

# 樓市「火勢」波及公屋



寶林邨1伙實用面積381方呎單位以220萬元成交。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市高處不算高,再有多個屋苑錄得新高價成交,仍是細單位戶型,相信受政府宣佈明年推出新居屋措施後所刺激,搶盤「火勢」燒至公屋市場。世紀21物業(將軍澳)分行經理魏仕良表示,將軍澳寶林邨寶智樓高層單位,實用面積381方呎,剛以成交價220萬元(已補地價),平均呎價5,774元,創屋苑歷史新高。

魏仕良表示,新買家為區內上車客,購入上述物業作自住用途。原業主於去年3月以160萬元(已補地價)購入上址,持貨至今1年多,現將物業沽售,扣除額外印花稅後,賬面獲利約49萬元離場。

另外,市場人士透露,荃灣中心近日錄得新高成交紀錄,涉及單位為4座中層A室,面積413方呎,連租約7,200元以238萬元易手,平均呎價5,762元,高市價12%外,相比銀行估價約210萬元亦高出約13.3%,成交價突破97年,為屋苑同類型單位新高成交價。

原業主2008年3月以128萬元買入,4年多時間賬面賺110萬元,單位升值近1倍。

荃灣中心突破97價

鑽石山星河名居C座極高層1室,面積761方呎,消息指亦剛連租約以700萬元成交,平均呎價9,198元,買家為同一屋苑的換樓客,創屋苑標準單位紀錄新高。

高。原業主於1998年向發展商以560萬元購入,現賬面賺140萬元離場,單位升值約25%。

## 中原：居屋全年升2成

政府公布明年推出5,000個配額供白表人士免補地價購買二手居屋,協助市民上車置業。中原地產住宅部亞太區總裁陳永傑表示,新政策公布後各區居屋查詢明顯上升,現存居屋「綠表」買家加快入市決定,長遠可活化資助性房屋市場以及各區換樓鏈,優化換樓活動向上流的階梯。

中原地產陳永傑指,上月全港居屋第二市場買賣成交錄得127宗,較6月的124宗微升2.4%,顯示7月中政府宣佈新政策後帶動居屋交投增加,估計8月的成交將會錄得明顯升幅。他又預計,全年居屋樓價將為大市上升及新政策刺激而上升約兩成,但交投量未必上升太多。

# 屯門新盤萬三呎價試水溫

## 龍門迎海下月推 千伙大盤對撼

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴,實習記者 彭楚華)新盤混戰即將爆發,新地屯門新盤龍門昨日正式公布已獲批出預售文件,將火速於下月初推盤,可提供1,075個單位;而恒基及新世界等亦部署下月開售迎海,迎海一期共提供928伙。兩大項目極有機會同期推售,將為市場提供逾2,000伙新供應。

### 龍門為新地年內推盤的「重頭戲」

發展商昨日透露,樓盤將火速推出市場,短期內將派發樓書,最快下周開放示範單位,先推30伙大單位,首批單位意向呎價13,000元,入場費約1,500萬元。

### 龍門首批入場費1500萬

龍門的預售樓花同意書批出可謂「一波三折」,發展商由年初「吹風」賣樓,並預計最快5月開賣,但由於涉及技術因素,獲批售樓紙時間較原來計劃遲了3個月以上,打亂發展商賣樓計劃,故此上月雖然同系將軍澳天晉2期批准預售,但新地因所有準備工作早已成熟,未有改變推盤計劃,仍然決定先推龍門。

新地副董事總經理雷霆昨日出席活動時證實,龍門已取得預售樓花同意書,預計短期內可以派發樓書,下周並開放位於九龍環球貿易廣場的示範單位,最快9月初正式推售。首階段會先按照計劃推出30伙「龍門至尊」四房大宅,亦不排除會推其他較小的單位。首批單位意向呎價維持13,000元,入場費約1,500萬元。

龍門門位處港鐵屯門站上蓋,項目分兩期發展,合共提供近2000個單位。第一期預計2013年8月落成,總共有4座大廈,1,075個單位,標準單位面積約500至1,400方呎,逾半數為3、4房大單位。同時提供約24個特色戶,面積由約1,600

至3,000方呎,市場預計,呎價將介乎1.6萬至2.7萬元。

### 迎海一期提供928伙

業界預期,下月新盤市場將會非常熱鬧,除新地龍門外,恒基及新世界等亦部署下月開售的迎海,極有機會與龍門同期推售,迎海一期共提供928伙,與龍門合計提供逾2,000伙。兩盤雖然地區分別大,訂價水平接近,預料將會「強碰強」。

香港置業高級執行董事伍創業指出,近年新界區內地買家比例持續增加,截至今年第二季,新界區一手交投中,內地買家佔比例達26.9%。其中內地買家對於本港一手新盤興趣較濃,業界人士相信,龍門將不乏內地客入市。

### 菁蓀首推32伙 呎價1.5萬

市場氣氛持續向好,2年期樓花盤五環桂柏街1號菁蓀昨公布,以貼市價平均呎價15,015元首推32伙標準戶,入場費592.4萬元,最快周六揀樓,每人限購2伙(包括私人及公司名義)。

根據價單顯示,菁蓀首批32伙分布於5至19樓A至D室,建築面積392方呎及494方呎,實用面積259及328方呎,訂價由592.4萬元至748.5萬元。

美聯西半山區域營業董事李頌賢表示,菁蓀首批單位呎價與近期區內新盤價格相若,現時有意入市者以區內投資收租客為主。



新地雷霆(右)表示,龍門已取得預售樓花同意書,最快9月初推售。旁為香港置業伍創業。實習記者 彭楚華 攝

## 九龍塘瑤堡入場費逾3千萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅市旺,發展商加快推盤步伐。長實旗下九龍塘安域道8號豪宅取名「瑤堡」,將於9月推售,參考九龍塘區豪宅呎價約2.5萬元,入場費料逾3,000萬元,至於7伙花園大宅呎價料約3萬元。

長實營業經理封海倫表示,瑤堡提供31伙全複式大宅,4房雙套設計,建築面積約1,673方呎至2,052方呎,當中7伙為花園大宅,前者意向價參照九龍塘區洋房,而後者意向價則參考同區複式戶,項目入場費料逾3,000萬元。

長實集團執行董事趙國雄表示,今年以來長實已售出逾3,000伙,套現逾200億元,其中將軍澳峻瀾售出逾1,770伙,套現約80億元。至於荔枝角道、荃灣西7區及日出康城3期則正待批出預售樓花同意書,若順利批出,料可套現400億元,而集團現時仍維持今年300億元銷售目標。

### 朗屏北項目 長實有興趣

他又稱,內地放鬆銀根,近月來內地客入市意慾年初回升,以峻瀾為例,內地客比例佔10%。他表示,年初估計今年住宅樓價升10%,現時

已提早達至,展望未來4個月樓價,個人相信仍有5%升幅,並贊成政府增加住宅供應,如港鐵剛招意向書的西鐵朗屏(北)站,提供75%限呎樓,可協助上車一族,相信發展商會積極參與,基於項目位置佳,長實會考慮意向書。

### 景怡峯買家 60%投資者

九龍地產業務及銷售部總經理楊聰永表示,深水埗景怡峯周六、日錄得300組人士參觀,截至昨天共錄得15宗成交,套現約8,000萬元,平均呎價9,300元,當中30%為內地客,約70%為本地人士;60%為投資者,其餘40%為自用。

他稱,九龍地產於明日起向首5名買家提供裝修連傢俬置業優惠,總值超過100萬元。由華人置業發展港島灣仔環本週再沽出3房平台花園特色單位連車位。華人置業集團銷售部總經理鍾志霖表示,單位面積1,168方呎,另設平台花園,成交呎價19,100元。

另有消息指,新世界於沙田「溱岸8號」昨再售出6伙,該盤8月至今售出近100伙,套現逾11億元。

## 永泰：積極競投地皮

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)在出售Gieves & Hawkes及南聯地產(1036)的權益後,永泰地產(0369)基本完成重組架構工作,並能專注物業發展、物業投資及酒店業務。永泰地產投資及發展董事總經理區慶麟表示,有關收益約2.4億元,預計能於下半年確認入賬。集團會於內地及本港繼續物色土儲,以獨資或是合資形式投地則須視乎地皮而定。

### 西半山加冕臺季內預售

物業發展方面,區慶麟稱,旗下西半山N1加冕臺預計季內預售,涉及70單位,總樓面約40,000方呎。該公司與信置、嘉華及南豐合作發展大埔天賦海灣一、二期已錄得6億元銷售收入,集團分佔15%銷售額下半年入賬,而第三期正申請預售,有望年內推售。西半山懿峯於6月重推,至今售出6伙,涉及3.36億元,可望下半年入賬,現尚餘9伙。

被問及本港樓市看法,區氏指,由於居屋與私樓為兩個不同市場,集團一直贊成復建居屋,對相關政策不太擔心。他認為,香港土地已有固定規劃,政府在土地政策上面對不少限制,但相信有地才有商機,集團仍積極競投地皮。

他又表示,集團面對建築成本上升問題,年初至今已上升約10%,整體平均每方呎成本超過3,000元。

### 商廈城東誌續租貴逾倍

物業投資方面,集團看好九龍東投資物業發展,區慶麟透露,觀塘商廈城東誌今年經已續租的單位,其租金錄得超過1倍的增幅,由每方呎約13元升至26.5元,下半年需要續租的比例約15%至16%,上半年出租率為97%。灣仔W Square的每方呎亦由26元升至30元以上,至今出租率100%。

區慶麟補充指,集團上半年經常性基本盈利為1.6億至1.7億元,惟當中未計及期內出售Gieves & Hawkes所得的盈利。永泰公布中期派息每股4.2仙,區氏強調派息政策一向平穩,期望未來維持分派核心盈利20%至30%的派息水平。



永泰地產投資及發展董事總經理區慶麟(左)及財務總監葉公司秘書馮靜雯。記者 黃嘉銘 攝

# 售樓盈利減 信置賺99億跌6%

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)信和系昨公布截至6月底止的全年業績,信和置業(0083)在物業銷售盈利貢獻減少下,全年度純利為99.1億元,按年倒退6%,撇除投資物業公平值變動,基本純利則有53.1億元,按年增長20.6%。每股基礎盈利0.907元,派末期息每股0.36元,可選擇以股代息。集團指,政府推出更多土地供私人樓宇,集團手頭存款和現金超過50億元,有利增添土地。

### 信置：資金充裕利購地

期內,信置營業額為83.96億元,按年增長41.2%,但其中物業銷售營業額只有71.49億元,按年倒退23%,物業銷售盈利貢獻只有30.18億元,按年倒退近7%。收入

主要來自出售九龍塘逸瓏、香港仔深灣9號及紅磡御悅。當中逸瓏及深灣9號已分別售出超過86%及91%的單位,御悅所有單位售罄。

物業發展方面,集團預期於2013年6月30日止之財政年度完成7個項目,本港及內地分別佔5個及2個,應佔總樓面面積逾130萬方呎。包括位於西九龍御金、國峯、白石角天賦海灣及瀛灣、天賦海灣、西九龍御柏、御峯及廈門之信和·上筑等,當中御金、國峯已取得入伙紙。

集團表示,香港住房需求不斷增加,惟香港住宅物業市場受到經濟和人口等基本因素支持,低息按揭和銀行業具良好資金流對置業人士有利。在低利率環境下,不

僅讓業主以更優惠價格償還按揭貸款,而且他們將其單位出租更可獲得可觀的回報。

### 信和酒店純利升28%

另外,集團同系信和酒店(1221)全年純利2.35億元,按年上升28.2%,每股盈利0.26元,派末期息每股4仙,股東亦可選擇以股代息。

### 尖沙咀置業年賺50億

尖沙咀置業(0247)全年純利49.98億元,按年下跌8%,扣除投資物業公平值變動的核心盈利為26.86億元,按年升18.2%,每股基本盈利1.746元,派末期息每股36仙。

## 英皇3.6億買海防道舖

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)個人遊帶動核心舖位搶手。英皇國際(0163)剛以3.63億元向商人劉軍買入尖沙咀海防道35-37號海利行地下C舖,按舖面積750方呎計算,呎價48.4萬元。該舖現時租客為經營亞洲食品「美珍香」,剛以月租88萬元續租至2015年5月,回報率2.9厘。

### 呎價48萬 放盤不足24小時

英皇國際執行董事張炳強表示,尖沙咀區舖位難求,今次以近3厘回報獲得海防道舖位,呎價不足50萬元,而且海防道亦是消費旺區,故售價亦合理。據悉,劉軍於數年前買入此舖,於前日突然放售,24小時內即獲承接。

### 鄧成波1.7億沽灣仔商廈

「舖王」鄧成波持有的灣仔駱克道171至



海防道35-37號海利行地下C舖現由「美珍香」租用。

173號金威商業大廈全幢以1.716億元易手,總樓面約1.5萬方呎,平均呎價1,144萬元。土地註冊處資料顯示,新買家為ELITE POWER LIMITED,董事為曾銘倫。鄧成波或相關人士2011年4月以1.48億元購入,持貨逾年賬面獲利2,360萬元。

## 李嘉誠擴星濱海灣版圖

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新加坡加緊尋找人民幣國際化帶來的機遇,吸引全球金融機構進駐,李嘉誠旗下長實集團、置地集團以及吉寶置業合資的新加坡房地產公司Raffles Quay Asset Management Pte,擬於新加坡濱海灣金融中心項目附近尋求更多地皮拓展版圖,吸納內地及全球銀行租戶及豪宅買家。

### 已投資280億 將向外輻射

Raffles Quay Asset Management Pte執行長Warren Bishop接受訪問時表示,該合資企業已投資45億港元(約280億港元)開發新加坡濱海灣金融中心(Marina Bay Financial Centre),現計劃在該項目附近開發新項目,目前擬把項目集中在中央商

務區並向外輻射,該區臨近地皮最具吸引力,並有意競購部分核心地皮。Bishop表示,濱海灣中心剛與淡馬錫集團旗下Clifford Capital,以及國際律師行Clyde & Co.談妥作為第3座的新租戶,而第3座約89萬方呎的出租率達70%,吸引巴克萊、野村控股。另外,渣打和麥格理等亦已進駐。

### 提供甲級商廈豪宅商場

Raffles Quay發展的濱海灣金融中心坐落在新加坡全新商業中心濱海灣,佔地約3.55公頃,分2期發展,共提供3幢甲級辦公樓(Marina Bay Financial Centre)、兩幢豪華住宅(濱海灣居及濱海灣軒)及購物商場(Marina Bay Link Mall)。

## 產業署拍賣10港島豪宅



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)美聯測量師行獲產業署委託拍賣10項港島區豪宅物業,拍賣日期訂在十月18日,6項位於海峽林域多利道碧瑤灣(見小圖),大坑春輝道愉富大廈及跑馬地樂活道比華利山分別佔2項,建築面積1,734方呎至2,330方呎不等(實用面積由1,432方呎至2,079方呎),開價由1,930萬元至3,480萬元不等,開價總值2.463億元。

其中,最貴重物業來自愉富大廈A座25樓2號室,建築面積2,028方呎(實用面積1,570方呎),連車位開價3,480萬元,折合每呎為17,160元。