

戴行：後市預測
歷年最難

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市充斥不明朗因素，近月氣氛持續低迷，尤其外圍經濟變化迅速，戴德梁行北亞區策略發展顧問部主管陶汝鴻甚至形容後市是「過去多年最難預測的一次」。該行預期下半年樓市在好淡因素爭持下，樓價再上升動力欠奉，將於現水平徘徊，交投則每月平均約7,000宗至9,000宗左右。

好淡因素 下半年料持平

陶汝鴻表示，該行統計上半年樓市表現，受惠2、3月的小陽春刺激，中小型住宅樓價於上半年升14.7%，豪宅則升5.6%，兩者的升幅均已達該行年初的預期全年升幅。由於樓價已到達高位，下半年上升動力欠奉，好壞因素爭持下，相信整體樓價會在現水平徘徊。據悉，該行預測中小型住宅樓價全年升15%，豪宅升5至10%。

他進一步解釋，下半年樓市一些基本利好因素仍存在，包括失業率低、息口低、供應少等，但同樣地元區及美國等外圍經濟的復甦步伐緩慢且充滿變數，政府可能推出新房策等不明朗因素未除。陶汝鴻認為，環球經濟下行仍然會是導致市況轉弱的關鍵原因，但觀乎近期住宅交投有回升跡象，顯示用家需求仍在，樓價出現重大調整的機會並不高。

警告市民留意息口上升

陶汝鴻特別提到，市民必須意識到息口低不會維持一個長時間。現時一般實際息率約2.2%，相比1997年時的11%有天壤之別，故此現時的負擔能力仍維持在一個健康水平，但日後一旦進入加息期，供樓負擔將會大大增加，甚至為現時供樓負擔金額的倍升。

至於投資市場方面，由於受港府樓市政策影響少，反而受惠內地旅客增加及本地銷售額上升等有利因素，其中商舖受到追捧，單計上半年已有56宗成交，超越去年全年的53宗。不過，分層寫字樓的交投相對有減少趨勢，因為外圍經濟不景下，加上回報率，令機構投資者減少入市，購買寫字樓的買家主要為本地投資者，又或個別內地企業等。

居屋新政 綠表人士搶入市

盤缺或推高樓價 年內看升5%



■美聯劉嘉輝表示，特首新措施或令下半年居屋樓價升5%。

記者 顏倫樂 攝

港置設專門店吸客

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 為迎接居屋商機，香港置業即日起設立39間居屋專門店。

香港置業行政總裁李志成表示，該項新政策將加速現時約有25萬個未補地價二手居屋的流轉率，連帶激活二手居屋業主之換樓需求，產生的連漪效應勢令整體換樓市場需求及規模大增，長遠利好本港樓健康穩定發展。因此，香港置業由即日起設立39間居屋專門店，集中於居屋屋苑較集中之區份，包括鑽石

山、觀塘、沙田、馬鞍山、將軍澳及筲箕灣等地區等，提供一站式居屋買賣資訊及服務。

資料顯示，6月交投最活躍之二手居屋屋苑包括穗禾苑、兆康苑、天盛苑、兆禧苑、富安花園、天頌苑、澤豐花園、龍蟠苑、康華苑及富榮花園。李志成預期，政府啟動合資格白表人士免地價購二手居屋後，相信該連鎖效應有助帶動二手中細價私人物業交投，令目前膠着的二手市況轉活。

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 特首梁振英日前提出由明年開始，每年讓5,000名合資格的白表申請人，在第二市場免補地價購買居屋。消息一出，令不少持綠表資格之準買家擔心明年入市競爭將增加，入市心態轉急，部分早前已睇樓的準買家亦紛紛加快入市步伐，甚至不還價「上車」。同時，市場預期明年二手居屋市場的流通率，亦會因此而上升至3.7%的水平，較去年及本年為高。

政

府日前出招活化居屋市場，一下子令居屋市場成交活躍起來。其中多個區域都有錄得快速完成交易的二手成交。創富物業營運董事盧詠芹表示，日前分行錄得的居二市場成交為粉嶺景盛苑B座低層4室，面積748方呎，以居二市場價150萬元成交，平均呎價2,005元，比市場水位略高2%。

買家不還價購景盛苑

盧詠芹續指，由於準買家擔心於明年入市將面對合資格的白表申請人競爭，故第一次睇樓後已決定出手入市，即睇即買以上單位，而且不作還價，反映出入市心態明顯轉急。原業主2009年以88萬元購入單位，現持貨3年後沽出賺62萬元離場，單位升值70.5%。事實上，現時區內居屋第二市場單位放盤量不多，加上睇樓量持續穩步上升，故居屋市場短期內仍有一定上升水位。

屯門區出現反價封盤

祥益地產分行主管陳秀春表示，政府政策令屯門區居二市場業主有明顯反價或封盤情況，盤源減少下，市場近日的目光反而改為集中自由市場。日前分行成功促成屯門居屋兆軒苑錄得一宗區外上車客成交個案，是次原業主持貨6年多，轉手帳面獲利高達122.1萬，單位升值逾倍易手。陳氏稱，上述成交單位為兆軒苑A座中層1室，建築面積586方呎，2房1廳，日前獲一名區外上車客以186萬(自由市場價)購入上址自住之用，平均呎價3,174元。

市居屋屋更加有價有市，位於鑽石山的居屋龍蟠苑579方呎罕有交吉戶328萬元轉手，10年業主獲利逾4成。香港置業星河明居分行高級區域經理江仕秋表示，特首宣布的居屋政策令該區二手成交氣氛漸趨熱鬧，外區客見單位屬罕有交吉戶，故考慮短短兩日即決定以約328萬元購入單位。

江仕秋指，剛獲承接之龍蟠苑單位為C座高層3室，單位面積579方呎，屬2房間隔。若以成交價328萬元計算，呎價5,665元。原業主2010年3月以約226.4萬元(已補地價)購入單位，帳面獲利101.6萬元，大幅近45%。

本月至今，龍蟠苑錄得約5宗二手成交，較上月同期增加2至3成。

明年流通率勢必提高

此外，市場預期明年二手居屋市場的流通率將有所提高。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，以往每年二手居屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)註冊量徘徊於數千至一萬宗左右；而2011年上半年全港二手居屋註冊量為4,300宗；下半年隨大市氣氛下調至2,529宗；今年上半年則回升至3,541宗。至於明年二手居屋市場的流通率，預期亦會因此而上升至3.7%的水平，較去年及本年為高。

劉嘉輝補充，白表免補地價買居屋的好處是即時可以給買家選擇毋須等候新居屋的興建，不過值得留意，即時增加5,000個居屋需求有機會因而推高樓價，特別是綠表居屋價格被推高後，白表居屋價格亦有可能隨之上升。

示，西環加倫豪曉譽經已售出110伙，套現7億至8億元，平均呎價1.4萬元。該盤前日再加推8伙，平均呎價1.75萬元，明日開售，而頂層2伙特色戶已有超過10個買家洽談，意向呎價2.6萬元。此外，大埔道住宅項目有望於9月開售。

恒基馬鞍山迎海或9月售

他又稱，與新世界及培新合作的馬鞍山迎海預料下月可取得預售樓花同意書，有望9月開售，第1期將推出928伙。

該盤下周在港進行路演，並計劃7月底至8月到北京、上海、深圳及部分二線城市進行路演，意向價會參考區內港鐵上蓋及海景項目。

另外，信和營業部總經理田兆源指出，該集團上半年累計售出1,431伙單位，套現139億元。沙田御龍山現時尚餘15伙，包括5伙標準戶及10伙特色戶，單位建築面積1,200方呎至1,900方呎，呎價1.3萬元起。

新世界看好銷樓額破百億

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 新盤市況熾熱下，發展商持續積極推盤，嘉里跑馬地紀雲峰及新世界尖沙咀名鑄昨日開放現樓示範單位。新世界指本年度可達逾百億銷售額，今年迄今已售637伙住宅單位，包括沙田濠畔8號、名鑄14伙及大坑春暉8號62伙等，套現逾86億元。

紀雲峰開放示範單位

嘉里跑馬地紀雲峰昨日開放的現樓示範單位為標準單位12樓D室，面積1,955方呎，3房連2套房及工人套房間隔。嘉里市務總經理吳美珊表示，紀雲峰4成買家為投資者，故推出連傢俬優惠套餐，涉及約22伙，當中包括位於21樓以下的中低層C、D室。她續指，紀雲峰共推出逾70伙至80伙，已售逾60伙，套現近30億元。而區內的黃大仙現崇山或於周內開放現樓示範單位，而土瓜灣項目有望於本年底推出。

至於新世界旗下的尖沙咀名鑄，發展商昨日開放全新特色戶連裝修示範單位，位於62樓D室，面積2,384方呎，3房連2套房及工人套房間隔，意向呎價38,000至40,000元。新世界營業及市務總監楊文表示，名鑄提供的345伙單位中，至今已售出9成，其中本年內售出14伙，套現6.73億，呎價2.37萬元起。項目現尚餘約30伙，全為特色戶，其中複式及連連各15伙，2至3



■新世界營業及市務總監楊文。記者 黃嘉銘 攝

伙為分層戶，市值逾33億。此外，該集團下半年將繼續推濠畔8號，及重點推售與恒地合作發展的馬鞍山迎海。

中原料舖位租金升20%

香港文匯報訊 (記者 周穎) 舖市延續年初的旺勢，受捧程度有增無減。一直從事投資物業的紀惠集團行政總裁湯文亮昨日預期，本港下半年整體舖位市場將平穩向上。中原(工商舖)黃偉基表示，舖位租金預料會有15%至20%升幅。湯文亮表示，不少國際大型品牌均視香港為進入內地市場的踏腳石，加上自由行政應強勁，帶動零售暢旺；香港為零售業之都，核心零售區由一線擴大至二線街，推動二線街舖位售價向上；加上個別一線舖位租客遷往二線區，預計二線區租金將較一線區為高。

「僧多粥少」谷高舖價

中原(工商舖)黃偉基表示，隨着舖位投資市場「僧多粥少」情況持續，投資者會「高追」核心區舖位，帶動買賣價平穩發展；至於租金表現則受惠於零售品牌持續來港發展，預料會有15%至20%的升幅。另外，美聯及香港置業工商舖行政總裁黃漢成認為，一線區商舖供應緊張，預料資金將進一步流入至二線區，註冊價量維持穩定升幅。至於商舖價格方面，預料焦點二線區售價約有15%至20%升幅，而一線區亦有約10%升幅；而租金價格方面，焦點二線區

美聯豪宅天下

新政府出招 良策活樓市

南區豪屋 4,375呎-8,164呎 生活品味 國際名校 2億4仟萬 起 2921 1788	渣甸山 1,800呎 尊貴地段 特色單位 3,750萬 2836 6640	貝沙灣南灣 2,432呎 全海大宅 4,300萬 2989 9233	貝沙灣南灣 919呎 極高回報 1,235萬 2989 9233	貝沙灣四期 2,432呎 呎價最平 4,150萬 2828 3434	貝沙灣1期 1,455呎 隨時約睇 2,180萬 2812 1177	南灣新屋 1,338呎 設備完善 1,700萬 2921 1788	南區洋樓 1,542呎 4車天台 3,300萬 2921 1788
嘉慧園 3,400呎 實用巨宅 名人居所 1.1億 2588 1818	康苑 3,300呎 4房雙套 罕有連車 5,000萬 2828 3434	寶園 2,600呎 高層靚景 4,400萬 2522 1777	嘉慧園 3,700呎 巨則巨屋 (獨)1.2億 2899 0010	寶雲道 3,833呎 罕有放盤 1億 2519 3838	愛都大廈 3,347呎 實用靚景 7,200萬 2921 8228	海天峰 1,015呎 高層靚海 2,550萬 2922 3311	君悅華庭 1,030呎 天后地段 800萬 2578 3553
嘉慧園 3,400呎 實用巨宅 名人居所 1.1億 2588 1818	康苑 3,300呎 4房雙套 罕有連車 5,000萬 2828 3434	金龍閣 1,600呎 四房連車 1,400萬 2578 3553	峰景大廈 2,219呎 實用超靚 2,350萬 2922 3288	慧明苑 1,433呎 3房連車 1,950萬 2537 6162	富景花園 1,251呎 靚景實用 1,800萬 2921 7188	太子台 998呎 靚景露台 1,180萬 2525 6780	柏道2號 867呎 會所泳池 930萬 3516 2626
京士柏山 1,861呎 名人聚居 私隱度 2,500萬 2714 4882	君臨天下 1,385呎 極高靚海 連車皇庭 4,000萬 2926 3833	君臨峰 1,119呎 最後靚盤 1,250萬 2926 4688	君臨峰 2,575呎 連4車位 4,500萬 2926 4477	凱旋門 1,285呎 靚景雙連 2,380萬 2926 3323	天璽 1,122呎 頂靚靚景 2,450萬 2928 6288	一號銀海 1,015呎 靚景豪宅 1,500萬 2928 4848	帝峯皇殿 1,326呎 高層靚景 1,250萬 2928 3188
海名軒 1,953呎 地標樓皇 機不可失 2,550萬 2926 5222	海逸豪園 1,785呎 六房相連 全城至荷 1,680萬 2926 5111	海逸豪園 1,089呎 和黃公園 1,030萬 2926 5111	海逸豪園 1,071呎 東南池海 1,180萬 2926 5222	海逸豪園 1,479呎 海景靚景 1,800萬 2926 5111	海逸豪園 2,347呎 郵輪相連 3,200萬 2926 5222	海逸豪園 2,347呎 頂層相連 3,250萬 2926 5111	海逸豪園 2,941呎 煙花相連 5,000萬 2926 5222
康樂園 1,850呎 靚皮設計 1,230萬 2658 1080	寶松苑 3,523呎 名人聚居 4,680萬 2929 6030	淺灣 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626	鹿蘭山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366	御凱 1,333呎 汀九靚海 1,380萬 2920 3300	美孚新邨 1,849呎 遠眺靚景 1,560萬 2920 0000	水藍天岸 1,769呎 豪華靚景 1,700萬 2923 6688	萬景峰 986呎 東南四房 890萬 2920 1818
美孚新邨 1,264呎 全新裝修 710萬 2928 3683	葡萄園 1,473呎 新地傑作 倚山用料 3,800萬 2482 9903	海雲軒 1,622呎 靚景全海 1,348萬 2496 0669	藍天海岸 2,217呎 只此一閣 1,400萬 2923 6888	美孚新邨 1,483呎 對流大則 950萬 2920 2222	帝灣 1,479呎 單連車位 748萬 2490 2555	加州花園 1,449呎 單連車位 638萬 2482 4993	加州花園 1,768呎 泳池靚景 758萬 2920 4488
美孚新邨 1,264呎 全新裝修 710萬 2928 3683	葡萄園 1,473呎 新地傑作 倚山用料 3,800萬 2482 9903	歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,070萬 2920 4388	錦繡花園 1,300呎 雙車房 560萬 2471 0228	錦繡花園 1,050呎 米埔靚景 750萬 2471 0600	御林皇府 4,230呎 英式豪裝 3,900萬 2471 0228	葡萄園 1,449呎 單連山景 1,980萬 2471 0600	邁爾豪園 3,399呎 五房套房 2,100萬 2668 1808

美聯物業

招聘熱線：2316 8866

網上搵樓 全盤在手

www.midland.com.hk