

美聯：內地生搶高沙田房租

兩房戶最受歡迎 首選偉華及一城

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)沙田區二手樓租務市況在踏入暑假階段持續向好。受惠於東鐵沿綫大專院校的本地及內地學生尋找租盤住宿位，沙田區屋苑租盤供應緊張，呎租進一步被推高，當中最受學生租客歡迎的單位首選兩房戶，並附設家電之租盤，而熱門屋苑包括偉華中心及沙田第一城等。

美聯物業營業董事陳光明表示，由於第三季為學校暑假，屬傳統學生租務旺季，勢將帶動租務市場，當中以新界沙田區最為受惠。由於該區可利用東鐵沿綫接駁香港中文大學及香港城市大學等，且毗鄰大型購物商場，故吸引大量學生於7、8月出動探市睇樓，睇樓量持續高企，租盤供應緊張，亦帶動呎租上升。當中最受學生租客歡迎的單位首選兩房戶，並附設家電之租盤。

內地學生預繳半年租

以近期促成的偉華中心租務成交為例，單位為4座高層F室，面積483方呎，2房間隔，3名學生分別就讀於中文大學及城市大學，特意選擇沙田租盤，因屋位處沙田市中心地段，鄰近東鐵沿綫，交通方便，故以月租11,300元承租單位，折合呎租23.4元。由於租客非本地人，業主要求預繳半年租金，連兩個月按金，租客合共需先付8個月租金。

此外，沙田第一城最近亦錄得一宗學生租務成交，單位為49座中層F室，面積395方呎，2房間隔，學生租客趁旺市前以9,900元承租單位，折合呎租25元。陳光明續指，區內不少業主均喜歡把單位租予學生客，佔租務成交量7成左右，而且現時「匙盤」相當缺乏，整個沙田市中心的屋苑的租價起盤在10個以內，而沙田第一城則約有15個左右的放盤，平均呎租分別達24及22元，業主亦近乎不允讓價。

新界佔萬元租盤88%

陳光明續指，近期市場對細價租盤需求強勁，而新界區正好切合此需求，故近年月租10,000元以下之租務成交中，新界區所佔比率穩步上揚，今年上半年更佔88%，為1997年以來最高之比率。據統計，今年上半年新界區不少大型屋苑全為月租10,000元或以下的租務個案，如屯門大興花園及粉嶺花都廣場等；而



美聯物業沙田租務市況在暑假持續向好。左起：營業董事張子存、營業董事楊慶松、董事布少明、營業董事歐灃軒及營業董事陳光明。 記者黃嘉銘攝

新界區上半年呎租升幅顯著屋苑

屋苑	6/2012 (元)	12/2011 (元)	呎租升幅
麗城花園	17.5	15.3	14.4%
屯門市廣場	15.3	13.4	14.2%
沙田第一城	22.3	19.6	13.8%
蝶翠峰	12.9	11.4	13.2%
嘉湖山莊	11.4	10.1	12.9%
愉景新城	18.7	16.9	10.7%
碧堤半島	17.5	15.9	10.1%
珀麗灣	18.7	17.0	10.0%
大興花園	12.7	11.6	9.5%
花都廣場	14.4	13.4	7.5%
河畔花園	21.2	19.8	7.1%
荃灣中心	18.2	17.0	7.1%
映灣園	15.3	14.3	7.0%



其他有較多逾10,000元月租租務個案之屋苑多數為樓齡較新，或位於市中心交通樞紐之屋苑，例子有上水御皇庭。

荃灣麗城租金升幅居首

美聯物業營業董事張子存續稱，對比去年12月，今年上半年新界區屋苑租金升勢亦相當顯著，當中荃灣麗城花園以14.4%之升幅居於第一位，其次為屯門市廣場，升幅達14.2%，而沙田第一城升幅達13.8%，元

朗蝶翠峰、天水圍嘉湖山莊、荃灣愉景新城、深井碧堤半島、馬灣珀麗灣亦錄得一成或以上之升幅。

同時，比較各區指標屋苑自2008年金融海嘯以來之呎租升幅，新界區個別指標屋苑呎租升幅超過6成，跑贏大市。其中，天水圍嘉湖山莊更為新界區指標屋苑呎租升幅之首，2008年以來錄得約75%，青衣翠翠半島及東涌映灣園則分別以73%及70%之增幅位居其後，升幅皆逾7成，而其他屋苑如沙田第一城、荃灣中心皆錄得69%的升幅。

長實半年售樓套逾170億

香港文匯報訊(記者 周穎)採用「貨如輪轉」銷售策略的長實上半年賣樓大豐收。長實表示，該集團今年以來已售出2,700伙，套現超過170億元，相信全年售樓目標300億元可達標；下半年將推出荃灣西區第七區、荔枝角道及將軍澳「日出康城」第三期項目及九龍塘安域道項目。

長實執行董事趙國雄昨日出席公開活動後表示，該集團「貨如輪轉」策略成功，並會維持一邊賣樓，一邊買地的策略。該集團今年以來已售出2,700伙，套現逾170億元。若連同將軍澳峻澄已售出的1,300伙在內，有望本月底完成早前訂下全年300億元目標的六成，並有信心提早達標。而峻澄週日加推的單位加價5%，幅度較之前多，該批加價的單位將於周三發售，之後加推的單位可能提價。

申售4項目樓花

他指出，未來該集團推出項目，包括正申請預售樓花同意書的荃灣西區第七區、荔枝角道、將軍澳「日出康城」第三期及九龍塘安域道項目。

至於前北角村地皮被新地投得，他認為未感可惜，因未來政府會推出更多土地。對於有傳港鐵將分割大圍站上蓋項目再重新招標，他則指需要有待港鐵公布詳情，又不認為發展商投地價格趨向保守，因有多間發展商入標。

通菜街地舖5年升值1.2億

香港文匯報訊(記者 周穎)土地註冊處資料顯示，旺角通菜街153至159號地下C及D舖，面積2,300方呎，以1.76億元易手。現租戶為餐廳，月租30萬元，租期至明年年底，租金回報約2厘。登記買家為立冠有限公司，公司董事為陳家麟、陳錦屏、陳太權及楊秀瓊。原業主在2007年5月以4,880萬元購入，持貨5年現帳面獲利1.272億元，期內物業升值2.6倍。

煌府主席購尖沙咀廣場

該處資料顯示，煌府婚宴專門店主席陳首銘以1.223億元購入尖沙咀漆咸道南帝后廣場2樓及3樓，總面積1.39萬方呎，現租戶為桑拿店，租期至明年中屆滿；市值租約40元，回報料升至逾5厘。登記買家為首銘控股有限公司。據了解，原業主在2008年7月以6800萬元購入，持貨5年現帳面獲利5,436萬元或近80%。

其他個案方面，內地包裝印刷企業東風股份創始人黃炳文以1.012億元購入灣仔二級商廈新銀集團中心16樓全層單位，面積7,388方呎。登記買家為俊通投資有限公司。原業主在2007年4月以4,750萬元購入，帳面獲利1.1倍。

新蒲崗六合街8號六合工業大廈地下以7,880萬元易手，面積11,788方呎；現租戶為速遞公司，月租21.23萬元，租約期至今年11月，回報約3.2厘。買家為泰銀投資集團有限公司，公司董事為鄭淑貞。原業主於2010年7月斥資約4,300萬元購入上址，易手獲利3,580萬元或83%。

上月商廈成交逾80億

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，投資機構不斷向商廈市場投擲資金，大手購入作長線投資，6月全港商廈買賣登記宗數(數字反映5月中旬至6月中旬實際情況)儘管創出近4個月新高，但成交總額卻逆市攀升近倍至81.72億元。

上環全幢成交佔總額六成

據土地註冊處數據，6月全港錄得255宗商廈買賣登記，雖然登記量較5月的306宗減少17%，創出近4個月新高。然而，全層、全幢買賣成交頻現，而且每宗成交身價不菲，當中更涉及一宗價值48.8億港元的上環干諾道中50號全幢買賣，帶動大市成交總值按月大增97%至6月81.72億元，創近15個月新高。

按物業價格劃分，價值介乎700萬至1,000萬元間的物業登記量減幅最大，全月登記量僅有18宗及約1.46億元，兩者按月分別減少47%及48%。此外，價值200萬元以下及500萬至700萬元之間兩項物業組別，全月登記量則同時減少30%，分別至52宗及26宗，以減幅計排名第二。

周滿傑指出，歐債危機沒完沒了，加上內地經濟亦出現衰退跡象，市場濃鬱觀望氣氛，而且二手賣盤短缺選擇少，叫價居高不下，市場承接難望突然大增，每月商廈物業買賣將繼續徘徊在200宗至300宗之間的正常偏低水平。

調查：33%八十後或年內置業



GoHome.com.hk調查顯示有35%的未置業人士期望新政府上場後樓價回落，令他們有條件「上車」。 記者黃嘉銘攝

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)本地房地產網站GoHome.com.hk昨日公佈香港房地產市場下半年前景調查。結果顯示，有35%的未置業人士期望新一屆政府上場後樓價回落，令他們有條件「上車」。此外，33%受訪80後青年考慮於下半年置業。

GoHome.com.hk於6月14日至29日期間以網上問卷形式訪問1,000名市民，當中55%受訪者居於自置物業，租住私人樓宇或公屋和居屋則佔分別30%及15%。GoHome.com.hk區域總經理蘇嘉媛表示，調查結果顯示有35%的未置業人士期望新一屆政府上場後樓價回落，令他們有條件「上車」。但調查同時發現，約33%的受訪80後青年考慮於下半年置業，但在銀行加按揭利率、

歐債危機的不明朗因素關注度偏低，而對關注增加土地供應程度亦在各年齡組別中較低，反映出他們對樓市風險意識不足。

近六成受訪者料樓價穩定

蘇嘉媛續指，整體上香港人對下半年樓市抱樂觀態度，有58%的受訪者認為下半年樓價將維持穩定，或升幅屬可接受水平，只有19.5%受訪者料樓價將升至普遍市民難以負擔水平，看好樓市前景的比率較年初上升16%。亦有23%受訪者料樓價將回落，較今年初減少29%。但值得一提的是，認為樓價將回落的當中有46%為高收入人士組別(月入60,001元或以上)，他們擔心新政府會以打擊高樓價為主。

不同階層市民對樓市的關注重點亦明顯不同，高收入人士大多認為銀行加按揭利率影響最大，中產則認為復建屋宇及利率因素都重要，而低收入人士主要聚焦在復建屋宇這個因素上。

低收入人士對新政府樂觀

資深測量師謝偉銓在記者會上補充，低收入人士明顯對新政府樓市措施相對樂觀，而年青人對新一屆政府上場的期望程度亦較高。再者，由於有38%的準買家受訪者考慮下半年入市。而賣家當中有54%考慮下半年放盤，謝偉銓分析，在買賣雙方都有需求下，料下半年二手成交量將有上升趨勢。同時準買家當中有25%以新樓為置業目標，對於發展商推新盤亦有積極作用。

會德豐油塘補地價5.5億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)會德豐就油塘東源街5號油塘貨倉重建項目與政府達成補地價共識。會德豐地產常務董事黃光耀透露，該集團已接受政府提出的5.5億元補地價方案，將於短期內進行清拆工作，最快兩年後預售。

有興趣入標將軍澳地

油塘貨倉重建項目佔地4.26萬方呎，可建樓面25.57萬方呎，折合每呎補地價2,150元，其中21.31萬方呎屬住宅樓面，計劃興建一幢33層高住宅，提供約256伙，主打700方呎至1,000方呎單位。另外，該集團亦有興趣入標本月底截標的將軍澳第66D1區，正研究招標條款。

他又指，該集團上半年透過出售部份非核心業務套現，以增加集團的土地儲備。據悉，會德豐上半年賣樓套現共約45億元，包括沙田石門匯達大廈全幢(12.78億元)、荃灣One Midtown(17億元)、深井碧堤半島商場碧堤坊連155個車位(2.8億元)，以及西環Lexington Hill等。

會德豐地產事務助理總經理何詠儀表示，旗下太子道西Kadoorie Hill最快9月取得售樓紙，初步計劃本季開售，訂價將參考何文田與畢架山的樓盤，意向呎價超過2萬元。LEXINGTON HILL餘下2個特色單位，意向呎價亦約2萬元。而與新世界合作的柯士甸站上蓋項目，希望今年有售樓紙，售價會參考九龍站。

坪洲2地遭拒勾

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)旭日國際旗下KCP九龍城廣場於5月完成契約修訂補地價8,678萬元。地盤位於買炳達道128號，規劃用途為其他指定用途(商業發展連公眾停車場)，現址地盤面積65,176方呎，總樓面515,144方呎，規劃意向為地方購物中心。

廈改裝的申請，累積申請總數達82宗，其中長沙灣道788號羅氏商業廣場獲批全幢改裝，用途包括辦公室、食肆、私人會所、按摩院等。

上月亦錄得兩宗拒勾個案，位於坪洲丈量均份地段第678號、坪洲東灣(B)地盤，均屬政府本季(7至9月)計劃推出的地皮。

房屋政策需與時並進

香港測量師學會副會長及規劃及發展組主席 陳旭明

隨着社會進步(及進化)，市民大眾對房屋的需求逐漸起了一些基本變化，這些變化影響深遠，值得我們留意。政府也應就這些變化去調整長遠的房屋及規劃策略。

一、單身家庭的住屋需要

隨着市民的生活模式轉變，越來越多在職人士傾向搬離家庭，獨自生活，亦喜歡搬到較近工作地點的地方居住。根據本港統計處數字，本港四人或以上的家庭數目比例於近十年內大幅減少，而單身家庭數目百分比則於近十年內由13.4%升至16.4%，預計本港的單身家庭數目會日漸增多。根據統計，先進及發達國家(如歐美)的單身家庭數目比例普遍達三成或以上，相信香港也會有這個趨勢。

香港有不少單身人士符合申請公屋的資格，近年單身人士申請公屋數目亦有增加的趨勢。政府向來沒有重視這個現實的需求，現時單身人士所獲的公屋配額很少，家庭住戶及長者的公屋申請可獲優先處理，使單身人士的公屋候時

間往往長達十年，遠超出政府所承諾的不超過三年的候時。公共房屋供應明顯未能滿足本港單身人士對住宿的需求。政府應調整房屋政策，提供更多適合單人居住的小型公屋單位，增加單身人士的公屋供應，以配合社會上的需求。

二、長者的住屋需要

香港人口的平均壽命越來越高，本港現時六十歲以上的人口約有130萬人，比十年前約多32萬人，佔總人口的18.2%(十年前約14.8%)。長者對房屋的需要隨社會人口老化而明顯增加。因此，本港房屋設計應多關顧長者的需要，如提供適當的醫療設施配套、提供適合長者使用的休憩空間及易達的出入口等等。美國有統計指出已退休人士掌控國家約七成的私人資產，這顯示出發達國家的長者的購買力是相當高。本港房地產發展商亦不應忽視本港長者的購買力。政府也可先提供誘因，鼓勵發展商的房屋設計多提供長者需要的設施，使本港長者將來可獲更多合適的房屋供應。



香港置業高級執行董事伍創業表示，該行踏入下半年透過強化分行、招攬精英及加大廣告宣傳等一連串攻勢，增加豪宅市場佔有率，目標投資逾2,000萬元。