

新盤晒冷 一手註冊8年新高

香港文匯報訊 (記者 周穎) 隨著近月多個新盤推出，推動年內一手註冊量比率攀升至新高。據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，截至7月26日為止，本年迄今一手私樓註冊量比率達14.9%，比率連升兩年，暫時創8年來新高。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，預期下半年市場有多個新盤登場下，此一手註冊量比率可望進一步上升，站穩8年高位。

據資料顯示，截至7月26日為止，本年至今一手私樓註冊量已達7,020宗，較去年同期高出10.7%；反觀，同期二手住宅註冊量僅39,965宗，減少約27.5%，足見今年一二手住宅走勢背馳。期內一手私樓註冊量最多的項目為沙田名城、其次為油麻地御金、國峯及將軍澳峻澄，至於大圍漆岸8號及大角咀奧柏、御峯則緊隨其後，成為新盤買賣最多的首5名之列。隨著峻澄成交個案陸續登記，相信有力躋身榜首之位。

客湧湧新盤 半數屋苑二手跌3成

至於二手住宅方面，年內表現難及去年同期，除了受歐債危機影響外，新盤成市場焦點，亦成為二手交投放緩的另一原因。據資料顯示，截至7月26日為止，本年至今二手註冊量最多的10個屋苑中，一半屋苑按年跌幅超過3成，當中太古城跌約38.4%，為各屋苑最大，而美孚新邨、沙田第一城、愉景灣及海怡半島亦錄得約31.2%至33.9%跌幅。至於嘉湖山莊、荃灣中心、新都城、黃埔花園及麗港城跌幅雖然較大手為少，但依然回落約14%至約22%。

上月一手登記千三宗 月增1.8倍

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，以單月計算，根據土地註冊處數據所得，七月首26天全港僅錄6,448宗樓宇買賣登記（數字主要反映六月上半月的樓市實際狀況），按月減少10%。其中，一手住宅市場方面，六月初多個大型新盤蜂擁而出，上旬期間一手推盤量已超過1,000伙水平，助長一手銷售成績，故此，今月首26天全港已錄得1,348宗一手住宅買賣登記，按月激增1.83倍，成交金額亦增加55%至103.39億元。

反觀，二手住宅物業市場表現失色。今月首26天二手住宅買賣登記只有3,508宗，較上月同期急挫24%；物業成交總值亦滑落22%至169.87億元。



■今年一二手住宅走勢背馳，一手成交迭增，但二手則交投淡靜。 資料圖片

七月首26天樓宇買賣登記統計

物業類別	買賣合約登記宗數		涉及總額 (億元)	
	1-26/7	較6月同期變幅	1-26/7	較6月同期變幅
一手住宅	1,348	+183%	103.39	+55%
二手住宅	3,508	-24%	169.87	-22%
工商舖及其他	1,592	-22%	110.76	-37%
總計	6,448	-10%	384.02	-17%
地區分類				
港島	989	-25%	111.73	-39%
九龍	1,861	-18%	123.74	-13%
新界	3,598	+1%	148.55	+8%

資料提供：土地註冊處及利嘉閣地產研究部

嘉湖山莊升值逾倍易手

香港文匯報訊 祥益地產分行主管謝利官(Jerry Tse)表示，日前天水圍嘉湖山莊7期(景湖居)錄得一宗區外換樓客成交個案，是次原業主持貨5年多，轉手賬面獲利高達130萬，單位升值逾倍易手。

謝氏稱，上述所錄成交單位為景湖居8座低層C室，建築面積709呎，實用面積546呎，三房兩廳，日前獲

一名區外換樓客垂青，該名買家鍾情單位單邊座向東南擁開揚遠景，加上屋苑鄰近家人，特別遷近以便照顧，而且屋苑屬區內最大型的私人物業，生活配套設施一應俱全，上述買家遂決定以258萬購入上址作自住之用，平均呎價為3,639元，若以實用面積計算呎價為4,725元，屬市場價成交。

錦綉花園屋叫價550萬起

香港文匯報訊 利嘉閣地產至尊豪宅錦綉商場一行高級市務經理邱俊愷透露，錦綉花園河北第11街雙號屋，剛剛獲買家斥資644.8萬元承接，該單位建築面積1,150方呎，位處單邊，有大花園，每呎售價折合約5,607元。

據悉，賣方早在01年五月以236萬元購得物業，一直至今才轉售，結果

賬面賺價408.8萬元，獲利幅度逾1.7倍。

邱俊愷補充，錦綉花園本月交投頗為活躍，七月至今暫錄16宗買賣個案，已超越6月份全月成交量水平，至於屋苑本月平均成交呎價約5,640元。目前，錦綉花園有約380個單位放售，最低開價由約550萬元起。

地產簡訊

海怡半島兩年半升值35%

香港文匯報訊 利嘉閣地產王牌屋苑海怡半島（東翼）一行經理吳國華表示，該行最新錄得海怡半島5座極低層B室易主，單位建築面積908方呎，間隔為三房（一套房）加士多房，成交價735萬元，每呎售價折合約8,095元。

據了解，賣方在2010年一月斥資543萬元購入物業，迄今成功轉售，賬面獲利192萬元，賺幅約35%。

吳國華續指出，海怡半島七月至今暫錄16宗買賣個案，整體平均成交呎價約8,092元。現時，屋苑有約430個買賣放盤，平均開價約每方呎8,200元。

元朗采葉庭呎造5033元

香港文匯報訊 利嘉閣地產王牌屋苑元朗區域經理何耀樑表示，元朗采葉庭6座高層A室，單位開房間隔，景觀開揚，建築面積606方呎，新近以305萬元轉手，每呎售價折合5,033元。

據悉，原業主在09年九月以178萬元買入上址，今番易手賬面獲利127萬元離場，折算期間單位漲價71%。

何耀樑續指，采葉庭七月至今暫錄7宗買賣個案，平均成交呎價約為5,015元。屋苑現有約80個放盤待售，平均開價約每方呎5,100元。

美孚SSD貨賺120萬

香港文匯報訊 中原地產西九龍美孚萬事達第三分行經理梁植霖表示，分行新近促成一宗SSD貨獲利成交，涉及單位為美孚新邨荔灣道10號高層B室，該單位面積780平方呎，原則兩房間隔，擁開揚東南景觀，成交價515萬元，折合平均呎價約6,603元。

據悉，買家為外區換樓客，鍾情上址裝修雅緻，即睇即買購入單位自住。原業主則於11年1月以350.8萬元入市上址，扣除稅款及行政費，持貨1年半已賺得約120萬，獲利離場。

貝沙灣三房連車位呎造1.4萬沽

香港文匯報訊 中原豪宅STATELYHOME西半山分區聯席董事黃嘉藍表示，貝沙灣2期5座低層B室成交，單位面積1690平方呎，擁三房套房間隔，有露台及士多房，望開揚海景，新近獲買家承接，連車位造價2400萬元，折合平均呎價約14,201元。原業主於2003年11月以853萬元購入物業，沽出單位賬面獲利1,547萬元，單位升值達1.8倍。

中原黃嘉藍補充，受惠於港島兩個新盤熱銷，近日西半山二手聯樓人流大增，本月貝沙灣成交十分暢旺，迄今已錄得8宗成交。

財經新聞

和黃業績預測 最樂觀升6%



■圖為和黃港口旗下西班牙普拉特新碼頭正式進入試運階段。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 涂若奔) 和黃 (0013) 將於本周四 (8月2日) 公布中期業績，雖然今年多家藍籌公司均被市場看淡，但外資大行仍普遍對和黃持正面看法，認為其半年盈利仍可保持增長，不過缺乏「驚喜」。即便是最樂觀的花旗，亦預測和黃僅賺96.94億元，同比（扣除當年分拆港口業務的一次性收益）增幅為6%，遠遜於去年同期的44%增幅。

和黃2011年度受惠分拆港口業務收益，中期盈利創新高，達462.96億元，同比大漲6.32倍。若扣除分拆港口業務的一次性收益及支出後，純利為91.16億元，同比增長44%。

內地物業貢獻推動核心盈利

花旗發表報告指，和黃內地物業貢獻理想，是推動其核心盈利增長的主要因素之一，而在香港的收租業務貢獻將出現溫和跌幅，主要由於年初出售部份業務所致。3G電訊業務方面，報告預測澳洲市場的經營環境將持續困難，但英國市場將保持強勁；港口業務也

將錄得增長，又預料和黃今年全年的盈利將增長15%，明年將增長6%。該行維持和黃「中性」評級，目標價75元。

瑞信予108元目標價 最進取

瑞信亦發表報告預料，和黃半年盈利將上升至95.5億元，較去年同期升4.8%，勝過市場預期。對於市場不太看好的歐洲業務，報告認為實際拖累因素是分拆和記港口信托、及赫斯基能源的高基數效應所致，但3G運營將有改善，預料和黃未來仍會專注於投資歐洲的平價資產，可保持良好的資本回報率，股價對資產淨值的折讓幅度也有望收窄。該行維持「跑贏大市」評級，目標價為108.2元，在所有券商中最高。

高盛則指出，受惠長建 (1038) 15%的增長及零售業務約8%的增長，和黃上半年的核心盈利將增長8%至93億元，但不計非經常性收入盈利僅升5.8%。報告稱，和黃的「買橙 (Orange)」之舉，受到歐洲電訊業的監管機構阻撓，令其盈利貢獻延遲，加上在愛爾蘭與Vodafone成立合資公司共用網絡後，節省成本的成效未必顯著，故調低和黃今年起3年每股盈利預測5%至10%，並將目標價由95元降至92元，但維持「買入」評級。

油價跌 赫斯基能源料錄倒退

瑞銀亦發表報告指，若不計特殊項目，和黃上半年純利（物業重估前）將上升8%至94億元；其中港口及零售業務盈利將分別增長8%及12%；3G業務中期EBIT將為8.2億元，同比溫和上升；赫斯基能源盈利將錄得倒退，主要因油價下降和去年基數值高所致。地產業務料與去年持平，其中次季內地銷售有良好提升，將抵銷首季的疲弱影響。維持「買入」評級，目標價86元。

和黃上周五收報68.6元，升2.695%。

凱德買青島及東京購物中心

香港文匯報訊 (記者 劉璇) 凱德商用(6813)公布，向青島萬科城地產和青島雙山工貿總公司購買位於青島市的購物中心項目，該購物中心將成為青島萬科城的零售組成部分，青島萬科城是位於青島市中心新都心的綜合房產項目。而購物中心將成為新都心的首家購物中心，預計至2015年周圍5公里半徑覆蓋的人口將達55萬。包括土地價格在內，該購物中心的開發成

本共約14.57億元人民幣 (約17.889億港元)，按照總建築面積計算，該購物中心的每平米價格約16,235元人民幣 (約19,933港元)。

另外，凱德以228億日圓 (約22.284億港元) 向Tiger Eye Realty Yugen Kaisha收購位於東京的購物中心 Olinas Mall。Olinas Mall購物中心連接1座住宅及1座辦公樓，總建築面積約58.3萬平方呎，購物中心目前出租率為100%。

東風汽車半年營收2058億

香港文匯報訊 (記者 俞鯤、通訊員 周密 武漢報道) 7月26日，東風集團股份 (0489) 母公司東風汽車公司日前在2012年年中工作會上發佈，東風汽車上半年銷售汽車163.4萬輛，同比增長8.57%，實現營業收入2058.81億元 (人民幣，下同)，同比增長5%。

今年上半年，汽車行業面臨嚴峻的市場形勢，東風公司整體產銷跑贏大市，1-6月份，東風公司銷售汽車163.4萬輛，同比增長8.57%，快於行業增速5.64個百分點，完成上半年目標的101.68%。綜合市場佔有率提升0.89個百分點，達到17%。實現營業收入2058.81億元，同比增長5%。利潤繼續保持較好水平，同比增長4.6%。

香港

九龍

新界

美聯豪宅天下

新政府出招 良策活樓市

貝沙灣 1,679呎 池海靚景 2,550萬 2989 9233	貝沙灣NO.8 1,469呎 全海超靚 2,160萬 2989 9233	貝沙灣二期 2,180呎 海天一色 3,650萬 2828 3434	貝沙灣南岸 1,402呎 全海連車 1,900萬 2812 1177	新裝豪宅 2,200呎 全新豪華 5,300萬 2899 0123	陽明山莊 1,857呎 維海園景 3,600萬 2899 0123
海景平房 1,375呎 開放式廚廁連車位 1,950萬 2899 0123	渣甸山 1,800呎 尊貴地段 特色單位 3,750萬 2836 6640	南區複式 3,443呎 特大花園 6,000萬 2899 0123	全海別墅 3,200呎 罕有洋房 1億4,700萬 2899 0123	比華利山 1,742呎 開揚觀景 2,650萬 2836 6640	永安閣 1,650呎 渣甸名廈 2,450萬 2836 6640
山光苑 701呎 開揚車位 850萬 2836 6640	玫瑰新邨 2,800呎 極罕難求 6,500萬 2836 6640	寶雲道 3,833呎 罕有放盤 1億 2519 3838	愛都大廈 3,347呎 實用靚則 7,200萬 2921 8228	地利根德閣 3,798呎 維港四房 1.1億 2922 6666	嘉慧園 3,400呎 實用巨宅 1.1億 2588 1818
寶馬山花園 1,103呎 尖山靚景 1,280萬 2571 2999	雅景台 1,277呎 實用靚則 1,500萬 2578 3553	嘉慧園 3,700呎 名門巨宅 高實用率 9,500萬 2899 0010	半山新貴 870呎 高層海景 即買即住 1,150萬 2922 6638	豪廷峰 1,119呎 高層東南 1,388萬 2922 3311	海景台 1,037呎 露台海景 1,030萬 2922 3288
龍騰閣 1,622呎 開揚車位 2,100萬 2525 7360	君德閣 921呎 全新靚裝 1,200萬 2921 7100	羅便臣道31號 2,319呎 四房豪宅 3,800萬 2526 8999	雍景台 1,353呎 三房海景 1,850萬 2525 8262	畢架山峰 1,133呎 六星會所 1,530萬 2397 2328	半山一號 1,000呎 減價求售 1,720萬 2381 1889
又一村 1,459呎 東南天台 1,138萬 2928 8788	根德閣 1,459呎 清靜靚裝 1,800萬 2926 7288	半山一號 4,070呎 空中大宅 5,000萬 2328 9338	君臨峰 1,686呎 星級會所 1,850萬 2926 7171	京士柏山 1,861呎 名人原屋 私隱度極高 2,500萬 2714 4882	漾日居 2,575呎 連車位 3,900萬 2926 3822
君臨峰 1,119呎 最後靚盤 1,250萬 2926 4688	君臨峰 1,457呎 聯人海景 4,500萬 2926 4477	君臨天下 1,217呎 聯人海景 2,750萬 2927 8988	擎天半島 1,457呎 三房靚盤 1,500萬 2926 3622	維港灣 1,062呎 迷人維港 1,400萬 2928 8338	瓏璽 4,070呎 新地名廈 1,385萬 2928 4428
半島豪庭 1,270呎 平靚全城 1,050萬 2764 0933	半島豪庭 1,391呎 維港花園 1,500萬 2334 9678	半島豪庭 1,225呎 高層靚景 1,638萬 2764 0933	半島豪庭 2,730呎 平價複式 2,300萬 2334 9678	半島豪庭 2,447呎 絕世珍品 4,000萬 2764 0933	海名軒 1,931呎 最後靚盤 2,800萬 2926 5222
海名軒 1,933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 全城至鉅 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 東望池海 1,180萬 2926 5222	海逸豪園 1,479呎 海景靚裝 1,800萬 2926 5111	海逸豪園 2,797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	蔚麗山莊 2,210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030	壹號雲頂 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338	駿景園 1,620呎 馬場靚景 1,080萬 2602 2588	嘉御山 3,426呎 巨龍有匙 4,480萬 2693 9338
蔣濤山 1,460呎 嘉里品牌 828萬 2656 6366	嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626	康樂園 1,850呎 優美設計 1,230萬 2685 1080	寶松苑 3,523呎 名人原屋 4,680萬 2929 6030	淺月灣 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626	鹿茵山莊 1,479呎 一見難忘 970萬 2656 6366
萬景峰 1,097呎 靚景四房 870萬 2920 3300	美孚新邨 1,483呎 對流大開 950萬 2920 2222	映灣園 2,233呎 豪華設計 1,350萬 2923 6888	加州花園 1,449呎 單邊靚景 638萬 2482 4993	加州花園 1,768呎 泳池靚景 758萬 2920 4488	御凱 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 1818
翡翠園 2,876呎 豪華山景 1,980萬 2471 0600	御林皇府 4,253呎 英式豪裝 3,900萬 2471 0228	帝濤灣 2,029呎 單邊連車 748萬 2920 6633	海珀名邸 1,479呎 罕有洋房 2,600萬 2632 6233	曼克頓山 1,746呎 維港海景 730萬 2928 3683	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	美孚新邨 1,849呎 遠眺維港 1,560萬 2920 0000	葡萄園 4,173呎 新地傑作 荷邊用料 3,800萬 2482 9903	美孚新邨 1,849呎 遠眺維港 1,560萬 2920 0000	葡萄園 4,173呎 新地傑作 荷邊用料 3,800萬 2482 9903

美聯物業

招聘熱線: 2316 8866

網上搵樓 全盤在手

www.midland.com.hk

美聯物業代理有限公司 牌照號碼: C-000982