

ZARA「癩價」迫走中環H&M

加租一倍 1092萬搶皇后大道中巨舖

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)國際名牌持續以天價搶租核心區商舖，一度盛傳以625萬元月租續租中環連卡佛大廈旗艦店的瑞典時裝連鎖店H&M，最終未能與大業主會德豐成功續約，由西班牙時裝連鎖店ZARA搶高一倍的月租，以1,092萬元承租，成為中環最大額商舖月租個案，呎租364元。

據《華爾街日報》昨引述H&M發言人指，於2007年3月開業的中環旗艦店在租約完結後不會續約，主要由於租金上升，公司未能與業主達成協議。報章又指，ZARA將以月租140萬美元承租該3萬平方呎的舖位，約相當於1,092萬港元，是H&M目前月租約500萬港元的一倍。發言人又指，沒有任何員工受到影響，中環旗艦店的員工將安排到其他分店工作。H&M目前在香港共有12間分店。

日售1825件200元貨方「維皮」

近年中環受到內地自由行旅客歡迎，其核心地段皇后大道中的巨型商舖，基於外牆可作宣傳效用，亦成為外國品牌進駐香港的熱點，剛獲ZARA承租的會德豐旗下的皇后大道中68號連卡佛大廈

地庫、地下連1、2樓舖位，面積約3萬方呎。若以其月租計，即每日要售賣至少1,825件200元貨品才可交租。

現時中環已有不少國際名牌進駐，其中美國服裝品牌GAP已租用中環皇后大道中31號之「陸海通大廈」地庫、地面至一樓及二樓，合共1.3萬方呎樓面，租用4層共1.3萬方呎樓面，市傳月租約500萬元，與COACH及H&M打對面，形成時尚黃金三角。

目前中環次高月租個案，為A&F服裝品牌店租用畢打街12號舖位，月租700萬元。

近年舖位續租，租金升幅往往以倍數計，以去年連卡佛高價搶租金鐘廊為例，附近一帶的舖位、商場，如統一中心和海富中心商場的身價亦水漲船高，早於1994年由長實以1.95億元購入位處



■H&M未能與大業主會德豐成功續租中環旗艦店，由ZARA以月租1092萬元成功搶租，成為中環月租最貴的商舖。黃嘉銘攝

金鐘廊毗鄰的統一中心一樓商場大部分樓面，便向多個小商戶提出加租，部分舖位加幅數以倍數計。

業界料港舖租年內升10%

事實上，雖然零售數據顯示，近期個人遊於香港的消費意慾正減少，但香港

舖位租金持續上升，業內人士相信，個人遊於香港的消費意慾減少只是短暫現象，長遠仍有可為，下半年香港舖位租金仍有10%升幅。不過，舖位租金節節上升，刺激通脹，會令不少中小零售業商被迫遷或結業收場，最終令商舖租金出現泡沫化。

將軍澳宅地七雄逐鹿



長實代表



新世界代表

■7家發展商昨日入標將軍澳第66D1區地皮。

張偉民攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)雖然剛有大型地皮流標及低價成交，但未有影響發展商投地意慾，昨日標標的將軍澳第66D1區地皮，接獲7份標書，反應

理想。新地、會德豐、長實三間於區內有發展經驗的發展商一如所料入標，新世界、嘉華、百利保、信置等亦加入競爭，「戰況」相當激烈，市場預料地皮

估值由10億至11.9億元，樓面地價每呎由3,361至4,000元。

嘉華：「限量」無損入標意慾

地政總署昨日指，地皮共接獲7份標書。由於地皮投資額細，大部分發展商選擇獨資，僅信置、長實未有公布。嘉華國際總經理(香港地產發展)尹紫薇表示，將軍澳社區成熟，市場有需求，對地皮發展亦有信心，雖然地皮設有有限條款，但該區已推出多幅限量地，入標時已有考慮此因素，未有影響入標意慾。

將軍澳第66D1區地皮，佔地約54,100方呎，地積比率約5.5倍，最高可建約297,550方呎，地皮興建單位由360個至378個，平均單位面積由787至827方呎不等。地盤將來所建物業，亦設高度限

制為主水平基準以上100米，估計可興建2至3幢25層高的住宅連平台商場。市場估值地皮由10億至11.9億元，樓面地價由3,361至4,000元。

今年5月賣出的第66C1區地皮，與今次地皮的質素與景觀相若，按規劃的高限計算，部分高層住宅單位仍可坐擁海景。當時地皮以每呎樓面地價4,009元由新地購入，地價為10.33億元，成交價對今次招標亦有指標作用。

同區海景觀地下月招標

資料顯示，本季共有兩幅將軍澳地皮招標，另一幅第66C2區地皮規模較大，將於8月17日招標，因面臨無遮擋海景，估值較高，市場普遍預料樓面地價達4,500元，估值與66D2區相差甚遠，差幅達12.5%至33.89%。

四叔胞弟3828萬購春暉8號

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)低息及通脹下，不少名人買樓保值，「四叔」李兆基胞弟李達民剛以3,828萬元向新世界買入大坑春暉8號9樓B室。

土地註冊處資料顯示，新世界發展於大坑春暉8號9樓B室，建築面積2,016方呎，於7月9日以3,828萬元連1個車位成交，呎價1.9萬元，登記買家為聚能投資有限公司，公司董事包括李達民及李蕭錦賢，李達民為恒基地產主席李兆基的胞弟。

豪廷峰高層連約售1430萬

中原豪宅STALEYHOME北角半山高級分區聯席董事區國良表示，北角豪廷峰2座高層F室，建築面積1,118方呎，三房

套房間隔，設工人房，連租約以1,430萬元沽出，呎價約12,791元，買家為同區業主，因兒子即將結婚，購入上址作為新婚禮物。原業主於2000年以758.5萬元入市，賬面獲利89%。

中原豪宅STALEYHOME西半山分區經理周耀棠表示，剛促成西半山景翠園中層F室，建築面積為1,580方呎，擁四房間隔，連一個車位出售，成交價為1,840萬元，呎價約11,646元，買家為同區用家。

原業主於1987年以146.5萬元連車位購入物業，一直作自住用途，新近因決定移民海外才出售單位，轉手賬面大幅獲利1,693.5萬元，單位升值達11.6倍。

一太：澳門樓價追落後

香港文匯報訊(實習記者 彭楚華)澳門星河灣、名門世家昨日起在港舉行展銷會，推出35套單位，包括1套天際別墅和首次發售的4套複式單位。天際別墅售1.358億元(港元，下同)，複式單位的呎價約11,300元，其他標準單位呎價介乎10,000至13,000元不等。

全年樓價料最多升15%

第一太平戴維斯(澳門)董事總經理廖沛霖指出，澳門的旅遊業發展暢旺，新酒店相繼落成，外僱員工及人均收入不斷上升均增強澳門房地產發展潛力。而博彩收益持續上升，澳門樓價一直受博彩收入支持而穩步上升，截至今年第二季，樓價升幅仍明顯落後博彩收益增長，反映澳門樓市未來仍有較大增長空間，預計全年樓價平均有10%至15%的增長。

物業的升值潛力甚高。

星河灣、名門世家於今年5月6日首日開盤已接近2,000位。

星河灣、名門世家在港首推複式戶

廖沛霖表示，是次在港主要推售是B區(第5座)和C區(第9、10座)，在3日展銷期內認購C區第10座的客戶將獲樓價5%折扣優惠。B區特色為大單位，參考呎價為10,000至11,000元，最低入場呎價9,400元。C區則是高層單位，參考呎價為10,000元，部分單位呎價低至7,100元。他指出，是次推出的複式單位並未有在澳門發售，在港是首次發售。

廖沛霖表示，是次在港主要推售是B區(第5座)和C區(第9、10座)，在3日展銷期內認購C區第10座的客戶將獲樓價5%折扣優惠。B區特色為大單位，參考呎價為10,000至11,000元，最低入場呎價9,400元。C區則是高層單位，參考呎價為10,000元，部分單位呎價低至7,100元。他指出，是次推出的複式單位並未有在澳門發售，在港是首次發售。

房策明朗 樓價止跌回升

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市近月表現反覆，但最近政府房策明朗化，加上人行第二次減息，帶動資金來港，中原城市領先指數(CCL)最新報104.93點，按周上升0.65%，結束因QE3落空的兩周連跌。展望樓價將繼續反覆上升，中原預測，第三季CCL可達110點。

中原料CCL本季達110點

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，大型屋苑樓價方面，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報101.99點，按周上升0.58%，

亦結束兩周連跌。四區大型屋苑樓價指數方面，港島、九龍及新界東樓價均錄得升幅。

港島區指數報114.54點，按周升1.38%。九龍區指數報103.29點，按周升0.48%，並連升兩周共1.01%。新界東區指數報99.36點，按周升1.14%。不過，新界西樓價因龍門效應降溫而下調，最新指數報81.5點，按周跌0.93%，並連跌5周共4.14%。提到7月中政府宣佈明年白表人士可免補地價購買二手居屋，黃良昇認為對樓市的影響會在月CCL指數中反映。

地產熱線

珀麗灣SSD貨蝕讓24萬

香港文匯報訊 珀麗灣近日錄得SSD貨業主蝕讓拋貨個案。中原地產溫時雁表示，珀麗灣27座中層D室，面積747方呎，兩房間隔，向東南，享小量海景，連租約，租期至今年8月。業主今年2月開價450萬元放盤，4月提價至460萬元，至本月初業主出心蝕讓，通知代理若有買家出價約430萬至440萬元即可沽，單位日前終以425萬元獲買家承接，呎價

5,689元，參考同類型單位市值約450萬元計，上址造價較市價低5.5%。

原業主於2011年7月以411萬元入市，持貨剛滿1年，轉手須付5%即21萬元額外印花稅，連佣金及相關開支，實際蝕約24萬元離場。

溫時雁指，7月至今，珀麗灣共錄36宗成交，上月全月則有13宗，現時平均呎價約5,754元。

大埔富雅花園綠表呎售4074元

香港文匯報訊 中原地產方翰達表示，新居屋政策帶動下，近日大埔區居屋預約量上升，買家睇好樓屋升值潛力。其中富雅花園7月暫錄約一宗綠表成交個案，而上月則共錄約3宗成交，當中包括一宗綠表個案，兩宗白表個案，平均呎價約5,032元。

中原方翰達指，日前成功促成富雅花園1座中層G室成交，單位

面積707方呎，享單邊開揚景觀，三房兩廳間隔，以居屋第二市場價288萬元成交，平均呎價約4,074元。據了解，新買家為用家，有感新居政策令居屋樓價上升，怕遲買更貴，即購入單位自住。原業主於1990年6月以56.11萬元(當時單位未補地價)購入單位，持貨約22年，是次轉手賬面獲利231.89萬元離場，單位升值約4.1倍。

恒地迎海料9月開盤

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒基地產於烏溪沙落禾沙迎海第1期可望於8月取得售樓紙，料9月開盤，恒基地產營業部總經理林達民昨表示，會斥資3,000萬元作為期4個月的大中華及新加坡路演，預料非本地買家比例佔20%。

3000萬大中華區路演4個月

林達民指出，迎海為期4個月的路演，今日起於香港及內地6個展示中心同步展開，香港於將軍澳新都城中心、馬鞍山新港城中心及尖沙咀美麗華商場進行，內地則包括深圳、廣州、西安、長沙及海口等地，8月底將到北京、上海、以至台灣及新加坡舉行展覽會。

迎海第1期包括4幢物業，共提供928伙，標準單位佔784伙，當中2房及2房加多用途房佔474伙，建築面積由650至750方呎，示範單位將設於美麗華商場。他又稱，迎海買家可自動加入ROYAL CLUB會籍，並可自動享用價值150萬元的水陸兩用艇，以及價值2,000萬全長57呎的意大利Ferretti 550型號豪華遊艇。

林達民：新房策無礙私宅市場

林達民又稱，政府提出居屋免補地價申請屬意料中事，認為如政府能夠把居屋市場及私人住宅市場健康分隔，地產商亦會表示歡迎，但居屋應與私人住宅明顯區別，以免重疊，惟他不擔心新政策會影響私人住宅市場，因私樓有不同類別選擇，他認為居屋新政策可令市民於樓價昂貴的情況下，仍有置業的機會。

至於下半年樓價走勢，他維持早前看法，因為自2008年金融海嘯後，投資者多考慮「買磚頭」保值比買股票好，置業可收租或自住，有更質素的投資價值，因此維持早前預測，認為下半年樓價將平穩發展。

麗新油塘新盤邀代理參觀

其他新盤方面，麗新發展於油塘的OCEAN ONE昨約見地產代理參觀於銅鑼灣廣場2期的展示廳，但該盤仍待批售樓紙，項目提供124伙，建築面積約600至1,000方呎，分2房及3房。至於將軍澳綠濠昨日至少售出4伙。



■林達民(左)介紹迎海住戶可享遊艇服務。梁悅琴攝

榕樹澳拓水療遇阻 陳永栽家族「上訴」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)城規會早前就兩幅郊野公園邊陲不受規管的土地制定「發展審批地區草圖」，包括具高生態價值的西貢榕樹澳，昨日公布兩個月諮詢期內共接獲35份申述，包括菲律賓華僑富商陳永栽家族，該家族曾計劃於榕樹澳興建水療度假村，今次草圖將大部分地方劃為「鄉村式發展」及「非指定用途」，影響日後發展計劃。

指「非指定用途」違規劃原意

陳永栽家族透過Trueprofit Company Ltd向城規會呈交反對申述，公司董事包括達力集團(0029)主席蔡黎明、執行董事陳永涵及陳廷答等。申請人認為，「非指定用途」的規劃意向並不清晰，榕樹澳屬於全港優先規管的12幅高生態價值土地之一，劃為「非指定用途」違背了要以發展審批地區圖提供規劃指引的原意。

申述又指，「農業用途」在「非指定用途」中，屬於第一欄用途(經常准許)，榕樹澳的地點及交通不適合農業發展，亦未能保護環境及符合自然保育的目的，建議把「鄉村式發展」以外的地方劃為「其他指定用途」註明「包括改善保育的綜合發展」，屋宇、分層住宅、自然保育區、主題公園、酒店等應納入第二欄用途(須向城規會申請)，藉公私營共同參與的方式保護榕樹澳的郊野特色。

據悉，陳永栽家族於2005年已有意在生態敏感地點榕樹澳興建水療度假村，按計劃建議，度假村佔地約18公頃，以可持續模式發展和引入可再生能源系統，保留該地點的自然外殼，今次制定的發展草圖影響變相令集團榕樹澳發展計劃「好夢落空」，土地價值大減。

資料顯示，城規會早前就西貢赤徑及榕樹澳制定「發展審批地區草圖」，其中赤徑接9份申述，榕樹澳35份，多個環保團體如世界自然基金會香港分會、創建香港等均表示支持，但兩地大部分原居民則反對，認為當局將大部分農地劃為「非指定用途」，並錯估村民人數，以致規劃的土地未能符合村民需要，損害他們權益。

新駱駝大廈申改裝酒店

另外，九龍灣宏基街3號的新駱駝大廈，培成企業申請將現時7層高的工廈，全幢改裝為酒店，提供188個房間，涉及改裝的樓面為104,583方呎，每個房間面積由172至1,292方呎不等。元朗南生園文苑村旁邊的一幅土地，富谷有限公司向城規會申建10幢3層高住宅(連1層敞開式停車場)，住宅樓面33,734方呎，平均每間屋面積約3,208方呎，另設20個車位，並申請略為放寬高度和地積比率限制，以及濕地修復區和挖土工程。