

新盤晒冷 一手註冊8年新高

香港文匯報訊 (記者 周穎) 隨着近月多個新盤推出，推動年內一手註冊量比率攀至新高。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·國峯及將軍澳峻瀅，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前5名之列。隨着峻瀅成交個案陸續登記，相信有力躋身榜首之位。

客源湧新盤 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市為少，但依然回落約14%至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	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
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，目前獲

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，特別遷近以便照應，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。

錦繡花園屋叫價550萬起

香港文匯報訊 利嘉閣地產至尊豪宅錦繡商場一行高級市務經理邱俊愷透露，錦繡花園河北第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，錦繡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，錦繡花園有約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樸表示，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%。

何耀樸續指，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，鍾情上址裝修雅致，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，扣除稅款及行政使費，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，近日西半山二手睇樓人流量大增，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%

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

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%。