	<p>凱旋門 530呎 入場首選 998萬 2926 3822</p>	<p>君臨天下 1,457呎 港港名區 2,900萬 2926 3222</p>	<p>一號銀海 1,310呎 正南靚港 2,000萬 2928 8338</p>	<p>帝峯皇殿 1,005呎 開揚三房 1,250萬 2175 6313</p>
<p>海名軒 1,839呎 地庫樓皇 概不欠 2,550萬 2926 5222</p>	<p>海逸豪園 1,785呎 六房兩廳全地庫 1,600萬 2926 5111</p>	<p>半島豪庭 1,270呎 平靚全地 1,050萬 2764 0933</p>	<p>半島豪庭 1,391呎 維港樓花 1,500萬 2334 9678</p>	<p>半島豪庭 1,225呎 高層靚樓 1,638萬 2764 0933</p>	<p>半島豪庭 2,730呎 平靚樓式 2,300萬 2334 9678</p>	<p>半島豪庭 2,447呎 絕世珍品 4,000萬 2764 0933</p>	<p>海名軒 1,931呎 最後靚盤 2,800萬 2926 5222</p>	<p>海逸豪園 1,089呎 和黃公園 1,030萬 2926 5111</p>	<p>海逸豪園 1,071呎 東南池海 1,180萬 2926 5222</p>	<p>海逸豪園 1,479呎 靚靜靚樓 3,200萬 2926 5222</p>	<p>海逸豪園 2,347呎 頂層靚樓 3,250萬 2926 5111</p>	<p>海逸豪園 2,941呎 絕地靚樓 5,000萬 2926 5222</p>	
<p>康樂園 1,850呎 靚皮設計 1,230萬 2685 1080</p>	<p>寶松苑 3,523呎 名人翠庭 4,680萬 2929 6030</p>	<p>蔚蘭山莊 2,210呎 前海海景 2,200萬 2929 6030</p>	<p>壹號雲頂 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338</p>	<p>駿景園 1,620呎 馬場河景 2,602 2588</p>	<p>嘉御山 3,426呎 巨層靚盤 4,480萬 2693 9338</p>	<p>滿山 1,460呎 嘉里品牌 850萬 2656 6366</p>	<p>嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626</p>	<p>淺月灣 3,593呎 靚水靚屋 1,980萬 2662 3626</p>	<p>鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366</p>	<p>藍天海岸 1,760呎 只此一閣 1,400萬 2923 6888</p>	<p>美孚新邨 1,479呎 連車靚樓 1,560萬 2920 0000</p>	<p>帝濤灣 1,479呎 單位連車 748萬 3106 3337</p>	<p>海珀名邸 3,197呎 機會難求 2,550萬 2923 6228</p>
<p>御凱 1,739呎 海景靚屋 1,700萬 2920 3300</p>	<p>葡萄園 4,173呎 新地傑作 尚帶用料 3,800萬 2482 9903</p>	<p>萬景峰 1,683呎 則屋靚景 1,400萬 2920 1818</p>	<p>曼克頓山 1,439呎 東南池海 1,600萬 2928 3683</p>	<p>水藍天 2,312呎 豪華靚景 2,350萬 2923 6688</p>	<p>海雲軒 1,622呎 靚景全海 1,348萬 2496 0669</p>	<p>加州豪園 2,044呎 特色天幕 988萬 2482 4993</p>	<p>加州花園 1,768呎 泳池靚景 758萬 2920 4488</p>	<p>歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,070萬 2920 4388</p>	<p>錦繡花園 1,300呎 雙車房 560萬 2471 0228</p>	<p>錦繡花園 1,050呎 米埔靚景 750萬 2471 0600</p>	<p>御林皇府 4,253呎 英式豪華 3,900萬 2471 0228</p>	<p>葡萄園 2,876呎 單邊山景 1,980萬 2471 0600</p>	<p>邁爾豪園 3,399呎 五房雙套房 2,100萬 2668 1808</p>

憂重蹈覆轍 97盤止賺離場

香港文匯報訊 環球股市震盪，不少97盤業主恐再重蹈覆轍，放售「逃出生天」的單位止賺。香港置業鍾博文表示，灣仔怡怡閣低層B室，面積508方呎，以385萬元成交，呎價7,579元。原業主1997年3月以203.4萬元購入，賬面獲利181.6萬元，升值89%。此外，美聯物業表示，該行促成西半山樂信臺890呎戶成交，換樓客斥1,128萬元入市3座低層D室，呎價12,674元。該單位為97年貨獲利268萬元。

華置澳門項目海外路演

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)華人置業發展的澳門「御海、南灣」展開全球路演，香港首站已於銅鑼灣皇室堡展開。華人置業集團銷售部總經理鍾志霖表示，該集團計劃於新加坡及內地主要城市，包括北京、上海、成都及深圳等進行大規模路演。同時，集團將採取借售策略，視乎市況或考慮提價加推第7座1,200方呎及1,700方呎山景單位。該盤現售約350伙，佔首批單位約90%，平均呎價7,500元。

翠竹街地補地價316萬

香港文匯報訊(記者 顏樂樂)地政總署昨日公布，4月錄得兩幅住宅地皮被勾出，包括南區壽臣山深水灣徑8至12號豪宅地，以及坪洲東灣(A地盤)。同期全幢申請改裝工廈的新增個案有4宗，連同工廈重建的申請，累積工廈活化申請75宗。至於4月批出補地價的個案不多，其中黃大仙翠竹街8號翠竹花園幼稚園及幼稚園天台，用途為私人機構參建居屋，已簽立契約修訂補地價316萬元。

英皇淺水灣商場補地價7.98億

香港文匯報訊(記者 趙建強)早前與政府就補地價問題展開訴訟的英皇(0163)旗下淺水灣商場項目The Pulse，昨公佈已與政府達成補地價協議，補地價金額7.98億元，公司會以內部資源支付。英皇去年底表示，項目已有不少企業「敲門」洽租。項目建築面積14萬方呎。

會展辦公大樓呎價挑戰新高

香港文匯報訊 農業銀行斥資48.8億元購入中環干諾道中50號全幢，有業主趁勢推售灣仔會展辦公大樓高層單位，意向價2.8億元，平均呎價3.1萬元。負責是次代理的中原(工商舖)寫字樓部高級營業董事謝立生表示，物業為33樓相連單位，建築面積9,000方呎以交吉形式出售。若按市值租金約75元推算，預計租金回報率接近3厘。該樓極高層05室，去年年中以4,182萬元成交，呎價2.53萬元，成該廈新高呎價。

市區洋房供應緊絀

談樓說地 早前市場報道近期山頂促成一宗獨立屋成交，即成為市場的焦點。事實上，洋房供應一向匱乏，市區尤其緊絀。根據差餉物業估價署資料顯示，過去五年全港洋房落成量只有1,266伙，相比起同期全港私樓落成單位約49,300伙，所佔比率相當之細。更重要的是，當市區洋房更只有130伙，即平均每年僅26伙，足見市區洋房供應相當缺乏。至於新界區方面，雖然過去五年該區洋房落成量遠高於市區，但實際亦僅得1,136伙。

正因市區洋房供應相當之少，加上樓價持續向上，市區不少洋房成交價已動輒億元以上，金額之大亦形成市區與新界洋房交托的差。據資料顯示，年內迄今新界區先後推出多個豪宅洋房新盤發售，包括水上歌賦、粉嶺翠林及屯門星堤洋房等，而此批項目銷情理想，令豪宅洋房表現出眾。據資料顯示，今年首4個月此類個案已錄得近400宗，相比去年同期179宗大幅上升約1.2倍；與同期整體住宅物業(包括一手及二手)註冊量下挫近26%相比更見突出。

據美聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示，今年首4個月逾千萬元的一二手豪宅獨立屋買賣註冊個案(包括以土地形式轉讓的個案)合共錄得396宗登記，新界區365宗，佔約92%；反觀，同期市區只