

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府連番出招,二手樓見減價,加上將軍澳區內新盤領凱共1,168伙將於本月底起入伙,盤源大增下,將軍澳出現私樓平過居屋的情況。日出康城首都最新成交的實用呎價8,025元,比同區居屋英明苑實呎價8,532元低6%。區內租盤亦按月升20%,租金現下調壓力,業主一般肯減15%至20%。日出康城有業主累減20%,以實用呎租17.6元「破底價」租出。

美聯物業將軍澳天晉分行高級區域經理馬立成表示,市況低迷加上領凱將近入伙,將軍澳區內約有30%業主肯減價出賣,減幅由3%至5%。日出康城首都第6座高層RD室,實用面積704方呎,剛以565萬元易手,比市價低8%,實呎價8,025元。而同區居屋英明苑C座高層8室,實用面積401方呎,以約343萬元(自由價)易手,實呎價8,532元,私樓呎價平過居屋6%!他指出,現時日出康城的二手成交實呎價約7,733至8,533元,但同區居屋英明苑的實呎價約8,500元至8,600元。

### 新都城連錄劈價逾一成

區內二手樓市持續錄減價個案,新都城第2期第7座高層E室大劈價11.8%易手。馬立成指出,該單位實用面積438方呎,原業主於3月初以490萬元放售,期間5度減價合共58萬元,昨日終於以432萬元易手,實呎價9,863元,低市價5%。中原地產將軍澳彩明分行經理柯勇亦指出,新都城2期11座中層E室,實用面積538方呎,兩房間隔,原業主於上月底以580萬元放盤,經買家議價後,最終減價62萬元,以518萬元成交,減幅亦達10.7%,實呎價9,628元。

### 康城低層戶呎租創新低

除了放盤減價外,租金亦有下調壓力。馬立成指出,現時日出康城約有350個單位放租,按月升20%。盤源大增下,租金自然有下調壓力,業主一般肯減租15%至20%。他稱,日出康城有業主累減20%放盤租價吸客,剛獲承租單位為日出康城1期右翼低層B室,實用面積約680方呎。據了解,業主4月仍以約1.5萬元放租,隨着領凱入伙日漸近,務求盡快將單位出租,故將意向租金調低20%至約1.2萬元,終獲區內租客承租,實用面積呎租約17.6元,創同類型單位租價新低。

他表示,近期區內租客以東九龍及港島東舊樓租戶為主,因該區舊樓與將軍澳私樓租金相若,但將軍澳私樓有會所配套,有一定吸引力。傳統上6月至7月科技大學的教授或研究生或於將軍澳區覓租盤,屆時或會有一定需求支持。

## 二手減價頻仍

樓市未明朗,除了將軍澳區,全港各區亦屢現減價個案。

單位	實用面積(方呎)	原叫價(萬元)	減價(萬元)	減幅(%)
將軍澳新都城2期7座高層E室	438	490	58	11.8
將軍澳新都城2期11座中層E室	538	580	62	10.7
大坑尚巒高層B室	552	1200	110	9.1
九龍灣得寶花園G座中層4室	253	300	25	8.3
天水圍栢翠園2座低層F室	493	328	24.2	7.4
沙田偉華中心1座高層D室	308	380	28	7.4
天水圍慧泉軒3座高層A室	549	370	22	5.9
沙田新城市廣場3期銀禧閣中層B室	583	680	40	5.9
東涌映灣園8座中層D室	632	560	25	4.5
屯門景峰豪庭2座中層H室	508	320	12	3.8
藍田麗港城4期23座極低層G室	517	450	14	3.1
屯門邁亞美海灣5座高層D室	489	330	8	2.4

製表：香港文匯報記者 涂若奔

## 貝沙灣複式戶1.15億沽

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)港島南區貝沙灣複式戶成交。消息指,一名香港人昨以1.15億元買入南區貝沙灣第2期第5座53樓B複式戶,連2個車位,此複式戶實用面積3,453方呎,實呎價33,314元。

此外,中原陳家鴻表示,大坑尚巒高層B室,實用面積552方呎,擁兩房間隔,原業主放盤開價1,200萬元,惟該區市況持續淡靜,見有實客查詢單位詳情,遂同意大幅減價110萬元,以1,090萬元成交,減幅9.1%,實用呎價約19,746元,新買家為已有物業的收租客,是次入市須付7.5%從價印花稅81.75萬元。

中原余社朝表示,又一居第15座中層E室,實用面積675方呎,三房套房間隔,享清靜內園景,以970萬元易手,實用呎價14,370元。據了解,原業主於1999年以510萬元購入,是次沽出單位賬面獲利460萬元離場,單位14年間升值約九成。

## 阿里巴巴23億入主高德

香港文匯報訊(記者 涂若奔)數字地圖公司高德公告宣布,阿里巴巴集團將斥資2.94億美元(約22.93億港元),收購高德28%的股權,成為其最大股東。完成收購後,兩家公司將展開合作以及對數據進行融合,開發以智能手機用戶實際位置信息為基礎的電子商務產品。

高德表示,在交易完成後,阿里巴巴董事局執行副主席蔡崇信,及無線事業部總裁吳泳銘將擔任高德董事。目前高德的業務覆蓋三大領域,分別是互聯網和移動互聯網、車載導航、政府和企業應用。截至今年第一季末,高德免費移動應用的用戶數達到1.16億。今年第一季淨利潤為570萬美元,收入為3,430萬美元。

### 擴智能手機領域控制權

阿里巴巴上個月宣佈計劃斥資5.86億美元,收購新浪旗下微博公司約18%的股份。僅僅相隔數周,集團就進行了第二筆收購交易,這被視為創始人馬雲退休前的「最後一個大筆」。由於近年來高德一直在收集商店和企業位置的更多數據,包括對購物中心內部進行測繪,以此拓展該公司電子商務服務,故有分析師認為,該收購將令阿里巴巴「在獲得智能手機服務領域控制權的道路上邁出重要一步」,預計集團今後將打造一個融合微博社交媒體、高德測繪信息以及阿里巴巴海量電子商務信息功能的產品。

## 內地網購市場今年或超美

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報導)中國物流與採購聯合會會長何黎明日前在穗舉行的亞馬遜中國華南運營中心開業典禮上表示,中國網上交易近年上升非常快,2006年內地通過電商進行的交易為1.5萬億,到2012年相關數字已超7萬億,網上交易規模已超過日本。他預計,內地網上交易額今年將超過美國,成為全球第一大網上交易市場。

### 亞馬遜運營中心穩開業

亞馬遜中國華南運營中心落戶廣州黃埔區狀元谷,為2012年在廈門和南寧分別建成運營中心後,在華南地區的又一大動作。至此,亞馬遜已在整個中國南部全面佈局。運營中心總面積達17萬平方米,投資金額超3億元,輻射區域包括廣東、廣西、福建、雲南和海南

# 將軍澳業主散貨



首都實呎價8025元 低英明苑6%

■二手樓市不穩,加上將軍澳區內新盤領凱將入伙。日出康城首都單位以實用呎價8,025元成交,比同區居屋英明苑實呎價低6%。 資料圖片



■The Avery昨天重開展銷廳,有代理及準買家到場了解物業資料。張偉民攝

## 一手銷情淡 DUNBAR沽1伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場觀望情緒濃,加上市場上只有2個新盤可供選擇,一手盤銷情持續慘淡,何文田DUNBAR PLACE經過連續5天食蛋後,昨日終再錄1伙交易。根據一手住宅物業銷售資訊網顯示,截至昨晚8時15分,何文田DUNBAR PLACE沽出1伙,為12樓B室,售價2,374.3萬元,至於粉嶺逸峯前日售出1伙。

### Avery折扣最多8% 入場421萬

政府連番出招下,豪宅交投持續放緩,根據一手住宅物業銷售資訊網顯示,於上周一至周五5天內,伙伙逾2,000萬元的何文田DUNBAR PLACE都食蛋,至於以中細價盤為主的粉嶺逸峯則售出8

伙,顯示中細價盤仍有承接力。

至於計劃本週三中午起,以原價重推最後21伙的九龍城貨尾盤The Avery,發展商信置營業部聯席董事田兆源表示,The Avery於奧海城2期的展銷廳昨天首日重開,公眾參觀秩序良好。他指出,新價單中的18伙標準單位,其中7伙為開放式,11伙為1房,標準單位售價最低為22樓D室,售458.2萬元,實用面積225方呎,實用呎價20,364元,扣除60天現金優惠付款、「置業有禮」及「信和之友」售價折扣合共8%優惠,售價為421.54萬元。發展商提供建築期付款、現金優惠付款、第二按揭計劃多項支付條款供準買家選擇,並推出「置業有禮」及「信和之友」售價折扣優惠。

## 大屋苑現估價不足

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘、梁悅琴)樓市持續淡靜,市場氣氛不明朗,部分陸續出現劈價成交,銀行取態審慎,令估價不足的情況日漸浮現,個別一、二手樓見估價不足的情況,更不乏藍籌大型屋苑,部分買家要額外抬錢上會。但業內人士認為,目前樓市成交價於高位橫行,有個別業主叫價企硬,不肯減價,所以市場僅出現約2%至3%估價不足情況,整體銀行估價仍貼市。

### 上水御景峰差價一成

金龍地產董事馮宇成指,新界北區亦有不少物業出現估價不足的情況。其中粉嶺公屋華明邨中層戶,建築面積572方呎,日前以210萬元成交,但中銀(香港)估價只是198萬元,估價不足百

分比逾半成。另外,上水單幢物業御景峰中層B室,實用面積465方呎,中銀(香港)估價359萬元,成交價卻高達400萬元,相差一成。

港島區也有類似情況出現,世紀21日昇執行董事黃文龍表示,北角區不少大型屋苑的放盤及成交出現銀行估價不足情況。北角丹拿花園3座中層B室,實用面積1,025方呎,匯豐銀行估價1,025萬元,但成交價達1,080萬元,差距逾半成,達55萬元。

### 舊樓料多付5%上會

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國圓受訪時表示,近期一手盤推售相當少,反而二手舊樓出現少量估價不足情況,差距約3%至5%,但買家仍然可以付多一些首期,最終能找到銀行上到會。

她指出,由於二手樓業主叫價仍企硬,部分成交比市價高,銀行估價時只會貼市價,致令有少許差距。例如長沙灣道恒誠大廈低層戶,成交價425萬元,借款人找一間中小型銀行做50%按揭,但該銀行估價後只肯借48%,借款人要多付2%首期。另一個案是九龍城好運樓,成交價260萬元,借款人找一間中小型銀行借70%,但該銀行估價後只肯借65%,相差5%。上述兩名借款人最終也能支付差額,成功上會。

### 估價不足未及海嘯時

中原按揭經紀董事總經理王美鳳亦指出,與08年金融海嘯時的情況不同,並無大量出現估價不足情況,只是跟市況回落至市價水平,尤其是質素差的舊樓、村屋、唐樓才會估價不足。至於一手盤,3月份有不少一手盤入伙,此批單位於去年或前年高位時出售,會有一定溢價,的確有1至2間銀行估不到價,但相信小業主最終亦找到銀行上會。

## 世茂福建石獅項目開工



■許世壇表示,將繼續深耕福建區域。

香港文匯報訊(記者 傅龍金、米南 福州報導)世茂集團(0813)4月中旬以20億元(人民幣,下同)獲福建省石獅市靈秀鎮鈞坑改造片區五幅地塊逾92公頃,這亦是石獅建市以來一次性出讓的最大規模的建設用地。據稱,該項目擬建成集商業、辦公、酒店、居住於一體的現代化高端生態城市綜合體。世茂集團主席許崇茂日前出席石獅世茂鈞坑城市綜合體項目開工暨奠基典禮。

在此之前,世茂集團與泉州台商投資區簽約,意向投資200億元興建世茂藍色海灣,項目涉及智慧中心總部基地、遊艇碼頭及配套酒店等。

### 閩銷售額佔去年三成

世茂集團副主席許世壇日前在福建區域戰略發佈會上表示,世茂在福建發展已達十年,未來還將加大投入。據介紹,僅2012年世茂在閩項目銷售總額超過150億元,佔集團全年銷售額的三成。目前其在閩多個項目分佈於福州及廈漳泉等區域,匯集住宅、商業、旅遊、產業地產各板塊。許世壇透露,集團今年將爭取550億元銷售業績,可供出售面積約為770公頃,涵蓋各類公寓、住宅、寫字樓以及商舖等類型。

據了解,今年第一季,世茂實現銷售業績達137億元,位列房企排行榜第八位,銷售面積111.6公頃,較去年同期分別上漲88%及92%。