昇御門傳獲1.6億大手預留

5單位捆綁推售 平均呎價萬六

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 樓市氣氛向好，發展商齊加推單位吸客。由信德集團、新鴻基地產、新世界及廖創興企業合作的紅磡昇御門昨日以原價推出第1及2座的5伙中高層戶價單，平均呎價16,042元，並註明此5個單位須一同銷售，總值1.591億元。市場估計，此5伙或已獲大手預留。

根據價單顯示，剛加推的昇御門5伙包括第1座20、25、29、33樓A室，建築面積2,050方呎及2,078方呎，訂價由2,895.62萬至3,681.9萬元，以及第2座25樓B室，建築面積1,662方呎，訂價2,757.58萬元。發展商只提供建築期付款方法，私人名義買家於入伙前支付樓價20%，公司名義買家於入伙前支付樓價25%。

新世界及港鐵合作的沙田溱岸8號昨再加推20伙4房雙套單位，平均呎價8,391元，全部售出可套現逾2.6億元。消息指，溱岸8號昨日售出2伙3房戶。

內地商人1.2億購君珀

另外，土地註冊處資料顯示，長實於中半山堅尼地道的君珀9樓A、B室全層共2伙，以1.27516億元成交，其中A室面積2,478方呎，以7,111.9萬元成交，呎價28,700元；B室面積2,007方呎，以5639.7萬元成交，呎價28,100元。兩個單位的登記買家同為李世輝及耿雄男，其中耿雄男與內地北京星恒投資管理公司投資諮詢分公司總裁同名。

深灣9號累售逾90%

由嘉華、信置及南豐合作的香港仔「深灣9號」近日再錄得3宗成交，包括1伙第9座高層及2伙於第2座低層，平均呎價近2萬元。嘉華董事(營業及市場策劃)陳玉成表示，該盤售出逾90%單位，僅餘的10多伙分層標準海景戶以及少量特色戶，短期內或調整價格。

信和正分拆出售的北角峰景大廈再錄成交，中原豪宅STATELYHOME區國良表示，峰景大廈低層J室，面積2,394方呎，以2,650萬元連租約易手，呎價11,069元，買家打算待單位約滿後用作自住，現址月租52,800元，回報2.4厘。信和持有該廈26伙，至今累沽15伙。

其他新盤方面，恒基地產於上水的翠林亦以近3,000萬元售出1幢洋房，而信和等發展商位於大埔的溢玥．天賦海灣昨售出1伙。

■恒基以近3,000萬元售出上水翠林1幢洋房。 資料圖片

內地買家比例連跌二季

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 本地用家積極入市，攤薄內地個人買家比例，中原地產研究部數據顯示，今年第2季內地買家佔樓市交易宗數及金額比例按季均下跌1.1個百分點，分別有9.7%及16.8%，連跌二個季度。半年間內地客佔金額比例累跌7.5個百分點，下降至16.8%，佔宗數比例累跌4.7個百分點，下降至9.7%，尤以一手市場內地買家跌幅較顯著。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，由於上半年發展商推盤受阻，多個大型新盤未能如期推出，未能吸引內地買家入市。今年第2季一手私人住宅市場，已知內地個人買家比例，佔宗數比例按季明顯下跌6.2個百分點至25.1%；佔金額比例亦按季下跌0.9個百分點至36.7%。相反，期內二手私人住宅市場，已知內地個人買家比例，佔宗數比例按季微升0.4個百分點至7.8%，佔金額比例升1.9個百分點至11%，顯示一手市場內地買家跌幅較顯著，而二手市場卻有微升。

搶貨入市 太古城1日13成交

香港文匯報訊 (記者 周穎) 二手市場盤源不斷收窄，買家恐樓價進一步攀升，不惜高追搶入市，傳統藍籌屋苑太古城單日錄13宗成交，創今年單日成交宗數新高。與此同時，北角城市花園更出現數名買家搶購一伙情況。

「湖泊」系列突破九千

利嘉閣地產黃龍智表示，太古城八月首13天累錄31宗二手買賣，平均呎價10,728元。該屆苑現有約600個「貼市價」放盤，開價每呎約1.15萬元。近期樓市大熱，太古城繼「山」系單位平均成交呎價「破萬」後，樓齡最高、樓價最落後的「湖泊」系列單位，樓面呎價亦於日前突破九千元關口。

個案方面，太古城衛星閣高層D室，原業主5月初開價630萬元，後見市旺反價至650萬元。中原地產陳彪表示，該單位建築面積600方呎，成交呎價10,733元，仍屬同類單位造價新高。原業主2009年12月以467萬元入市，賬面獲利176.98萬元或38%。

置樂花園創歷史新高

其他屋苑同樣錄得新高成交，西灣河嘉亨灣1座極高層G室，建築面積674方呎，以750萬元成交價，呎價11,128元，創同類單位新高。另一方面，屯門置樂花園6座中層A室，建築面積517方呎，剛以188.9萬元成交，呎價3,654元，創屋苑歷史新高。同區新屯門中心7座高層G室以呎價4,662元成交，單位建築面積547方呎，成交價255萬元，為該屋苑同類型單位97後新高。

不少業主趁勢反價，北角城市花園中層單位錄得反價20萬元易手。世紀21何俊傑表示，城市花園5座中層E室，面積996方呎，業主原先企硬叫價950萬元，因獲3組買家出價洽購，終反價20萬元至970萬元沽售，呎價9,739元。原業主1997年6月以765萬元購入物業，升值26.8%。

中環甲廈空置率近半成

香港文匯報訊 (記者 方楚茵) 受累歐債危機及新股上市減少，部分投資銀行、律師行及會計師行等停止擴充及遷出中區甲級寫字樓。第一太平戴維斯昨日指出，中環甲級寫字樓今年第二季租金較上季下跌3.1%，空置率接近5%，並預期下半年及明年再下調5%。

第一太平戴維斯研究及諮詢服務主管盛世文預計，本港整體寫字樓租金全年跌幅最高為5%至10%，但全年中環區寫字樓租金跌幅會更大，達10%至15%。由於部分承租能力較強的投資銀行及基金公司遷出，令上半年中環甲級寫字樓空置率接近5%。不過，中環甲級寫字樓供應始終有限，又沒有新供應出現，故需求仍見強勁。

■第一太平戴維斯研究及諮詢服務主管盛世文(左)及商業樓宇租賃部主管劉偉基。 記者方楚茵 攝

AAA寫字樓降幅逾一成

盛世文又表示，AAA級寫字樓業主為求更多交易而減租，令AAA級寫字樓租金下跌5.8%，每平方呎租金由140元下調至120元，致AAA級及AA級寫字樓的租金差距收窄至15%，從而吸引一批本租用AA級寫字樓的中小型公司升級至AAA級寫字樓。另一方面，由於租客若選擇中環區寫字樓，需較其他商務區如銅鑼灣等多付133%的租金，故對銅鑼灣及灣仔等中小型租客升級遷入中環甲級寫字樓吸引力不大。

另外，他又預計中環區寫字樓租金會於下半年及明年下調5%左右，但跌幅有限，主要因為內地金融機構、零售及奢侈品公司對中環甲級寫字樓仍見需求，又有來自中亞洲及俄羅斯等能源及商品公司的新客戶支持。

一太料未來再跌半成

該公司商業樓宇租賃部主管劉偉基補充指，中環甲級寫字樓今年未見有大的交易，主要依賴一些小型律師行、基金公司支持，而預期未來數年，情況仍會持續。而其他地區寫字樓空置率偏低，當中如尖沙咀及銅鑼灣地區因為零售業務公司擴充，令空置率企穩，而九龍東更逆市上升。

公大傳7.5億購新地九貿

香港文匯報訊 (記者 周穎) 市場消息指出，新地旗下葵涌九龍貿易中心B座8至12樓，5層樓面獲一買家以7.57億元購入，5層樓面涉及總樓面面積約124,353平方呎，平均呎價6,087元。市傳買家為香港公開大學。

電氣道千呎地舖5500萬

舖面交易方面，張姓資深投資者以5,500萬元及1,200萬元分別購入北角電氣道70號地舖及銅鑼灣謝菲道530號二樓樓上舖。前者舖位面積約1,000方呎，以現時月租金約7萬元計算，租金回報1.5厘；後者面積同樣約1,000方呎，現時租戶為畫廊，月租約2.6萬元，回報2.6厘。

Neway太子爺摸出信德單位

寫字樓亦不乏成交。土地註冊處資料顯示，Neway太子爺、中星集團主席薛嘉麟以5,100萬元摸出上環信德中心西座18樓7室，單位面積2,465方呎，呎價約2.07萬元，登記買家為海王國際集團有限公司。據悉是次為薛氏首次涉足投資甲廈，物業於今年4月底以4,930萬元購入，持貨3個多月帳面獲利170萬元。

美聯商業高逸威表示，尖沙咀赫德道首邦行404室，面積1,175方呎，以810萬元成交，呎價6,894元，成交期至明年9月，長達13個月。物業以交吉形式成交，以現市值租金推算，租金每呎約24元，回報4厘，較現時市場租金回報一般約3厘為高。

至於放盤方面，尖沙咀亞士厘道29至39號九龍中心4樓全層，建築面積8,028方呎，連平台4,652方呎，意向價1.24億元，物業將以交吉形式出售；意向月租金48萬元。中原(工商舖)林嵐表示，上址適合作食肆用途，按同類型物業市值租金推算，租金回報可逾4厘。

美聯集團銷售總監 黃子華

工廈改建難解住屋需求

談樓說地

工商物業交投熾熱，根據土地註冊處資料顯示，3月份錄得968宗註冊量，刷新有紀錄以來新高；買賣金額錄得高達約38.8億元，此紀錄亦是自4月份錄得約44.42億元後第二新高，工商交投後勁凌厲，縱然近月市道有回軟跡象，但綜觀工商市場屬各類型物業中表現平穩。7月份成交價量亦徘徊於604宗以及35.6億元不俗水平，相信受惠於政府積極開拓舊工商地段以及活化政策延續的威力所支持，工商成交價量於未來走勢可望仍然企穩。

投資者傾向酒店用途

值得一提的是，政府於早年已先後提出多項釋放工業土地價值的政策，而去年更將活化工廈政策延長多3年至2014年，藉優化計劃以提升工廈物業的價值。事實上，政府早於2009年底公布一系列活化措施成功刺激工廈物業的購買力，其中單一業權的全幢工廈物業更獲得市場積極承接，而且吸納目標亦由傳統核心工業地段轉移至非核心地段。當中屯門及葵青同錄得全幢工廈物業買賣成交，部分發展商或投資者更於購入後入紙申請改裝物業用途，當中主要以改裝作酒店以及零售樓面為首選。

另一方面，豁免改裝申請費自出台後亦於持續變天的東九龍區時有錄得，當中不乏本地名人或投資財團的申請個案，紛紛轉戰工商物業市場，先後涉獵長洲以及葵青等非核心區。現時於東九龍亦持有多幢工商物業申請改裝作酒店用途，市場積極吸納全幢工廈物業並藉透過改建以提升價值，對區內發展步伐起了刺激作用。

財政司司長亦於日前在網誌上表示將撥出荃灣沙咀道一幅工業土地交予房委會興建居屋之用，以增加住宅供應。工廠大廈業主可以獲取較佳的經濟回報，但有關政策需要審慎而周詳的規劃，交通網絡以及民生配套必須同時配合周邊地段之發展，牽涉項目廣泛，未必能於短時間內配合。雖然部分工商地段毗鄰住宅區，具發展成住宅用途的潛力，但筆者認為房屋供應短缺問題未能以改建工商物業用途作為長遠解決方法，政府於未來必須繼續尋找合適地皮以發展住宅樓宇之用，才能真正解決市場對住宅的需求。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

百億購地王 樓市勢轉旺

香港

新裝豪宅 2,200呎 200萬豪裝 5,300萬 2812 7828	竹麗苑 1,552呎 海景實用連車 2,200萬 2923 8282	貝沙灣 1,455呎 池海連車 2,180萬 2989 9233	貝沙灣南岸 1,688呎 無敵全海 2,350萬 2989 9233	貝沙灣四期 2,432呎 呎價最平 4,150萬 2828 3434	貝沙灣南灣 4,935呎 無敵複式 1億3,000萬 2812 1177	赤柱海景平房 1,375呎 市場罕有 1,950萬 2812 7828	南灣道 1,433呎 露台,靚裝 2,500萬 2812 7828
		南灣名廈 2,738呎 罕有放售 6,000萬 2812 7828	南區樓皇 3,393呎 海景4房 8,600萬 2812 7828	光明台 910呎 海景最平 1,050萬 2923 8282	龍華花園 886呎 實用連車 1,100萬 2923 8282	蔚雲閣 1,103呎 投資首選 1,700萬 2923 5688	禮頓山 2,238呎 環迴馬場 6,250萬 2923 5223
嘉慧園 3,700呎 名門巨宅 9,500萬 2899 0010	半山新貴 870呎 高層海景 即買即住 1,150萬 2526 8999	地利根德閣 3,798呎 維港四房 1.1億 2922 6666	舊山頂道 2,337呎 特別複式 6,200萬 2588 1818	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 6,200萬 2921 8228	金龍大廈 1,275呎 九成實用 1,400萬 2922 3311	柏景台 1,276呎 煙花全海 2,150萬 2578 3553
		寶馬山花園 1,103呎 雅裝露台 1,288萬 2571 2999	萬德閣 1,455呎 四房超平 1,520萬 2922 3288	龍騰閣 1,622呎 開揚露台 2,100萬 2525 8262	君德閣 921呎 全新靚裝 1,200萬 2857 2880	羅便臣道31號 2,319呎 四房雙套 3,800萬 2922 6638	雍景台 1,353呎 三房海景 1,850萬 2525 7360

九龍

畢架山一號 2302'+300'平台+1219'天台 水晶複式 唯一放盤 5,600萬(連車位) 2926 6668	君臨天下 1,026呎 全海兩房 誘惑筍盤 2,200萬 2926 3388	何文田名邸 2,035呎 四房全新 2,330萬 2397 2328	帝景軒 1,239呎 高層靚裝 1,430萬 2381 1889	又一村 1,000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	君頤峰 1,686呎 星級會所 1,850萬 2926 7171
		君頤峰 1,119呎 最後筍盤 1,250萬 2926 4688	君頤峰 2,575呎 連4車位 4,500萬 2926 4477	天璽 1,732呎 橫廳則王 4,350萬 2927 8833	凱旋門 747呎 開揚兩房 1,280萬 2926 3222	維港灣 1,062呎 迷人維港 1,400萬 2928 8338	瓏璽 1,123呎 新地名廈 1,385萬 2928 4428
海名軒 2,156呎 臨海物業 郵輪碼頭 3,800萬 2926 5222	譽港灣 2,031呎 東九起動 機會難逢 2,850萬 2927 6666	半島豪庭 1,366呎 五星會所 1,050萬 2764 0933	海逸豪園 1,364呎 罕有相連 1,350萬 2764 0933	黃埔花園 1,002呎 維港煙花 1,250萬 2764 0933	海名軒 2,139呎 地標名廈 3,500萬 2764 0933	半島豪庭 2,447呎 絕世珍品 4,000萬 2764 0933	海名軒 1,931呎 最後機會 2,800萬 2926 5222
		海逸豪園 1,089呎 和黃公園 1,030萬 2926 5111	海逸豪園 1,071呎 東南池海 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

新界

康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080	寶松苑 3,523呎 名人聚居 4,680萬 2929 6030	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 馬場河景 1,080萬 2602 2588	嘉御山 3,426呎 巨園有匙 4,480萬 2693 9338	滌濤山 1,460呎 嘉里品牌 850萬 2656 6366	嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626
		淺月灣 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626	鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366	萬景峰 1,097呎 靚景四房 820萬 2920 3300	東堤灣畔 1,529呎 市場唯一 1,230萬 2432 6233	映灣園 2,233呎 豪裝設計 1,350萬 2923 6888	御凱 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 1818
美孚新邨 1,264呎 全新裝修 710萬 2928 3683	葡萄園 4,173呎 新地傑作 倚巒用料 3,800萬 2482 9903	曼克頓山 746呎 維港海景 730萬 2928 3683	碧堤半島 2,237呎 樓皇相連 1,780萬 3106 3337	帝濤灣 1,479呎 單位連車 748萬 2920 6633	藍天海岸 2,217呎 豪華相連 1,350萬 2923 6228	加州花園 1,449呎 單邊難求 638萬 2482 4993	加州花園 1,768呎 泳池靚景 758萬 2920 4488
		歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,070萬 2920 4388	錦繡花園 1,300呎 雙程車路 560萬 2471 0228	錦繡花園 1,050呎 米埔靚景 750萬 2471 0600	御林皇府 4,230呎 英式豪裝 3,900萬 2471 0228	葡萄園 2,876呎 單邊山景 1,980萬 2471 0600	翡翠園 2,811呎 無限空間 2,000萬 2668 1808

美聯物業 MIDLAND REALTY Founded in 1973 香港聯交所上市公司(1200)成員

招聘熱線：2316 8866 網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

*收集的個人資料只作招聘用途

美聯物業代理有限公司 牌照號碼：C-000982