

# 美銀調高樓價預測至升10%

## 買樓收租仍有得賺 難言有泡沫

香港文匯報訊(記者 涂若奔)美銀美林全球研究部大中華區房地產研究主管魏志鴻昨日於記者會上表示,由於今年截至目前本港樓價已累計上升7.6%,故調高樓價預測,估計全年將上升10%,而明年樓市將表現平穩,升幅最多達5%。

魏志鴻表示,該行上調樓價預測的最主要原因是銀行坐擁大量資金,為了吸引客戶不斷降低按揭利率所致。他稱,今年年初時樓按約為2.5%左右,當時該行曾估計未來息口將會上升,但最終銀行卻減息搶客,承認對此感到意外。此外,港府因擔心「推頂」樓市,上半年在土地供應方面十分「淡靜」,加上農曆新年後港股曾有一段時間強勁反彈,亦是刺激更多買家入市,從而推高樓價的原因。

### 樓價再升10% 港府或出招

在被問及本港樓市是否存在「泡沫」時,魏志鴻回應稱,應視乎買樓的實質回報率等因素而定。他舉例稱,97年本港樓市的確存在泡沫,因為當時租金回報率為3%,而按揭息口高達10%,即實質回報

率為負7%。但現時租金回報率約為3.5%,而息口僅為2.2%,即實質回報率達1%,買樓收租者仍「有錢落袋」,故認為難言樓市有泡沫。

魏志鴻又預料,如未來樓價停止漲勢,港府亦將不再出招調控樓市。但若樓價在目前水平上再升5%-10%,即由今年年初計累計升幅達到15%至20%時,港府有機會推出更多壓抑樓價措施,包括延長額外印花稅,收緊二套房的按揭成數,以及增加土地供應等,甚至不排除仿效內地進行若干限購措施。

### 經濟減速未阻內地客買港樓

對於內地人來港買樓的情況,魏志鴻引述數據稱,今年首季內地客買一手樓的比例仍高達30%,僅在二手樓市場有所放緩。他稱,雖然近



美銀美林調高本港樓價預測,估計今年升10%,明年樓價則最多升5%。小圖為美銀美林全球研究部大中華區房地產研究主管魏志鴻。涂若奔攝

期內地經濟有減速跡象,亦有報道指內地客購物趨謹慎,但內地共有13億人,只要其中一部分來港做生意,或是畢業後留在本港發展,均可對樓市形成支撐作用,相信未來內地客在港購買物業的趨勢將會持續。談及候任特首梁振英的樓市政策

# 中原1.7億沽灣仔道地舖

香港文匯報訊(記者 周穎)舖位有價有市,吸引業主放售套現。消息指出,灣仔灣仔道93至99號地下A、B舖,面積約1,750方呎,以1.7億元沽出,A舖面積565方呎,現時交吉,以月租15萬元放租;毗鄰B舖,面積約1,000方呎,則由電訊公司以月租約20萬元租用,物業若全數出租,料租金回報約2.5厘。買家為威實有限公司。據了解,中原集團早前以中原基金名義,於2010年以1.33億元購入,現持貨約2年轉售帳面獲利約3,700萬元,物業期內升值近28%。

另外,由新加坡基金持有的中區醫院道8號Shama Midlevels服務式住宅,總樓面面積約2.2萬方呎,提供48個房間,以2.48億元售出。登記買家為Future Appeal Limited。原業主於2004年7月6日以7,300萬元購入,持貨約8年,轉手賺1.75億元,升值2.4倍。當年該基金以14億元購入4幢Shama項目,現全數沽出合共套現約20億元,帳面獲利6億元。

### 陽光房產4物業7月初截標

此外,陽光房地產基金日前表示推售的一籃子4個商舖物業,以公開招標形式放售,準買家可一併、獨立或組合形式入標競投,截標日期為7月6日(星期五)。據該基金中期報告顯示,至2011年12月底,當時該批物業市場估值約4.65億元。

獲委託之中原(工商舖)蔡德實表示,4個物業包括北角耀星華庭地舖部分,位於水星街28號,合共提供9個舖位,涉及面積約4,226方呎,提供商舖單位面積由299至658平方呎不等,現時由2個租客承租;而另一個北角商舖項目位於北角春街街港逸軒地下及1樓,地舖提供共6個商舖,舖位面積由199至1,448方呎,而1樓面積則約3,537方呎。

其餘兩組物業方面,位於香港仔大道的裕輝商業中心一籃子物業,包括地下3個商舖及上層多個寫字樓單位,地舖面積約1,479方呎,寫字樓面積約41,272方呎,合共樓面面積約42,751方呎,而另一組物業則坐落於旺角新填地街的新輝商業中心4個商舖,面積約2,334方呎,而上層多個寫字樓單位,面積則約23,817方呎,整個項目涉及面積約26,151方呎。

### 李建強2.7億購彌敦道地舖

另外,香港置業林偉文表示,油麻地碧街38號協群商業大廈地下H舖及附屬部分放售,地舖面積佔約300方呎,連約280方呎天井,總樓面面積約580方呎,以連約形式出售。現由兩組租客承租,每月租金收入約4.2萬,租金回報約2.5厘,業主意向金額約1,980萬元。

此外,土地註冊處資料顯示,「南丫島島主」李建強以2.7億元購入油麻地彌敦道534至538號嘉樂大廈地下3號舖,舖位面積約3,400方呎,舖位現由內衣店租用,月租25萬元,租金回報僅1.1厘,據悉,租約即將完結。買家為建王有限公司,公司董事為李建強。原業主於2006年12月以6,500萬元購入,現物業易手賬面獲利2.05億元,物業6年多升值約3.15倍。



長實地產投資董事郭子威(右)及尚乘財富策劃董事兼行政總裁曾慶瑛。

# 長實郭子威：按揭成數應市場決定

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府表明有可能針對火熱的樓市,要求金管局在不影響首次置業人士前提下,再收緊按揭成數。長實地產投資董事郭子威昨日表示,全球經濟不明朗,美國無可能加息,香港未來兩年都難以加息,若政府再硬性要求銀行收緊按揭成數,只會令更多小市民難於儲首期,永遠無法置業。他認為,按揭息率及成數應交由銀行市場化決定,因現時銀行對按揭的貸款人審批已相當審慎。

### 峻濠矜尚乘洽低按揭計劃

另外,郭子威透露,將軍澳峻濠的售樓紙可望月中獲批,並會隨即推售,今年銷售目標800伙。市場估計,峻濠若全數1,777伙沽清,可望套現近100億元。他指出,峻濠於上週公布「租住易」計劃後,至今共接

獲5,000個查詢,當中1,000個來自五大學府,40%來自科大,浸大、理大各佔20%。

低息環境持續下,長實夥拍系內AMTD尚乘財富策劃合作,為峻濠買家爭取全期低於2厘的按揭低息及推出一站式「按揭易」專業服務平台。尚乘財富策劃董事兼行政總裁曾慶瑛表示,AMTD尚乘正與8間銀行商討推出全期低於2厘的低息計劃,發展商毋須補貼。

曾慶瑛表示,AMTD會為峻濠設立「按揭易」專組,共有80多人,根據「峻濠」準買家提出他們對按揭的個別要求,例如:特長供款年期、指定供款年期中最低供款利息的選擇等,搜集市場上所有合適的按揭計劃方案,再因應準買家的財務狀況作專業的分析評估。另外,AMTD「按揭易」專櫃會在「峻濠」展銷廳內設置。

# 漆岸8號今開賣 料售90%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)以貼市價開盤的大圍漆岸8號,今日早上11時起於荃灣愉景新城商場售樓處內揀樓。市場人士指出,今日推售的186伙,以3房及4房戶為主,有個別買家計劃買2伙,基於近日港股波動,料首日售出90%單位。

新世界及港鐵合作發展的漆岸8號自上周五公布價單以來,合共推出186伙,主要分佈於第1座7樓至43樓A、B、C室及第5座8樓至37樓D、E室,建築面積平均呎價9,235元,建築面積由953至1,646方呎,訂價由703萬至1,883.2萬元,呎價由7,377元至11,236元,市價料

約21億元。此項目共提供981伙,今日首推約佔單位總數19%。

### 景怡峯加推38伙

此外,由九龍建築發展的深水埗昨再推38伙,首次推出7樓至28樓F室666方呎兩房單位及G室544方呎一房單位,平均呎價9,029元,即供平均呎價8,803元,此批單位最平即供價7,845元,項目呎價首度低於8,000元,單位訂價由437.7萬至660萬元,最快周五晚或周六推售。

# 中上價樓登記上月跑贏大市

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業表示,主要反映4月市況的土地註冊處5月資料顯示,5月錄得約7,494宗二手註冊,較4月約7,531宗微跌0.5%。若以金額分析,當中500萬元至1,000萬元的中上價物業二手註冊共錄得約1,295宗,較4月的1,160宗升11.6%,是過

去一年以來次高。同時,其他金融類別均錄按月跌幅,中上價二手物業註冊表現可謂跑贏大市。

據香港置業資料,5月中上價物業錄按月升幅,而整體二手註冊卻微跌,使5月中上價物業註冊比率有所上升。資料顯示,5月的500萬元至1,000萬元二手註冊佔整體二手註冊比率約17.3%,較4月的15.4%升1.9個百分點,連升3個月,並創96年有紀錄以來新高。

# 觀塘工廈申改裝酒店

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)觀塘受惠「起動九龍東」計劃,近年重建改裝不斷,尤其改裝為酒店利潤可觀,有業主就剛向城規會申請將觀塘鴻圖道53號改裝為酒店,地盤現址為一幢23層高(包括3層平台)的工廈大廈,為增加通過城規會的機會,業主建議把2樓的平台花園綠化,整個改裝計劃將提供340個酒店房間,平均房間面積約205方呎。

根據申請文件,地盤面積為12,120方呎,申請人兼業主為New Hung Property Ltd,董事包括李廣茂。改裝後地積比約12倍,改裝涉及樓面約144,842方呎,其中124,432方呎為房間面積,其餘為附屬設施,而樓層數目則會因應設計而減少至22層(包括4層平台)。

另一邊廂,獲撥多時的竹園村搬遷計劃亦有新進展,竹園村居民搬村委員會代表江碧如向城規會申請,於打鼓嶺北丈量約份第78約地段第1222號,即竹園村重置區的東面興建24幢2層高平房,每幢屋的上蓋面積約500方呎,主要供非原居民建屋之用,地盤現劃為農業及鄉村式發展,佔地約35,306方呎,住用樓面約23,999方呎。

### 南昌街舊樓改實館接6反對

持有長沙灣南昌街21及23號舊樓的業主,早前向城規會申請將物業改裝為一幢6層高實館,提供50間酒店房,諮詢期內接獲8份意見,6份反對,其中有大廈租客指業主不應為將地盤改建酒店而逼走現任租客,更有指大廈的規劃申請海報被私下撕走,影響反映意見的渠道,亦有支持意見指酒店可增加該區人流,對該區一帶營商有好處。

# 地產熱線

## 工廈買賣登記按月跌6%

香港文匯報訊 利嘉閣(工商舖)地產高級市場部經理衛德倫表示,5月的工廈買賣登記錄得約751宗,成交金額約41.41億元,按月份分別下跌6%及16%。登記宗數由今年高位的3月錄得967宗後連續兩個月下跌,共回落約22.3%,而成交總額方面仍可保40億元關口位。

另外,根據土地註冊處及利嘉閣(工商舖)研究中心資料,5月十大貴重工廈買賣登記個案中,東九龍區共有6宗成交個案上名,而地廠及全層之買賣則共佔5宗。

衛德倫預料,6月工廈的買賣登記宗數及成交總額分別為維持約720宗至750宗及約40億元至43億元的水平,雖然近3個月的數據顯示有所回落,但工廈交投仍處於頻密周期。

## 北海中心高層1122萬連約售

香港文匯報訊 利嘉閣(工商舖)地產聯席董事梁志榮表示,灣仔軒尼詩道338號北海中心高層全層,建築面積約1,477方呎,剛以1,122萬元連租約沽出,平均呎價約7,600元,現租期至2014年10月,每月租金約31,000元,租金回報約3.3%。上業主於2010年2月以900萬元購入,當時平均呎價約6,093元,物業升值超過24.6%。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下 新盤看俏 樓市看好

<p><b>陽明樓皇</b> 1,837呎 全港港海3房 3,480萬 2525 2363</p>	<p><b>蔚雲閣</b> 1,103呎 新地名廈 投資首選 1,700萬 2923 5223</p>	<p><b>維港新樓</b> 2,719呎 樓底特高 7,800萬 2525 2363</p>	<p><b>陽明山莊</b> 2,787呎 四房高層 4,300萬 2525 2363</p>	<p><b>嘉苑</b> 1,340呎 翠綠山景 1,850萬 2923 5223</p>	<p><b>司徒拔道</b> 953呎 兩房連車 980萬 2923 5223</p>	<p><b>藍塘道</b> 1,500呎 雅緻裝修 2,380萬 2923 5688</p>	<p><b>大坑道</b> 1,085呎 新地樓皇 1,260萬 2923 8282</p>	
<p><b>曉峰閣</b> 976呎 百萬豪裝 1,750萬 2588 1818</p>	<p><b>匯賢居</b> 870呎 新樓會所 三房露台 1,150萬 2921 7222</p>	<p><b>傲龍軒</b> 802呎 天後地段 810萬 2578 3553</p>	<p><b>海景台</b> 1,037呎 露台海景 1,038萬 2922 3288</p>	<p><b>高雲台</b> 1,001呎 三房實用 1,050萬 2546 3133</p>	<p><b>慧明苑</b> 1,433呎 車位豪華 1,850萬 2921 8822</p>	<p><b>寧養台</b> 2,156呎 實用四房 2,480萬 2548 4999</p>	<p><b>華星閣</b> 約1,677呎 環境清靜 1,680萬 2521 6999</p>	
<p><b>畢架山一號</b> 1,953呎 四房露台 41呎樓 3,380萬 2714 4882</p>	<p><b>君臨天下</b> 1,119呎 極高樓海 連車庫 4,000萬 2926 3833</p>	<p><b>君臨峰</b> 1,119呎 最後靚盤 1,200萬 2714 4882</p>	<p><b>半山一號</b> 1,491呎 正東靚則 1,500萬 2926 4477</p>	<p><b>凱旋門</b> 530呎 入場首選 998萬 2926 3822</p>	<p><b>君臨天下</b> 1,457呎 維港名廈 2,900萬 2926 3222</p>	<p><b>一號銀海</b> 1,310呎 正南港池 2,000萬 2928 8338</p>	<p><b>帝皇皇殿</b> 1,005呎 開揚三房 1,250萬 2175 6313</p>	
<p><b>海名軒</b> 1,953呎 地標樓皇 樓不可失 2,550萬 2926 5222</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1,785呎 六房相連 全城至荷 1,680萬 2926 5111</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1,089呎 利黃公園 1,030萬 2926 5111</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1,071呎 東南池海 1,180萬 2926 5222</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1,479呎 海景靚盤 1,800萬 2926 5111</p>	<p><b>海逸豪園</b> 2,797呎 郵輪相連 3,200萬 2926 5222</p>	<p><b>海逸豪園</b> 2,347呎 頂層相連 3,250萬 2926 5111</p>	<p><b>海逸豪園</b> 2,941呎 樓花相連 5,000萬 2926 5222</p>	
<p><b>蔚蘭山莊</b> 2,210呎 前推海景 2,200萬 2929 6030</p>	<p><b>康樂園</b> 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080</p>	<p><b>寶松苑</b> 3,523呎 名人靚屋 4,680萬 2929 6030</p>	<p><b>淺月灣</b> 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626</p>	<p><b>鹿茵山莊</b> 1,439呎 一見難忘 970萬 2656 6366</p>	<p><b>東堤灣畔</b> 1,606呎 只此一閣 1,280萬 2923 6888</p>	<p><b>萬景峰</b> 1,683呎 則皇靚盤 1,400萬 2920 1818</p>	<p><b>海雲軒</b> 1,622呎 靚屋全海 1,348萬 2,496 0669</p>	<p><b>藍天海岸</b> 1,611呎 平有複式 1,390萬 2923 6228</p>
<p><b>美孚新邨</b> 1,849呎 遠眺維港 1,560萬 2920 0000</p>	<p><b>葡萄園</b> 4,173呎 新地條件 尚德用料 3,800萬 2482 9903</p>	<p><b>歐意花園</b> 2,111呎 低水洋房 1,070萬 2920 4388</p>	<p><b>錦繡花園</b> 1,300呎 雙車房 560萬 2471 0228</p>	<p><b>錦繡花園</b> 1,050呎 米埔靚盤 750萬 2471 0600</p>	<p><b>御林皇府</b> 4,230呎 英式豪華 3,900萬 2471 0228</p>	<p><b>葡萄園</b> 2,876呎 單邊山景 1,980萬 2471 0600</p>	<p><b>逸南豪園</b> 3,399呎 五房豪華房 2,100萬 2668 1808</p>	

美聯物業 招聘熱線: 2316 8866 網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk