

細價新盤旺場 峻瀅加價「添食」

西營盤1房戶 入場費逾500萬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 細價新盤旺場，長實旗下將軍澳峻瀅乘勢「添食」，加推72伙低層2房單位，平均即供呎價5,945元，加價幅度3%至4%，明日下午推售。另外，宏安地產計劃下月推售西營盤薈臻，主打1房戶，入場費約500多萬元。

長實地產投資董事郭子威表示，峻瀅2房單位銷情非常理想，因此前晚推出72個2房單位，建築面積656方呎至692方呎，即供售價由376萬至415萬元，可近賞項目水景園林或山景。其中，2樓特色單位每戶設有平台，平台面積38方呎至75方呎，預料單位可於短期沽清。

宏安地產營業及拓展董事黃耀雄指出，西營盤桂香街1號薈臻最快下月推售，此盤提供97伙，標準單位建築面積約400方呎至500方呎，以1房為主，亦設有7伙特色戶，包括有頂層2房連空中花園單位，建築面積約600方呎，呎價參考同區新盤，意向呎價約1.5萬元，入場費約500多萬元，並會保留2個地下舖位作收租用途，估計此盤市值約7億元。項目預期於2014年底落成，建築成本連地價約5.5億元，較該集團於紅磡薈臻的建築成本高出約20%。

宏安明年推售長沙灣項目

黃耀雄又稱，明年會推出長沙灣項目，

以細房戶為主。至於油塘四山街項目，預料於今年底政府會提出補地價金額的要求。該盤提供326伙，以3房為主。

名鑄特色戶呎價37579

其他新盤方面，新世界於尖沙咀名鑄昨日加推62樓D室連裝修示範特色單位。根據價單顯示，單位面積2,384方呎，訂價8,958.3萬元，呎價37,579元，經已接獲逾20枱VIP查詢，估計短期內會有成交。而位處62樓C室的連裝修示範單位，面積3,062方呎，亦計劃短期內開放。

至於同系的沙田漆岸8號昨售出4伙，其中一位買家為廣州客。該項目累售570伙，昨日亦加推2伙，均為面積1,224方呎3房單位，平均呎價10,449元。同時，項目累推710伙，平均呎價9,092元。

嘉里未季售土瓜灣現樓

嘉里發展執行董事朱葉培表示，今年以來售樓收益35億元，有信心全年可達70億



宏安地產營業及拓展董事黃耀雄(右)表示，西營盤桂香街1號薈臻計劃下月推售。左為助理總經理楊桂玲。

元的目標，其中土瓜灣旭日街項目則計劃第4季以現樓推售，意向呎價將參考海逸豪園的海景戶，現時該批單位的呎價逾1萬元。此項目提供175伙，面積介乎700方呎至1,200方呎，主打2房及3房，現正待批出售樓花同意書。

他又稱，黃大仙現崇山累售700伙，套現60億元，平均呎價1.1萬元，預料第3季將推42個特色單位連平台，呎價約2萬元。至於現崇山商場地下、1及2樓，樓面共12萬方呎，現已租出60%樓面，整個商場預計的全年租金收入7,000萬元。

萊坊：住宅年內調整有限



■萊坊認為本港住宅供應短期內不會大幅增加。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 外界一度認為新任特首梁振英傾向挑戰本港傳統商界，但其政綱並未提出任何激進政策變動，主要透過增加土地及政府資助房屋的供應以至規管買賣手法等。在短期政策性風險不大的情況下，物業顧問公司萊坊預測，本港整體樓價下半年不會大幅下滑，而未來12個月豪宅價格調整少於10%，一般住宅則下跌少於15%。

萊坊大中華研究部主管林浩文認為，梁振英正式出任香港行政長官，不少人擔心政府或會放棄一貫的積極不干預政策，並因此引發樓市大調整，情況就如1997年一樣。惟該行認為整體樓價大跌的可能性不大，事實上，由於物色土地、更改土地用途、建造樓宇或重建發展等工作都需要相當時間，短期內住宅供應將不會大幅增加。

供應短期大幅增加難

根據差餉物業估價署以及萊坊的預測，在未來6年，香港每年只會建成約16,000個住宅單位，較1991至2011年間

市場每年平均吸納約19,500個單位低17.4%，其中今年新住宅供應達到1.18萬個，明年約1.4萬個，在供應有限的情況及低息水平下，樓價將不會出現大幅下滑的情況。

SSD遏抑樓價不顯著

林浩文表示，政府施政目標不是大幅增加房屋供應或大力打壓樓價。例如2010年11月推出的特別印花稅(SSD)對遏抑樓價亦未見顯著的成效。根據差餉物業估價署統計，現時整體住宅價格較1997年的高峰高出9.2%。香港島及九龍的樓價均超越1997年的高峰期，而新界的樓價亦與高峰相近。另一方面，成交量則出現顯著下降，今年上半年住宅成交量比去年同期下降25.4%，而相比推出特別印花稅前的2010年上半年，成交量下跌37.2%。

整體而言，香港面對着內部及外在的不確定因素，萊坊預期住宅樓市將出現溫和的調整，但在居住需求持續和本地經濟穩定增長下，住宅物業價格在今年下半年不會有重大調整。

九肚地盤估值31.8億

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 政府公佈沙田市地段第567號九肚第56區(B3及4地盤)之地皮及坪洲丈量約份地段第678號地皮於今天起招標，並於8月24日截標。其中，九肚地皮並無限量或限呎條款，業界估值31.8億，樓面呎價1萬元。

不限「量」「呎」呎價看萬

中原測量師行執行董事張競達指出，九肚第56區(B3及4地盤)之地皮可建樓面面積318,076方呎，地皮處傳統豪宅地段，加上並無限量或限呎條

款，靈活性高，預計可吸引發展商積極入標，加上早前另一幅九肚山地皮亦以高於市場預期價錢沽出，而且近日大市氣氛回暖，相信此次招標項目亦會受各大型發展商垂青，預料地皮估值31.8億，樓面呎價1萬元。

至於坪洲丈量約份地段第678號地皮，可建樓面面積55,973方呎，張競達對此地皮估值3,000萬，樓面呎價540元。由於地皮面積較細，較難發展大型住宅項目，預計可吸引中小型發展商入標，出價傾向保守。

優質舖資本值按季增10.3%



■世邦魏理仕報告指，本港次季寫字樓資本值按季升3.6%。 資料圖片

香港文匯報訊 世邦魏理仕發表2012年第二季度研究報告，內文指出香港第二季的物業投資成交總額為265億港元(住宅投資和土地銷售除外)，按年激增114%，當中寫字樓及零售商舖分別佔總額40%及46%。另外，優質商舖每平方呎資本值增至21.78萬元。

據了解，第二季寫字樓資本值按季上升3.6%，每方呎為23,700元。而優質商舖資本值較上季增長10.3%至每平方呎21.78萬元。倉庫、工廠大廈及工業/寫字樓的平均資本值則按季分別增長3.1%、5.4%和5.1%。報告指出，發展商及投資者於出售非核心

資產愈見積極，以增加流動資金作其他項目投資。部分大發展商更積極出售非核心寫字樓、停車場及零售物業，特別是位於葵涌、觀塘、九龍灣及荃灣等非核心地區的資產。

儘管該行指出，在低息及股市表現疲弱的情況下，投資者視房地產為另類投資選擇。不過，世邦魏理仕投資物業部執行董事鍾德堯指出：部分投資者因預期信貸緊縮及貸款條件變得更嚴苛，因此下半年投資活動或會放緩。加上全球經濟不穩定因素、即將舉行的美國選舉及中國政府人事更替等，均可能令投資者在未來數月採取更謹慎態度。

上車盤本月佔比22%

香港文匯報訊 美聯物業綜合土地註冊處資料顯示，7月(截至18日)二手住宅物業暫錄2,373宗登記，按月下跌27.9%。其中，200萬元或以下「上車盤」註冊錄得523宗登記，較上月跌20.3%。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，雖然200萬元或以下細價物業錄得跌幅，但其註冊量佔二手住宅註冊比率卻連升兩個月，並創下近五個月的高位，錄得22%佔比。

另一方面，劉嘉輝續謂，與200萬元或以下的

細價物業相比，其餘各類物業均錄約三成跌幅，其中200萬至500萬元中價物業按月下跌約28.5%；而逾千萬元豪宅物業亦按月下跌約32.3%；至於500萬至1,000萬元中高價物業則跌幅最大，按月下跌33%。

翠華花園錄最多200萬元或以下二手住宅登記。劉嘉輝指，翠華花園本月暫錄7宗登記，而荃德花園、荃灣中心及嘉湖山莊則同時錄得5宗登記緊隨其後。

居屋青泰苑呎價逾5千

香港文匯報訊 (記者 周穎) 政府公佈每年5,000名白表人士免補地價購居屋優惠，代理指出，居屋預約睇樓量即時上升，惟居屋主同時紛紛收窄議價空間，甚至反價封盤，令買家入市增添難度，預計短期居屋成交量不會大升。

成交個案上，美聯物業郭先迪表示，旺角富榮花園2期單位為3座中層E室，面積505方呎，2房間隔，成交價262.8萬元，呎價5,204元。綠表買家乃外區客，買入上述單位上車居住。原業主於1998年3月斥資約159.2萬元購入，轉手帳面獲利103.6萬元或65%。

新界方面，美聯物業梁岳宏表示，青衣青泰苑B座中層3室，面積5116方呎，兩房間隔，成交價266萬元，呎價5,155元。買家為外區上車客。據悉，原業主2008年7月以150萬元購入，物業升值約77%。中原地產趙愛蓮表示，大埔房屋新興花園5座低層B室，面積685方呎，擁三房間隔，以自由市場價319萬元，呎價4,657元。新買家為換樓客，打算作自住之用。原業主於1986年以27.3萬元(當時單位未補地價)購入。

代理推實用計價指數

另一方面，地產代理祥益地產推出「全港居屋第二市場指數」及數據，以實用面積計算，藉以開拓市場。祥益地產研究部主管王瑋強續稱，指數是根據房屋署提供的全港居屋第二市場(未補地價)的成交(以實用面積的呎價來計算)統計所得，並且每月更新一次。截至6月，最新一期指數錄得188.76點，對比今年1月時錄得171.98點已升9.8%，而且較指數開始時(2008年1月份)已上升88.8%。王氏預期，指數趨勢仍會穩步上升，升幅最少一成半。

新城市廣場三房97後新高

香港文匯報訊 中原豪宅STATELYHOME林偉強表示，沙田新城市廣場於7月份暫錄約2宗成交，分行新近錄得三期海桐閣(1座)中層C室成交，單位面積1,111方呎，屬三房連套房間隔，成交價1,100萬元，呎價9,901元，創屋苑同類型單位97後新高價。原業主於2000年以540萬元入市上址，賬面獲利560萬元或104%。

貝沙灣千呎戶月租3萬

香港文匯報訊 中原豪宅STATELYHOME黃嘉藍表示，分行日前促成薄扶林貝沙灣2期1座低層A室租賃成交，單位面積1,045方呎，擁兩房套房間隔，現以3萬元租出，平均呎租28.7元。買家為本地租客。業主於2008年4月以1,045萬元購入物業，出租單位可享回報約3.4厘。

黃埔花園沙士貨漲近2倍



香港文匯報訊 利嘉閣地產洪志杰表示，紅磡黃埔花園2期14座高層C室，建築面積469方呎，成交價405萬元，呎價8,635元。賣方在2003年1月以136萬元購入上址，至今帳面獲利269萬元離場，單位漲幅接近2倍。洪志杰續指，該盤7月暫錄16宗買賣個案，平均呎價8,079元。

悅富豪苑單號屋1100萬

香港文匯報訊 中原豪宅STATELYHOME龍智烽表示，新近錄得元朗悅富豪苑單號屋一手成交，單位面積2,100方呎，成交價1,100萬元，呎造5,238元。買家為外區換樓客，購入單位作自住。