

峻瀅加價加推136伙三房戶

訂價上調1%至3% 4日累售逾500單位

香港文匯報訊 (記者 周穎) 長實旗下將軍澳峻瀅銷情理想，發展商提前加推136個三房單位，即供付款建築面積平均呎價為5,334元，加價1%至3%，估計單位售罄，可套現7億元。峻瀅於過去4日合共售出逾500單位，建築面積平均呎價約5,300元，套現約27億元，買家中近9成屬本地買家，內地買家佔約1成，主要來自廣州及深圳。

長實地產投資董事郭子威昨日於記者會時表示，峻瀅開售以來市場反應理想，因此提前於本周一加推136個位於第五及第六座之三房單位，建築面積介乎910至1,000平方呎，以即供付款(照訂價減3%)，並包括「換樓易」置業優惠(照訂價減2%)計算，總折扣最多達樓價5%，即供付款建築面積平均呎價為5,334元。

周末開售 總折扣最多樓價5%

該批單位訂價較早前加價1%至3%。最快於本周末開售，估計該批單位售罄，可套現7億元。如未來再加推單位，不排除再會有



■長實地產投資董事郭子威(左)表示，峻瀅4日售出逾500伙，對項目未來銷售有信心。

5%至10%加價空間。

他指出，峻瀅於過去4日合共售出超過500個單位，建築面積平均呎價約為5,300元，套現約27億元。

買家中近9成為本地買家，內地買家主要來自廣東省包括廣州及深圳。買家中亦以用家及換樓人士為主導，約佔80%，其餘為長線投資者。

選用建期付款辦法買家達6成

此外，由於峻瀅享長達18個月樓花期，加

上在建期可享2%樓價折扣優惠，故選用建期付款辦法的買家高達6成。本地買家65%來自新界，包括沙田、大埔及西貢(包括將軍澳)；其次為九龍區，佔30%，現居於黃大仙、紅磡及觀塘為主；另香港區則佔約5%，包括北角、鰂魚涌及筲箕灣等。

郭氏指出，峻瀅今年銷售目標為800個，鑑於對後市持續樂觀，因此有信心可以達標，下周有機會推出餘下少量園林景觀3房單位，而兩房單位預料將於下一季推出，暫時未有意向呎價。

第二季起漸見放緩，預料第三季按揭登記數字亦會下跌，加上今年下半年樓市形勢未明朗，橫行發展機會較高，相信下半年按揭登記數字難望反彈。

按揭市場萎縮下，銀行之間競爭亦轉趨激烈。6月份現樓按揭以中國銀行(香港)表現突出，市佔率更是唯一超過兩成之銀行，達21.6% (2,028宗)，連續八個月排名第一；第二位競爭最激烈，恒生銀行領先匯豐銀行僅一個月即於6月份被反超前，匯豐銀行市佔率19.1% (1,796宗)，恒生銀行市佔率減少2.1個百分點至17.1% (1,609宗)。

戴德梁行·外資佔滬地產減至約兩成



■設計總高度為632米的上海中心大廈。

新華社

香港文匯報訊 (記者 章蘿蘭 上海報道) 面對變幻莫測的局勢，境外資本對中國地產的投資心態越來越謹慎。戴德梁行3日在上海發佈的最新研究報告指出，外資在上海地產投資市場的腳步已經明顯放緩，今年上半年，境外買家的成交額僅佔到總成交金額的約兩成。

自用比例達57% 遠高於去年

戴德梁行中國投資部聯席主管葉建成透露，2012年上半年，上海地產投資市場總成交金額超過127億元(人民幣，下同)，與2011年同期相比，銳減37%。若按照收購目的分類，上半年大宗成交中，自用比例達到了57%，超過投資比例(43%)，而在2011年，自用比例僅為16%。

值得一提的是，此番境內買家的成交金額佔到了總金額的78%，而境外買家成交佔比僅為22%。根據戴德梁行2011年發佈的數據，去年境內買家雖然也是購買主力，但只佔到總成交金額的57%，境外資本(43%)幾乎與之平分秋色。而在更早的2010年，境外買家更是上海投資市場的主力，佔到當年總成交資金的62%。

展望今年下半年的上海地產投資市場，葉建成認為，國內投資者將繼續增多，並佔據主導地位，未來活躍的投資者預計是人民幣基金與國內保險資金。

寫字樓受青睞 佔總成交額73%

相對於冷清的住宅市場，寫字樓的投資價值進一步凸顯，並已成為投資市場中最受青睞的物業類型。葉建成表示，今年上半年，上海寫字樓市場的成交額佔據了總成交額的73%，較2011年全年的67%更上一層。而商舖市場的投資比重則有所下降，僅為11%，去年全年該數據曾達到22%。

住宅市場不景氣延續至下半年

此外，今年上半年上海投資市場上並無出現住宅項目的整體轉讓，這亦反映了目前整個住宅市場較為不景氣的狀況。在葉建成看來，這樣的趨勢將在下半年延續，他預計大量資金仍然將流向寫字樓投資市場，尤其是高品質的寫字樓，而住宅市場的投資者則將繼續觀望。

胡主席視察中國建築在港公屋建設項目



■胡主席參觀香港啟德1A公屋建設項目模型

香港文匯報訊 來港出席慶祝香港回歸祖國15周年大會暨特區第四屆政府就職典禮的國家主席胡錦濤，率中央赴港代表團成員上周六上午視察了由中國建築(3311)承建的

香港啟德1A公屋建設項目，並在現場接見了中國建築主席孔慶平和副主席兼行政總裁周勇。

孔慶平和周勇表示，胡主席此次

來港視察該公司承建的公屋項目對

公司意義重大，既是對該公司多年來制定和推行品牌戰略、實施高品質管理策略、推行安全及文明施工標準化管理所取得成績的充分肯定，也是對該公司項目管理水平的充分肯定，更是對該公司多年來秉持「服務社會、繁榮香港」企業宗旨的充分肯定；其二，胡主席視察香港公屋工程，表明國家越來越關注民生問題。

內地各地方政府每年投入巨資進行保障性住房建設，香港新一屆政府亦決定在未來數年大幅擴大公屋單位的建設及供應，而中國建築國際在香港和中國內地公屋工程建設的卓越表現及雄厚的資金實力可給予兩地地方政府更加足夠的信心，使中國建築國際在內地保障性住房和香港公屋建設市場競爭力不斷增強，前景非常廣闊。



香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市牛皮，個別投資者於是把目標轉向一批「另類物業」。昨日忠誠拍賣行

出筭箕灣千禧閣低層A室拍賣，單位因曾發生燒炭命案成為「凶宅」，最終經過8口叫價以190萬元連租約成交，較開價高出11.7%，而與「正常單位」比較，則低了兩成。單位面積約439方呎，平均呎價約3,872元。

筲箕灣單位190萬連約成交

買家譚先生(見圖)表示，今次並非首次購買凶宅，過往亦曾透過拍賣購入沙田第一城17座低層F室凶宅，購入時210萬元，兩個月前賣出已270萬元，賬面賺60萬元，之後再買另一間凶宅，奉行「平買平賣」的原則。會否擔心凶宅問題？譚先生從容地回應，曾經入過沙田第一城單位「度假」，「百無禁忌無問題囉。」

低息環境 擬斥逾500萬掃貨

譚氏又指，不擔心新政府上場對樓市會有影響，反而現在低息環境會繼續入貨，下半年仍然會繼續掃貨，預計斥資約500萬至600萬元，正留意思誠拍賣於本月25日推出的沙田河畔花園D座中層5號凶宅，單位開價128萬元。譚氏現居黃大仙，以前從事的士業，一直有投資地產物業，現手持3個物業收租，包括2個住宅、1個舖位，另有兩架的士收租。

資料顯示，單位現時月租7,500元，2013年到期，未計管理費，回報率約4.7厘。

財語短說

和黃白加道屋呎租料逾160元

香港文匯報訊 (記者 周穎) 第一太平戴維斯發言人表示，和黃位於白加道28號的7間獨立屋推出招租，七間獨立面積由6,000至8,000平方呎不等，估計每呎租金可達160元至170元水平。

青衣居屋綠表價338萬沽 呎價3832元

香港文匯報訊 中原地產長發分行經理林振邦表示，青衣青宏苑錄得本月首宗成交個案。成交單位為青宏苑B座高層06室，面積882平方呎，三房兩廳，享海景，少有放盤，日前以綠表價338萬元成交，平均呎價3,832元。買家為外區家庭，已睇樓一段時間，到上址參觀後，被全海景吸引，加上單位罕有放盤，即快速決定入市。

內地客367萬購新都城高層戶

香港文匯報訊 中原地產將軍澳新都城3期分行經理柯勇表示，將軍澳新盤「峻瀅」於七一長假銷情理想，搶去同區二手客源，令新都城本月底暫錄約2宗成交。該分行近日促成1宗成交，單位為3期4座高層B室，面積573平方呎，兩房兩廳，以367萬元易手，折合平均呎價6405元。買家為內地人，為方便來港度假入市。原業主於08年2月以245萬元入市上址，轉手賬面賺122萬元，4年半升值近5成。

財團深水埗建賓館 提供48房

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 有財團申請於九龍深水埗海壇街164號興建賓館，地盤面積僅1,174方呎，現規劃為「住宅(甲類)」，以9倍興建1幢13層高大廈，樓面約10,565方呎，提供48個房間。另一邊廂，亞洲協會香港中心耗費近4億元復修的舊英軍軍火庫，向城規會申請在其中建造一個園林平台，樓面約2799方呎。

美聯豪宅天下

新盤熱賣慶回歸 樓市暢旺顯光輝

貝沙灣1期 1,682呎 靄海連車 2,550萬 2989 9233	貝沙灣南灣 1,875呎 四房正南 3,200萬 2889 9233	貝沙灣四期 2,432呎 呎價最平 4,150萬 2828 3434	貝沙灣南灣 1,561呎 東南海景 2,300萬 2812 1177	華慧園 2,800呎 空置實用 5,100萬 2899 0123	臨海別墅 3,020呎 5房全海 9,500萬 2899 0123
輝百閣 2,250呎 環迴全海 4,500萬 2899 0123	赤柱 1,420呎 3房露台 1,950萬 2899 0123	樂景臺 1,450呎 天台Lowrise 1,980萬 2836 6640	玫瑰新邨 2,800呎 極窄離求 6,500萬 2836 6640	禮頓山 1,438呎 馬場觀景 3,680萬 2836 6640	蟠龍苑 682呎 實用連車 1,100萬 2836 6640
地利根德閣 3,798呎 維港複式 1.1億 2922 6666	嘉匯園 3,400呎 實用巨宅 1.1億 2588 1818	寶園 2,600呎 高層複式 4,600萬 2522 1777	嘉匯園 3,700呎 巨則巨廳 (獨) 1.2億 2899 0010	寶馬山花園 1,103呎 尖海露台 1,298萬 2571 2999	豪廷峰 1,119呎 高層東南 1,388萬 2922 3311
愛都大廈 3,347呎 實用規則 四房雙套 7,200萬 2921 8228	慧明苑 1,433呎 三房開闊 駕駛連車 1,850萬 2857 2880	海景台 1,037呎 海景開闊 1,038萬 2578 3553	雅景台 1,277呎 實用規則 1,500萬 2922 6638	寧義台 2,156呎 高海四房 2,480萬 2525 7360	年豐園 1,361呎 極高實用 1,860萬 2525 7100
半島豪庭 1,270呎 平盡全城 1,050萬 2764 0933	半島豪庭 1,391呎 維港燈花 1,500萬 2334 9678	半島豪庭 1,225呎 高層燈花 1,638萬 2764 0933	半島豪庭 2,730呎 平價複式 2,300萬 2334 9678	半島豪庭 2,447呎 絕世珍品 4,000萬 2764 0933	海駒園 2,941呎 燈花相連 5,000萬 2926 5222
海名軒 1,953呎 地標靄皇 機不可失 2,550萬 2926 5222	海逸豪園 1,089呎 地標靄皇 機不可失 1,030萬 2926 5111	海逸豪園 1,071呎 海旁地盤 1,180萬 2926 5111	海逸豪園 1,479呎 海旁地盤 1,800萬 2926 5111	海逸豪園 2,797呎 頂層相連 3,200萬 2926 5222	海逸豪園 2,347呎 頂層相連 3,250萬 2926 5111
蔚麗山莊 2,210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030	壹號雲頂 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338	駿景園 1,620呎 馬場露景 1,080萬 2602 2588	嘉御山 3,426呎 巨園有匙 4,480萬 2693 9338	滙濤山 1,460呎 嘉里牌 850萬 2656 6366	嘉豐花園 1,611呎 房全海 828萬 2662 3626
康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080	寶松苑 3,523呎 名人事居 4,680萬 2929 6030	淺月灣 1,349呎 風水麗屋 970萬 2662 3626	東堤灣畔 1,608呎 只此一間 1,280萬 2923 6888	萬景峰 1,683呎 則皇觀景 1,400萬 2920 1818	海雲軒 1,622呎 青馬全海 1,348萬 249