

# 「白居二」掀浪 公屋私樓爆搶

## 購買力攻細價樓 長安邨5客爭1盤

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)「白居二」效應擴大，連帶上車客加快入市，出現公屋私樓齊齊搶盤現象。青衣公屋長安邨出現5客爭1盤，私樓西灣閣亦現三拾客爭盤個案，太古城甚至出現買家委託代理乘飛機北上內地，交付合約予賣家簽訂。

中原林振邦表示，青衣剛錄得該區首宗免補價白表客入市個案，並曾同一時間出現5組客爭奪。單位為長安邨安海樓高層1室，成交價118萬元，實用呎價3,105元。買家為首批中籤白表客，居於區內，心儀此類優質單位已久，日前取得購買證後立即洽購，同一時間另有4組客爭奪，最終以貼近業主目標價擊敗其他對手購得單位。

原業主於1998年6月以17.52萬元買入上址，持貨15年，月前以140萬元高於市場價放盤，本月調低至120萬元，最終微減2萬元沽出單位，帳面獲利100.48萬元，單位升值5.7倍。

### 天頌苑居二反價成交

天水圍天頌苑錄得居屋第二市場免補價白表反價個案，涉及N座中層6室的成交，實用面積426方呎，可間兩房，中原黃海表示，業主原先叫價125萬元，其後反價2萬元至127萬元，白表客怕盤源被他人搶走，決定追價，並於取得購買證後立即即扑權入市，實用呎價2,981元。原業主於2000年以49.14萬元一手購入單位，持貨約13年，帳面獲利77.86萬元，單位升值1.6倍。

此外，一名白表客剛以248萬元(綠表價)買入觀塘曉麗苑A座低層單位，實用面積呎價4,593元，世紀21太平興業李少強表示，原業主於1997年4月以103萬元一手購入，持貨16年升

值1.4倍。

### 西灣閣三拾客爭盤

同受「白表」買家入市帶動，細價私樓亦見搶盤。香港置業盧耀明表示，一位廿四孝媽咪在三拾客爭一個盤的情況下即聯即斥295萬元，購入西灣閣西灣閣一個中層A室一房單位，供女兒同區獨立居住之用。該單位實用面積為271方呎，實用呎價10,886元，業主於2011年2月以191萬元購入，帳面升值104萬元。

### 太古城代理北上送約

有太古城買家為搶先一步購得單位，特別委託分行代理乘飛機趕赴內地簽訂合約，最終「搶贏」其他行家。中原地產莊素娟表示，單位為太古城翠榕閣低層C室，實用面積897方呎，屬三房間隔，以687萬元易手，折合實用呎價7,659元，為全區最平同類入場單位。

原業主2001年11月以290萬元購入物業，轉手帳面獲利397萬元，單位升值達1.4倍。

另外，中原黃盛輝表示，馬鞍山新港城第3期P座中層6室成交，以355萬元沽出，實用面積呎價10,534元，新買家為上車客，有感已補地價居屋樓價與私樓相若，加上私樓質素較好，價錢亦合理。原業主2003年8月以88萬元購入單位，持貨約10年升值約3倍。



■有中籤白表客以118萬元購入長安邨安海樓高層1室單位。

資料圖片

## 居屋客帶旺私宅

香港文匯報訊 利嘉閣地產董事陳大偉指出，免補價白表客上周開始「動身」購買綠表居屋後，居屋第二市場成交轉活，連帶私宅二手交投亦沾染「旺氣」，二手大市成交量每周穩步上揚。該行分行數據所得，全港50個指標屋苑在過去一周(6月10日至16日)錄233宗買賣，較前周(6月3日至9日)的203宗增加15%，連升三周及創近20周新高。

### 嘉湖山莊交投激增59%

按地區劃分，港島、九龍及新界交投全面報升，港島屋苑成交增幅尤其顯著，9

個指標屋苑上周共錄33宗買賣個案，較前周的23宗大增43%。新界區21個指標屋苑錄119宗買賣，較前周的102宗增加17%，天水圍嘉湖山莊交投表現最好，上周勁錄27宗買賣，激增59%，成交量更創近21周新高。

至於九龍區，白表客免補地價搶購綠表居屋掀起熱潮，分散同區二手私宅市場注意力及客源，令致該區20個指標屋苑上周僅錄81宗買賣個案，較前周僅增4%，新都城、維景灣畔、維港灣、泓景臺及美孚新邨成交量按周增加67%至最高2倍，交投表現優於同儕。

## 花園街地舖 呎價逾9萬

香港文匯報訊 在自由行旅客強勁的消費力帶動下，本港零售業前景秀麗，核心購物區商舖價值節節上升，旺角花園街有地舖新近以呎價逾9萬元成交，另一間位於西環德輔道西參茸海味店，原業主則持貨不足3年帳面賺逾千萬離場。

旺角花園街位處旺角、太子及旺角東三個港鐵站中心，消費人流日夜不絕。美聯旺舖楊開永表示，旺角花園街163號地舖，面積約1,000方呎，以成交金額9,350萬元。該舖連租約成交，現時每月租金約22.1萬元，租金回報約2.8厘。

此外，西環德輔道西103至109號地下A9號舖連閣樓剛以2,280萬元連租約易手，折合呎價2.28萬元。中原(工商舖)劉偉成表示，物業總建築面積約1,000方呎，現由參茸海味店承租，月租約3.6萬元，買家可享近2厘回報。原業主為胡姓資深投資者，於2010年10月斥資1,220萬元購入上址，帳面獲利1,060萬元或87%。

### 余仁生中心全層呎價9605

另一方面，自中環及金鐘等核心商業區商廈單位漸見飽和後，商戶慢慢趨向於九龍傳統商業區尖沙咀落址，香港置業黃瑛表示，該行剛促成尖沙咀漆咸道南11至15號余仁生中心11樓全層成交，面積1,978方呎，成交呎價9,605元，以1,900萬元易手，價錢屬於現時市場水平，新買家購入自用。



■尖沙咀余仁生中心11樓全層以1,900萬元易手。

## 黃竹坑商廈登記彈升

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，受惠黃竹坑新廈「環匯廣場」分層樓面正式開售，吸引大量資金追捧，帶挈上月廠區商廈成交宗數顯著彈升，走勢與整體市道相比呈現極度「背馳」。

根據利嘉閣(工商舖)地產資料所得，5月全港十大廠區共錄50宗商廈物業買賣登記，較4月的27宗增85%，終止「兩連跌」頹勢，不過，因價值45億元的觀塘「One Bay East」西座全幢商廈於4月登記易手後，便再無同類成交，故此，5月物業成交總值僅及22.38億元，較4月減少55%。

在6個價格分項的物業當中，高價物業表現最好。上月全港共錄24宗價值1,000萬至2,000萬元的物業買賣登記，數量較4月的7宗激增2.43倍，增幅最大。此外，黃竹坑「環匯廣場」多層分層樓面獲得承接，則帶動2,000萬元或以上的物業買賣大增1.71倍至19宗。同時，按該行定期觀察的10個主要工業區之中，黃竹坑區表現最佳，按月登記量增36倍至上月37宗，領漲大市。

### 5月五大貴重廠區商廈買賣

| 地址                 | 成交額(百萬元) |
|--------------------|----------|
| 九龍灣國際交易中心23樓全層     | 288.098  |
| 黃竹坑環匯廣場36樓全層連平台及天台 | 100.792  |
| 黃竹坑環匯廣場13樓全層       | 99.112   |
| 黃竹坑環匯廣場33樓全層       | 97.360   |
| 黃竹坑環匯廣場32樓全層       | 96.192   |

資料提供：土地註冊處及利嘉閣(工商舖)

# 貨源氾濫 將軍澳地每呎料4141



■韋堅信看淡將軍澳68B1區地皮，地價約34億元，為市場預期下限。

將在本周五截標的將軍澳地皮估值並不樂觀，料每呎地價僅4,141元，地價約34億元，為市場預期下限。

### 毗鄰新居屋 海景有遮擋

將軍澳第68B1區毗鄰未來的居屋地盤將軍澳第65C2區，兼且前方的海景未來會有住宅建築物遮擋，林晉超表示，相關因素將影響地皮價值，故預料每呎地價僅約4,141元。地價約34億元，屬現時市場預期下限。而市場預期上限，為美聯測量師行的37.77億元，每呎約4,600元。

翻查資料，會德豐今年4月購入的將軍澳第65C1區，地盤被居屋寶盈花園及日後的居屋地盤所圍繞，亦處於整個將軍澳一帶較遠離海邊的位置，地理位置不理想，但發展商仍斥資達每呎地價4,301元買入，將軍澳第68B1區位置雖然亦鄰近將來的居屋地盤，但較第65C1區近海。林晉超說，當時樓市與今天不同，再觀察最近賣地成績，而將軍澳一帶供應充足，認為今次

估值已屬合理。

將軍澳第68B1區佔地283,115方呎，最高可建樓面面積821,035方呎，當中最多679,478方呎用作住宅用途，非住宅部分則為141,557方呎，住宅單位不少於840個，平均單位面積809方呎。地盤高度限制分主水平基準之上65米及45米，成階梯式設計，發展商需負責興建行人通道、休憩用地及園藝美化等，並設地庫停車場。

### 掃管笏地呎價最多看4千

同日招標項目包括屯門掃管笏第55號嘉和里山路與青山公路交界地皮，有機會以洋房及分層單位混合式發展，地盤面積37,211方呎，最高可建48,374方呎，設高度限制29.6米，發展商須向環保署遞交噪音影響及排污影響評估報告，及作出其相關的緩和措施的建議。業界估值由1.45億至1.935億元，每呎地價約3,500元至4,000元計算，最低估值來自高瓊環球。

## 銷監局地建會今開會

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)為與地產業界就一手樓銷售條例的實施進一步交換意見及聽取業界關注，一手住宅物業銷售監管局將於今日下午3時與香港地產建設商會會面。

銷售監管局強調，是次會議主要是聽取業界的關注，以及向業界再次解釋條例、指引、作業備考以及常見問答的內容，以便協助業界適應條例。條例是法律條文，並非行政措施，賣方在銷售一手住宅

物業時必須符合條例的要求。銷售監管局與業界的討論，絕不涉及任何旨在改變條例對一手住宅物業銷售的要求的議程或方案。

條例對賣方的要求，包括對售樓說明書的要求，是既必要並合理，主要是以過往地政總署預售樓花同意方案為基礎，並因應公眾對過往一手住宅物業的銷售文件，尤其是售樓說明書的種種流弊的關注，作出具體及有效的回應。

## 萊蒙惠東公寓7月入市

香港文匯報訊(記者 李昌鴻、通訊員 張正旺 深圳報導)萊蒙國際(3688)近日在深圳舉行惠東濱海公寓地產「萊蒙·水樹灣」新聞發佈會，吸引超過1,500名珠三角客戶。據水樹灣地產公司總經理鄒翔介紹，項目一期總建面積約16萬平方米，主要戶型是灣區主流的48-85平方米一房、兩房公寓。灣區有架空觀海長廊、泳池、南法風情園林及多種休閒活動配套。該新公寓預計7月入市，均價8,000元/平方米起。

特刊 ■責任編輯：陳秀麗 版面設計：歐鳳仙

## 昆明 九鄉國家地質公園授牌 尋甸創A級景區促旅遊發展 晉寧挖掘5大資源發展旅遊產業

香港文匯報訊 近日，宜良九鄉風景區經國土部專家組實地驗收後，正式掛牌成為國家地質公園。九鄉風景區於1989年10月1日建成對外開放；1994年1月27日，經國務院批准為國家級風景名勝區；2001年10月25日，經國家旅遊局批准為國家AAAA級旅遊區。相關人士表示，九鄉國家地質公園申報及建設完成，對昆明旅遊發展有積極作用；也有利於九鄉國家地質公園建設全國一流、雲南最佳的旅遊目的地。

香港文匯報訊(通訊員 馬永成)近年來，尋甸縣通過實行旅遊景區質量等級管理，推進旅遊服務標準化建設，爭創A級景區，促進旅遊產業發展。尋甸依托天湖島旅遊區、鍾靈山國家級森林公園、鳳龍灣景區和白石岩溶洞群開發項目，打造「生態旅遊」品牌；依托星河溫泉項目，打造「溫泉旅遊」品牌；依托紅軍長征柯渡紀念館，打造「紅色旅遊」品牌，培育康體度假、溫泉度假、紅色旅遊、老年養生、鄉村旅遊五大特色產品；並通過創優升級，填補了星級酒店和A級景區的空白。目前，星河溫泉旅遊小鎮獲評AAA級景區，柯渡紀念館、紅色莊園獲評AA級景區，並升級一批四星、三星級酒店。

香港文匯報訊(通訊員 段正祥)晉寧縣充分挖掘歷史文化內涵，促進文化旅游產業發展。該縣歸納總結出以石寨山為代表的青銅文化，以鄭和為代表的名人文化，以盤龍寺、普照寺為代表的宗教文化，以秧佬鼓為代表的民間民俗文化和以晉城、昆陽為代表的古鎮文化，加大保護開發力度，培育和打造一批在雲南乃至全國有影響力的旅遊品牌。未來，晉寧將依托鄭和文化和古鎮文化兩大載體，建設滇文化博物館群、開發一個宗教文化旅游景區、建立一個國際性論壇的文化旅遊工程，打造旅遊市場的剛性需求品，支撐和引領環滇池文化旅游產業革命性創業。

## 西山區多舉措促大學生就業

香港文匯報訊(通訊員 王利娟)西山區通過多項措施，促進大學生創業、就業。該區促進大學生創業、就業舉措包括：與轄區內社會責任感強、經營管理規範、具備一定規模的用人單位共同申報並建成大學生就業見習基地25個；加大大學生創業園及創業孵化基地建設，吸引高校畢業生入園創業並帶動就業；繼續選聘高校畢業生到農村基層服務；對就業困難畢業生、家庭經濟困難和零就業家庭畢業生，給予重點就業援助，確保100%就業；針對大學生舉辦專題招聘會，促成大學生就業；通過「貸免扶補」政策扶持創業，並將小額擔保貸款對象從城鎮登記失業人員等擴展到大學生創業者。

## 48家公司尋甸建蔬菜基地

香港文匯報訊(通訊員 馬興有)「尋甸蔬菜種植發展真的太快了。」該縣農業局蔬菜站馬正雁介紹，目前，已有48家公司進駐尋甸投資建立蔬菜基地，發展蔬菜生產。近年來，尋甸縣蔬菜淨增蔬菜種植面積1萬畝以上，山區種植面積也逐年擴大。去年實現蔬菜總產量18.93萬噸，總產值4億元，其中，無公害蔬菜播種面積7.1萬畝，無公害蔬菜產量14.3萬噸；外銷蔬菜7.8萬噸。

## 晉寧設立縣長質量獎

香港文匯報訊 晉寧縣決定從今年起設立「晉寧縣縣長質量獎」，首屆縣長質量獎的評選工作將於近期啟動。縣長質量獎是該縣政府設立的最高質量獎榮譽，每年評審一次，每次評選1個，有效期4年，對獲得「晉寧縣縣長質量獎」的企業或組織，由縣政府給予20萬元/每個的獎勵，鼓勵全縣企業大力提升產品質量，走質量效益型發展道路，實現工業強縣、質量興縣的目標。

## 宜良花街節簽約6項目

香港文匯報訊 於6月11日至18日舉辦的宜良縣旅遊文化街節引進6項目，協議總投資8億元。作為「文化搭台、經濟唱戲」的重要形式，已成功舉辦8屆的宜良旅遊文化街節，成為集花卉、旅遊、文化、經貿、會展為一體的節會品牌，成為輻射區域日益廣闊的重要平台，成為增進對外經濟貿易往來的重要橋樑。本次簽約的6個項目，既有內培項目，也有外引項目，涉及酒類生產、礦產、建築材料、新能源開發、商貿城、歡樂園建設等領域。