



香港文匯報訊 中原城市領先指數CCL最新報104.60點，按周上升0.44%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL連升2周共0.76%，指數續創歷史新高，但升幅有限。以回歸十五年計，指數已升破97年高位，即本港整體樓價已超越九七年水平。若以今年至今的半年計，CCL指數最新報104.60點，與2011年最後一周的96.68點相比，今年上半年整體樓價累積升幅為8.19%。

人行減息影響發酵

黃良昇稱，今年6月7日中國人民銀行開始減息，對香港樓市的影響已經開始反映。至於7月1日香港回歸15周年及中央推出多項挺港措施對

樓市的影響，則有待7月下旬公佈的CCL才開始反映。

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報102.33點，按周上升0.32%，並連升2周共0.97%，指數續創九七後新高，大型屋苑樓價連續六周在102點上下徘徊。而中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報102.33點，較2011年底的93.89點，上半年大型屋苑樓價上升8.99%。

四區大型屋苑樓價指數方面，港島區指數報115.46點，創歷史新高，按周升0.89%。九龍區指數報101.99點，按周升0.59%。新界東區指數報98.34點，創九七後新高，按周升0.38%。相反，新界西區指數報84.14點，按周跌1.02%。

雅濤居刷97後新高

在四區之中，港島區及新界西區今年上半年的樓價指數升幅均超過一成，跑贏大市，分別上升10.95%及10.20%。新界東區及九龍區指數上半年分別上升8.14%及6.77%。

事實上，本港屋苑近期屢屢刷新九七年成交新高，世紀21奇豐物業徐永成表示，馬鞍山雅濤居1座高層A室，面積1,053方呎，3房間隔，享全海景，以638萬元成交，呎價6,059元，較同類單位高2%，並創屋苑同類單位97後新高。原業主2003年5月235萬元購入上址，今番易手帳面獲利403萬元或1.7倍。雅濤居本月暫錄約4宗成交，平均呎價5,500元。

峻澄傳三句鐘沽逾300伙

爭心頭好 有買家付佣搶貨

香港文匯報訊 (記者 周穎) 長實旗下將軍澳峻澄昨日無懼風雨開售，發展商表示，首兩小時已經沽出逾200個單位，全日銷售目標達標，並決定即日增加銷售單位應市，但售價將會作出調整，未來加推亦會加價。另有消息人士指出，該盤至昨晚8時左右，首3小時經已售出逾300伙單位，超過昨日推出單位的一半。

長實執行董事趙國雄昨日表示，旗下將軍澳峻澄於昨日下午4時左右開始揀樓，6時左右正式開始簽單。雖然昨日天氣未如理想，但買家亦無懼風雨來揀樓，首兩小時已經沽出逾200個單位，全日銷售目標達標，對於銷情非常滿意。買家中有來自內地及喜雅向隅買家，亦有買家一次購入兩伙。

買家方面，來自黃大仙的胡小姐斥資485萬餘元購入位於7座中層A室，面積為921方呎。她表示，見上述單位外望開揚池景，而且售價吸引，因而拍板購入自用。

另一買家盧先生表示，剛以500多萬元購入2座低層H單位，買入單位作為投資用

途。

加推單位預料加價

趙國雄表示，峻澄早前已經公佈500個單位價單，未有打算首日沽清，估計售罄可套現逾30億元。原計劃單日只售200個，不過代理指銷售情況理想，加上不少買家收工後才能到場揀樓，因此決定即日增加發售單位應市，只要有買家到場，亦會照賣樓。而未來3日公眾假期會繼續開賣，而未賣的單位售價將會調整，考慮加推的單位亦會加價。

對於是次市場反應理想，他認為，主要是由於市民置業欲望大，配合低息環境等因素。另外，他指有代理透露，原一手樓



長實旗下將軍澳峻澄昨日無懼風雨開售，吸引不少買家揀樓。

買家不需要付代理佣金的，不過由於項目反應好，有買家願意付佣金予代理希望購入單位，涉及金額由幾千元至一萬元。

長實或入標北角地皮

至於樓市後市，他指出，樓盤以合理價格開售，只要是發展商有合理利潤，無須

賺盡；而買家亦可以購入單位，是雙贏的局面，同時亦有利香港社會的和諧，以達成幫助特別是年輕買家入市。而該集團對香港樓市有百分百信心，凡政府推出的項目一定會參與，包括大圍站已經入標、荃灣西站亦有遞交意向書，未來推出的北角地皮亦會考慮。

住宅動工續4個月逾2千伙



本港今年首5個月動工住宅單位數量突破一萬關口。

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府積極增加土地供應，促使近月發展商興建進度明顯加快，5月住宅動工量高達2,256伙，連續4個月超過2,000伙水平。統計今年首5個月，本港動工住宅單位數量累計10,173伙，較去年同期的2,988伙激增2.4倍，更已超越過去4年的每年落成量數字。

上月9住宅項目動工

屋宇署公布，全港5月共有9個住宅項目動工，涉及單位2,256伙。雖然落成量較4月的2,322伙微減3%，但卻連續4個月超越2,000伙水平，為1999年6月以來的首次。動工的9個項目，最大型項目要算房協「置安心」計劃旗下青衣青綠街項目，包括3幢樓高38層的住宅樓宇，單位總數達988伙；市建局深水埗荔枝角道/醫局街/桂林街的重建項目、長實荃灣國瑞路106

至114號項目亦於同月動工，單位總數同為402伙。

連同上述項目在內，今年首5個月全港共有24個住宅項目正式動工，由於項目規模普遍較大，單位總數多達10,173伙。按地區劃分，新界區所佔數量最多，共有10個項目動工，單位數量8,582伙，佔全港整體動工私宅數量的84.4%，九龍區暫時只有5個項目已經動工，單位數量746伙。

利嘉閣稱落成量仍低

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，由於近年推出不少具規模地皮，今年的動工量可由該行原先預計的最少1.4萬伙，增加至至少1.6萬伙，較去年的9,762伙增加64%。相比之下，落成量卻仍然受到2010年之前土地供應過少拖累，上

月只得2個私人住宅項目、合共40伙單位正式落成，較4月份的1,444伙銳減97%外，更創近18個月新低，與動工量的形成強烈對比。

統計今年首5個月，本港私宅落成量只有2,097伙，較去年同期的4,353伙減少52%，並且創出近4年的同期新低；有關數字更只佔政府預測數字11,888伙的17.6%。該行預期今年私宅落成量最終不會到達1萬伙水平，最多只有8,000伙，較政府預測數字減少33%。

另外，屋宇署5月共批出16份建築圖則，其中港島3份、九龍1份及新界12份。獲批圖則中，包括富豪酒店與百利保合組財團去年9月以3.61億元投得的元朗丹桂村地皮，准於一層地庫之上，興建36幢3層高低密度住宅，以及1幢4層的分層住宅和1幢會所，住宅樓面約12.05萬方呎。

港置：次季14屋苑交投破百

香港文匯報訊 據土地註冊處資料顯示，本年次季至今(截至6月28日)二手住宅註冊暫錄20,048宗，按季上升近2成半的同時，更創下去年第2季後之新高。當中，有14個屋苑錄得逾百宗二手註冊個案，嘉湖山莊更錄得近300宗註冊(289宗)，排名居首。

香港置業高級執行董事伍創業表示，次季逾百宗註冊屋苑包括嘉湖山莊、美孚新邨、愉景灣、沙田第一城、太古城、珀麗灣、映灣園、海怡半島、黃埔花園、麗港城、新都城、大興花園、荃灣中心及港灣豪庭，共錄2,103宗二手註冊。上述之14個屋苑當中，主要以中小型物業為主，當中佔最大部分為300萬元至500萬元註冊，共錄772宗，佔次季逾百宗註冊屋苑之37%；而200萬元至300萬二手註冊暫錄608宗，佔29%。

映灣園升幅超九成稱冠

若按季比較的話，映灣園錄最大按季升幅，暫錄133宗註冊，相比首季的68宗大幅上升96%；其次為珀麗灣，暫錄133宗，相比首季升75%。平均呎價方面，映灣園同樣升幅最多，最新平均呎價5,190元，按季升6.5%；其次為大興花園的4,029元呎價，較上季升6.4%；而沙田第一城呎價亦錄4.8%按季升幅，暫錄6,507元。

第2季錄得逾百宗註冊屋苑狀況

屋苑	第2季*	第1季	升跌幅
映灣園	133	68	96%
珀麗灣	133	76	75%
愉景灣	196	118	66%
海怡半島	132	93	42%
美孚新邨	196	151	30%
麗港城	126	99	27%
港灣豪庭	106	87	22%
大興花園	108	94	15%
太古城	135	118	14%
黃埔花園	131	132	1%
嘉湖山莊	289	307	6%
荃灣中心	107	115	7%
沙田第一城	193	228	15%
新都城	118	143	17%
總數	2,103	1,829	15%

*數字截至6月28日

資料提供：土地註冊處及香港置業資料研究部

遵理屯門學校4100萬成交

香港文匯報訊 (記者 周穎) 市傳資深投資者王海明以9,800萬元購入灣仔告士打道219至220號，地下A、B號舖，連閣樓及大廈外牆廣告位，面積4,584方呎。原業主為資深投資者波叔於去年以7,300萬購入，是次成交帳面獲利2,500萬元，物業升值25.5%。

另有消息指，屯門柏麗廣場2樓239、250-251、253-256號舖，面積5,000方呎，以4,100萬元成交，現由遵理學校以16.5萬元租用，租金回報4.8厘。

滬樓連續反彈 買家邊罵邊買

香港文匯報訊 (記者 錢修遠 上海報導) 上海樓市在渡過3、4月的平穩期後，5月、6月的樓市保持著良好的成交勢頭，尤其是部分剛需盤更是逆勢漲價。漲幅超過一成的嘉定新城的新城金郡200多套房源開盤當天即售罄，懼漲心理促使部分購房者「邊罵邊買」。

據金豐易居&佑威聯合研究中心6月25日提供的數據顯示，前一周上海市商品住宅成交面積為21.35萬平方米，環比（較前周）上漲2.74%；成交均價亦上漲1.27%至每平方米23,546元(人民幣，下同)。

部分剛需盤逆勢漲價

據了解，位於嘉定新城板塊的新城金郡是一個主要針對剛需購房者的中低端項目。該樓盤端午節後開盤推出210套精裝修房源，戶型為82平方米至126平方米的兩房和三房。銷售人員透露，項目認籌時支付訂金的客戶就達到400餘組，所有房源在開盤當天就全部銷售一空。

銷售人員介紹，項目推出的這批房源均價為每平方米15,300元，實際價格在每平方米14,800元上下。而銷售記錄顯示，項目上批同質房源在今年初成交均價為每平方米13,000元，也就是說新城金郡這次推出的房源每平方米漲近2,000元，漲幅超過10%。

嘉里天津新盤對外展示

香港文匯報訊 嘉里建設 (0683) 旗下之天津嘉里中心「天津·雅頌居」展示中心開幕，開幕儀式由天津市商務委員會副主任劉東水及天津嘉里房地產開發公司總經理郭孔鎮主持。

「天津·雅頌居」作為天津嘉里中心內唯一70年產權精裝住宅產品，標準戶型為80-90平方米的一房單位、130-150平方米的兩房單位，以及180-190平方米的三房單位。

從物業管理角度分析招標工作(三)

談樓說地

住宅大廈日常遇到的維修，如更換水泵、更換電掣或修補鐵器等工程要求不高，未必需要投標；但遇到較大型的工程，如整座大廈進行翻新，便需要進行招標工作，而且招標文件必須齊全及清晰，以免日後出現額外費用及不必要之紛爭，詳細項目有以下各項：投標條件、投標表格、分判商承諾書、一般合約條款、特別合約條款、工作清單及摘要、一般工作規格、個別項目規格及投標圖則。

招標流程：

- (1) 招標邀請：須因應工程性質，界定用何種方法進行招標，當然，在這階段經已備妥所有招標文件，供投標商索取及準備投標箱收集標書。
- (2) 交標時限：為確保招標公平原則，業主必須訂出劃一交標時限。
- (3) 標書修訂：若標書需要修訂，業主須同時通知所有已領取標書的投標商，避免在落價時出現誤差，無從比較。
- (4) 釐清標書內容：在投標過程中，承辦商對標書的一些內容或需釐清：業主當然可以逐一答覆，但會花費很多時間，並且，不同人可能會有不同標準，令各承辦商對標書的理解會有偏差。現時，處理大型工程的一般做法，是安排所有投標商進行一次現場視察及答覆對標書的疑問，這種處理方法較為公道。
- (5) 交標：各承辦商遞交的標書：無論截標時間、地點、遞交方法都須一致。如承辦商沒有在交標限期前提交標書、或標書沒有送往正確的交標地點，均一律作廢。
- (6) 開標：大廈業主可根據建築物管理條例，第44條的招標守則進行開標。為公平起見，開標時最好找一些有公信力的入見證及各出席人士即時簽署記載所有標書內投標總額的登記表，如私人公司進行投標，則會由公司的指定負責人共同開標，簽署作實。
- (7) 標書的保密性：開標後，可得悉各承辦商的投標價、工程技術及公司背景；有可能需向投標商查核或澄清一些標書內提供的資料；亦可能在此階段加入一些後加條件或進行議價，原先標價最低者未必是中標者；因此，業主代表如法團等要衡量是否需要維持標書的保密性，如何向其他業主交待等。
- (8) 通知中標承辦商：待完成以上所有程序，業主挑選出中標的標書後，便以書面通知有關承辦商，開展工作。（上述資料只作參考性質）