

房屋造價頻破頂 細價樓熱賣

香港文匯報訊 (記者 周穎、顏倫樂) 新政府房屋措施明朗化，樓市交投有好轉，新居屋政策又即將出爐，各區居屋被搶購，造價連環破頂，銀主居屋盤拍賣也較底價高兩成沽出。不少居屋業主更反價封盤，白表客見盤源買少見少，轉購細價私樓盤，令細價盤二手市場火熱。

昨日 拍賣行推出鑽石山居屋盤瓊山苑B座11樓9室，屬銀主盤，吸引3至4組買家競投，最終經過7口價後以200萬元成交，高開價約17.65%，單位面積約519方呎，平均呎價約3,854元。

銀主居屋拍賣高底價17.65%沽

中原地產陳世豪表示，屯門悅湖山莊8座中層A室，面積706平方呎，以自由市場價243.8萬元成交，呎價3,453元，由用家購入。據悉，原業主於94年6月以88.41萬元綠表形式一手購入，是次成交面積獲利155.39萬元，物業升值1.75倍。

另外，悅湖山莊13座高層J室亦告易手，單位面積582平方呎，成交價212萬元，呎價3,643元，由上車客購入。原業主於94年以77.76萬元綠表形式一手購入上址，是次成交面積獲利134.24萬元，物業升值1.75

倍。

居屋「熱烘烘」私樓同受惠

在連鎖效應帶動大市下，私樓市場同樣受惠。祥益地產潘鈺恒表示，截至2012年7月22日，最新一期反映上車盤購買力的祥益屯門樓市呎價領先指數錄得258.57點，按周上升10.04%，平均呎價報4,385元。過去一周，公司錄得指數中成份屋苑的成交個案按周增加一成，指數同樣應聲上升，尤其近日居屋第二市場全城鬧得「熱烘烘」，更有不少居屋業主反價，甚至封盤。

美聯物業何志良表示，元朗Yoho Town 1座中層G室，面積約為525方呎，兩房間隔，成交價約為295萬元，呎價約為5,619元。買家為外區上車客。據悉，原業主於10年3月份以約221萬元購入，是次轉售帳



■新居屋政策即將出爐，各區居屋迅即被搶購，造價更出現連環破頂。圖為位於油塘的油翠苑居屋。

面獲利約74萬元，物業升值約33%。

將軍澳新都城低層呎價5832元

中原地產柯勇表示，將軍澳新都城最新

成交單位為1期2座低層B室，面積511方

呎，兩房間隔，擁特色平台，以298萬元易手，呎價5,832元。新買家為同區上車客。原業主於2000年12月以155萬元購入，持貨逾11年，現轉手賬面獲利143萬元離場，單位升值92%。

中海外龍苑傳最快下月推
呎價1.8萬 入場費5000萬

香港文匯報訊 (記者 梁琴悅) 新盤熱潮持續，市場消息指出，中國海外於九龍塘嘉林邊的龍苑已批出滿意紙，最快下月以現樓推售，意向呎價約1.8萬元，入場費約5,000萬元。龍苑位於嘉林邊道21、23及25號，提供28伙，建築面積由2,800方呎至3,200方呎。

峻灘昨再售10伙 港買家為主

其他新盤方面，長實於將軍澳峻灘昨日再售出10伙，以香港買家為主，根據峻灘網頁顯示，發展商昨日抽起第5座26樓H室，提價13%重推價單，最新即供售價553

萬元，該單位建築面積915方呎，即供呎價6,044元。至於恒基地產於西營盤的曉譽，根據其網頁顯示，至昨日已

■將軍澳峻灘吸引參觀人確認售出112

伙。

資料圖片

香港文匯報訊 (記者 周穎) 新居屋政策刺激下，居屋成交轉旺。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年上半年居屋第二市場買賣成交錄得877宗，總值19.09億元，較去年下半年分別上升48.1%及59.3%。今年上半年的成交量數是創2010年下半年後的三個半年度新高，反映樓市暢旺，基層市民的置業上車需求增加，帶動居屋第二市場交投向升。

天水圍天盛苑50宗佔最多

在居屋第二市場中，今年上半年錄得最多買賣成交的居屋苑為天水圍天盛苑，錄得50宗，總值8,393.4萬元。天水圍天富苑以41宗成交居次，總值5,456.5萬元。馬鞍山錦豐苑錄31宗，排名第三位，總值7,533.5萬元。葵涌荔欣苑及藍田鯉安苑有26宗及24宗，位列第四及第五，分別總值6,338.3萬元及7,870.8萬元。

二手居屋佔比返去年底水平

而美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，7月首24日300萬元或以下的二手住宅物業註冊量約1,522宗，當中屬二手居屋 (包括已補地價及未補地價) 為270宗，即佔約17.7%，而此比率為7個月新高，並重返去年底水平。其中物業註冊登記最多的6個二手居屋苑中，以馬鞍山錦豐苑及沙田穗禾苑註冊案數最多，齊錄9宗登記，以1宗之差領先九龍麗晶花園。至於屯門兆康苑、天水圍天盛苑及天頌苑均以7宗登記入榜。

河畔凶宅未到價收回

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 位於河畔花園D座17樓D5室的凶宅盤昨日拍賣，單位面積385方呎，開價128萬元，資深凶宅投資者伍冠流亦有到場參與競投，單位於8口出價後，在158萬元止步，未到價收回。伍氏指，睇好單位能租予學生，本來心水價位在148萬元，又透露最近放租沙田第一城另一凶宅戶，位於48座低層，計劃以9,000元放租，目標為學生客群。

相名震中外

內聯絡電話：(86)13600072711 鍾偉光先生

預約電話：27305518 中午1時至7時會客

指點前程、接批中外命書、料事如神。

財祿、兒女、壽年、禍福、判斷獨到、

儒家秘學、擅論終身事業、婚姻風水姓名招牌能反敗為勝。

九龍彌敦道227號④字近新樂酒店佐敦站C出口



鍾應堂相掌命家

高力:東九龍寫字樓租金料將見頂



■東九龍寫字樓市場近年吸納不少外來租戶，如物流、製造業及成衣相關公司、以至金融及保險機構等。圖為觀塘海濱道萬兆豐中心。

資料圖片

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 東九龍寫字樓租金持續攀升，與港島東的差距正逐步收窄，有代理行表示，搬遷需求正在減弱，東九龍寫字樓租金的上升動力將受壓，下半年更可能出現「見頂」甚至回落，較上半年下回落約5%至7%。反觀九龍西一帶則因租金平，吸納不少由東九龍遷出的商戶，下半年租金將升約5%至7%。

東九龍寫字樓市場近年吸納不少外來租戶，如物流、製造業及成衣相關公司、以至金融及保險機構等。高力國際九龍商業服務高級董事麥健偉表示，今年6月，觀塘及九龍灣區內由單一業主持有的甲級寫字樓，空置率分別下降至2.2%及5.2%。空置率下跌，相對地租金亦一直攀升，以九龍灣為例，寫字樓呎租按月就升了2.5%至16-31元。

甲廈租金水平較港島東低20%

該行數據又指，東九龍甲廈租金水平較港島東低20%，上月兩區的甲廈呎租差距8元，與一年前的11元比較明顯收窄。麥健偉又指，個別東九龍寫字樓呎租已升穿30元，對於正在以呎租約40元租用港島東寫字樓的租戶，搬往九龍節省租金支出的作用不大。由於搬遷需求減弱，該行預料東九龍寫字樓租金增長將受壓，下半年更可能「觸頂回落」。

整體租金下半年料跌4%至5%

問到下半年整體甲級寫字樓租金走勢，盧永輝表示，經濟前景不明朗，租戶傾向削減成本，估計整體租金下半年會較上半年跌4%至5%。

交吉形式成交，根據市場平均呎租約35元計算，租金回報接近3.5厘。

而紅磡機士南路27至37號地下A及E舖放售，中原(工商舖)商舖部助理營業董事趙不京表示，兩舖建築面積合共約1,200平方呎，連租約出售，意向價約3,400萬元，回報率約2.2厘。上址現由超市、花店及兩間風水店承租，每月租金收入合共6.25萬元，按意向價計算，回報率約2.2厘。上址租約期快將屆滿，預料屆時租金水平將可進一步上調。

九龍西仍低水最具潛質接棒

東九龍租金升，卻造就九龍其他地區寫字樓市場「崛起」，其中九龍西(包括長沙灣、荔枝角、葵青及荃灣)最具潛質接棒，尤其是對於毋須計較地區的租戶，如電子公司等就更會選擇租金較平的地區。

麥健偉舉例，曾經有一間西班牙公司，原以40元租住尖沙咀6,000方呎寫字樓，最近搬至荔枝角西頓中心，面積8,098方呎，呎租減至20元。截至去年底，九龍西甲廈總面積約380萬方呎，只是東九龍區寫字樓總面積的三分之一。

高力國際亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝表示，過去數年，長沙灣及荃灣區的寫字樓平均租金升幅均不及東九龍，令兩區租金水平進一步拉闊，2009年及2010年兩區的租金相差5%及8%，到2011年進一步拉闊至13%。若與港島商業核心區比較，租金相差更可達18%-75%不等。

整體租金下半年料跌4%至5%

九龍指標商廈買賣半年升20%

況。

新港中心錄最高登記金額

在今年上半年，錄得最高登記金額的九龍區指標商廈是新港中心，錄得1.74億元，共有7宗，較去年下半年上升30.3%及16.7%。其次是康宏廣場，錄得1.52億元及6宗，較去年下半年分別上升71.5%及20%。

期內錄得最高登記金額的九龍指標商廈個案是康宏廣場北座中層的一宗登記，價值5,288萬元。其次是新港中心二期高層的一宗登記，價值5,279萬元。

另外，美聯商業助理營業董事黃曉丹表示，尖沙咀廣東道力寶太陽廣場7樓18室，樓面面積約1,327平方呎，成交金額約1,618萬，折合呎價約12.2萬，物業以市場憧憬的

單位為雙號屋，面積約為2,994呎，連一個逾千呎花園，望園景，成交價約為1,835萬元，折合平均呎價約6,129元。買家為一名同區換樓客，購入單位作自住之用。原業主於03年7月以約1,835萬元購入自住。原業主轉手賺逾千萬元。

剛成交的大埔龍成堡洋房

單位為雙號屋，面積約為2,994呎，連一個逾千呎花園，望園景，成交價約為1,835萬元，折合平均呎價約6,129元。買家為一名同區換樓客，購入單位作自住之用。原業主於03年7月以約1,835萬元購入自住。原業主轉手賺逾千萬元。