

公屋吃香 長安邨3日3成交

中小私宅租金下跌

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘、梁悅琴) 白居二近期成為樓市焦點，搶風繼續吹，貨源搶貴，部分中籤者轉投公屋市場，帶動公屋成被搶目標，青衣長安邨3日連錄3宗成交，更有部分公屋戶「升呢」做海景居屋錦豐苑業主。

中原林振邦表示，白居二客陸續入市，令居屋盤源急速收緊，樓價被搶高，部分中籤者遂轉投公屋市場。其中青衣長安邨最近3天連錄3宗成交。新近成交為安瀾樓中層14室，實用面積443方呎，獲居二買家以168萬元購入，實用呎價3,792元。原業主帳面獲利148.09萬元，升值7.4倍。

市場亦有公屋戶加入搶居屋行列，中原地產劉志倫表示，本月居屋交投氣氛熾熱，刺激居屋睇樓客加快入市步伐。馬鞍山區於本月至今已暫錄約22宗居屋成交個案，成交集中於錦豐苑及錦泰苑，其中錦豐苑於6月暫錄約6宗成交，均為未補地價成交。

公屋戶升級住錦豐苑

劉志倫指，錦豐苑最新錄得F座高層13室成交，實用面積536方呎，以居二市場價328.88萬元售出，實用平均呎價6,136元。新買家為用家，本居於公屋單位，近日於區內居屋市場覓心儀居所，單位享海景，即決定

購入單位作自住之用。原業主沽出單位賬面獲利約236.08萬元，單位升值約2.5倍。

尚匯1房勁蝕286萬

私宅方面，剛入伙的灣仔尚匯首錄蝕讓個案，美聯物業梁子軒表示，灣仔尚匯低層F室，為1房單位，剛以1,488萬元易手，原業主持貨剛滿兩年SSD「刑期」，帳面虧損286.3萬元，貶幅約16%。原業主一向有投資舖位，今次因有資金需要買舖，惟有蝕讓。單位實用面積659方呎，望海景。原業主最初叫價1,600萬元，最終以1,488萬元成交，實用面積呎價22,580元。

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 在大型新盤相繼入伙，加上二手實盤轉租趨勢持續，令市場上大量租盤湧現，一時間供過於求，拖累中小型住宅租金持續受壓，租金水平比去年更低。利嘉閣地產表示，5月全港50指標屋苑的加權平均成交呎租為25.37元，按月跌0.5%，更略低於去年底0.2%，出現「倒跌」現象。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指，回顧今年首5個月各區租金走勢，港島及新界兩區住宅租金回升，九龍區則下跌。港島區方面，

9個指標屋苑5月加權平均成交呎租報每方呎30.15元，較去年12月的29.88元輕微上漲0.9%；新界區21個指標屋苑租金亦在過去5個月內微漲0.4%至每方呎20.29元；至於九龍區，因大量租盤湧現市場，形成減租搶客浪潮，拖累該區21個指標屋苑首5個月租金倒跌1.4%，加權平均成交呎租最新報每方呎25.02元。

該行估計，二手租賃旺季在本月中旬正式展開，二手租盤吸納速度料會明顯加快，租盤積壓情況可望兩、三個月內消除，租金亦會止跌。

蔡涯棉：樓市「辣度」不加不減

待新供應「到位」 政府調整時機

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府連番辣招下，樓市交投大跌，近日市場有聲音希望政府「減辣」。不過，長遠房屋策略督導委員會委員蔡涯棉昨認為「減辣」言之尚早，因為措施目的是「降溫」，而目前住宅仍「供不應求」，相信要等新供應「到位」，樓市回穩後，政府才考慮調整，時機何時到來很難估計，惟「暫時聽唔到、睇唔到政府會再出招。」

樓價指數最近數周回升，問到政府會否認為措施成效減退，而再出招過市？蔡涯棉說：「暫時聽唔到、睇唔到政府會再出招。」他又指過去3個月現時中小型住宅交投跌5成，豪宅交投跌7成，樓價亦下跌約5%，租金下調，顯示「非常措施」已生效，現階段看不到有需要再出招。

有信心推地2萬伙達標

今年度實地計劃中有22幅住宅用地仍未完成規劃程序，蔡涯棉不認同政府是偷步推出地皮，認為提早將該批用地公布出售，只是想爭取時間為用地進行規劃，但側面反映政府土地不足。他承認，或許政府本財年前期推出土地的進度未如理想，但整個財政年度尚有9個月時間，有信心政府最終可追回進度，達到每年2萬伙供應的目標。

最近居屋市場價格屢創高位，有評論指是政府推出的白表免補地價買入居屋市場，前期會有個別業主心雄，亦會有心急買家提早入市，故此會出現高價成交，但隨著準買家回復理性，更多比較樓價高低，相信之後居屋價格會逐步回穩。

一手新例需時間熟習

他又說，近期外圍波動，資金退出新興市場，不利本港樓市，下半年樓市會穩定但有壓力，而明年樓市會更穩定及供應上升，相信政府正不斷邁向改善房屋問題。而最近實施的一手樓銷售條例，他認同條例較複雜，發展商需要時間適應，但相信發展商與政府已有溝通如何改善，而政府亦曾



講者請來長遠房屋策略督導委員會委員蔡涯棉(右)指，首批白表客流入居屋市場，個別業主心雄加上買家心急入市，故此出現高價成交。旁為地監局行政總裁伍華強。

公布今年會有約2.4萬個樓花單位推出市場，相信地產商熟習程序後，將有更多新盤推出市場。

昨日地監局於理工大學舉行首次「剖析地產代理專業化發展路向」專業論壇，講者請來蔡涯棉、地監局行政總裁伍華強、香港財務策劃師學會主席趙小寶。地監局主席陳韻雲稱，希望日後每年可舉辦一次相關的論壇。另昨日在場人士還有南豐發展董事總經理蔡宏興、香港測量師學會前會長劉詩韻等。

蔡涯棉認為，地產代理行業專業化可由地產代理各協會牽頭及推動，籌辦如地產投資顧問師等高層次課程。同一場合的伍華強表示，業界現時的運作模式無法達到專業化，因為只是硬性跟從地監局的指引進行物業買賣中介服務，要提高專業化，關鍵在於構建共同的專業信念及文化。

「酒店公主」歐洲擴版圖

記者 黃嘉銘



帝盛酒店集團總裁邱詠筠指出，香港發展酒店項目「一地難求」，故索性把心一橫衝出香港。

黃嘉銘攝

被譽為新一代「酒店公主」，商人邱德根孫女邱詠筠(Winnie)昨日與傳媒分享營運酒店的點滴。身為帝盛酒店集團(2266)總裁，她認為公司旗下酒店的品牌一直位於三星至四星級之間，與內地客來港旅遊的消費觀念接近，不太擔心自由行出現飽和。然而，她坦言香港現時「一地難求」，故決定把心一橫衝出香港，在海外尋找商機，更表明英國倫敦將是公司未來重點發展地區。

自由行不憂 嘆一地難求

Winnie表示，公司旗下酒店的品牌一直位於三星至四星級之間，而內地客來港旅遊消費一般不願花太多資金於住宿之上，而帝盛酒店集團正正合乎內地客的心水，加上她認為內地自由行客會「走一批，來一批」，故她不太認同內地自由行消費出現飽和。

然而，Winnie語帶無奈地指出，現時在香港發展酒店項目「一地難求」，最近入標東涌商業地空手而回，但強調公司立場是「不會追市」，故索性把心一橫衝出香港，在海外如歐洲尋找商機，更表明倫敦將會是公司重點發展地區。

追逐內地客旅遊足跡

身體力行，Winnie個人近期多次「歐遊」尋找商機，並於去年10月以1,410萬英鎊(約1.78億港元)收購倫敦Aldgate站上蓋物業，重建為Dorsett City London酒店。再者，她指，公司本身背景為地產開發商，相對同行有一定優勢，加上近年來內地客開始傾向往歐洲旅遊，消費力更已超越德國，市場潛力優厚，有信心可在當地站穩陣腳。

30出頭的Winnie，年紀輕輕已成為帝盛酒店的掌舵人，而且成功交出一張不俗的成績表，公司日前公佈截至今年3月底止的全年業績，期內錄得溢利按年增長7%至6.475億元，每股盈利32.37仙，派末期息8仙。收入按年增5.19%，至11.53億元。

珀·軒呎價二萬四推售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 再有樓盤上載價單及售樓書，莊士機構於佐敦柏·軒昨按新例上載價單，推出50伙，平均實用呎價23,989元，將於週日以前先以先得方式開賣。此外，資本策略亦計劃未來1星期至2星期重推50伙。至於嘉華已把香港仔深灣9號及跑馬地嘉華按新例的售樓書上載，準備重推。

首批50伙 周日開賣

莊士機構營銷策劃經理陳慶光表示，柏·軒今次推出50伙，大部分為新推單位，只有數伙為重推單位，屬原價加推，實用面積由231方呎至248

方呎，售價由523.242萬元至634.68萬元，實呎價由21,270元至25,800元。發展商提供入伙前付15%樓價的建築期付款(照訂價)及入伙前付20%樓價的建築期付款(照訂價減1%)，陳慶光又稱，新例下無要求發展商列出贈品價值。

對於柏·軒價單顯示共40項贈品明細，包括牙刷及枕頭等，但卻沒有顯示價值，未知此舉是否合例。另外，嘉華售樓書第18頁房間沒有房門；深灣9號的複式單位和特色大單位，廚房浴室和浴室部分裝置均有出現移位或已移除現象，而發展商亦有在新版樓書內闡釋，這樣是否有問題呢？一手住宅物業銷售監管局發言人回應指，

銷售監管局在收到一手住宅物業銷售文件，例如售樓說明書、價單和銷售文件後會盡快完成審視。賣方在出售日期前的最少三日期間內，須無間斷把相關價單及載有銷售安排的文件印本供公眾免費領取，以及無間斷在指定的互聯網網站提供相關價單及銷售安排文件的文本以供閱覽。

當局重申，如發現有懷疑違例情況，銷售監管局會進行調查。假如懷疑違例的情況性質嚴重，對有關物業的準買方可能會造成重大損害，銷售監管局會在不妨礙司法程序下盡快公佈有關違例的個案及其懷疑違例的情況，讓準買方有所防範，以保障消費

者利益。

銅鑼灣Yoo或月內重推

另一方面，資本策略執行主席鍾楚義昨表示，未來1星期至2星期將會重推銅鑼灣Yoo Residence 50伙，不計劃減價，此盤自去年已售出37伙，套現5.5億元，並已於上周按新例上載售樓書。

他指出，未來2年至3年將推售渣甸山重建項目、白加道重建項目、九肚山及上海青浦等住宅項目，料未來3年為住宅業務推售高峰期，未來商業項目及住宅項目佔資產值各一半，目前為七三之比。

雲暉大廈推售無期

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 一手銷售新例下，南豐旗下跑馬地雲暉大廈因為要連同已拆售的C座一併準備樓書，南豐發展董事總經理蔡宏興昨坦言，製作樓書有技術困難，「可能一段時間都上唔到樓書」。

蔡宏興解釋，C座很多圖則已改變，正傷腦筋如何於新樓書的圖則上標明，故推出時間會較一般新盤慢，「可能一段時間都上唔到樓書」，相關難處已向一手住宅物業銷售監管局反映。據了解，雲暉大廈前身為公務員宿舍，本身由3座組成，但C座已拆售，南豐於2009年向政府投得A及B座，並進行大型翻新工程，於2011年9月重新推售。

另外，蔡宏興指，集團接下來最快推出的新盤為東涌55B區，希望今個月內批出預售樓花

同意書，批出後會發售，但要看看是否趕及製作樓書。

南豐東涌新盤短期出埠

對於一手銷售新例，他相信商會已經與政府仔細討論，例如樓書內規定顯示250米範圍內的建築物用途，若發展商盡力後仍然未盡力，只要寫聲明解釋即可，相信條例一直運行下去將愈來愈完善。

展望後市，南豐發展董事總經理蔡宏興相信只要宏觀經濟未有太大變化，樓價年內升跌幅不會太大，約在5%至10%之內。不過，現時香港為政策市，不清楚政府心目中是否認為樓價要市場調整，而最近亦有長策會成員說樓價需要再跌多少。

資本策略獨資投將軍澳地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 將軍澳第68B1區及屯門掃管笏第55號地皮將在明日截標，南豐、資本策略昨日都表示正研究項目，後者更稱有興趣以獨資形式入標。南豐發展董事總經理蔡宏興昨稱，正研究地皮招標文件，但未透露是否入標。

資本策略首席財務官周厚文表示，對截標兩地有進行研究，有興趣會以獨資形式入標，鑑於現時舊樓重建涉及程序繁複，發展商須先繳付15%買家印花稅，故集團未來會傾向以投地方式增加土儲。

根據資料，將軍澳地皮最高可建樓面面積821,035方呎，當中最多679,478方呎用作住宅用途，設限量條款，住宅單位不少於840個，平均單位面積約809方呎。市場估值由34億元至37.77億元，每呎地價由4,141元至4,600元。

同日招標項目包括屯門掃管笏第55號地皮，有機會以洋房及分層單位混合式發展，地盤面積37,211方呎，最高可建樓面面積48,374方呎。市場估值由1.45億元至1.935億元，每呎地價約3,500至4,000元。

高緯：港鐵帶挈黃竹坑商廈升價30%



朱寶珊 梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 隨著港鐵南島線於2015年通車，黃竹坑站旁將有14幢住宅及約50萬方呎商場，加上已有海洋公園、珠寶店OUTLET等旅遊配套，黃竹坑區已由傳統工業區蛻變為新興商業、旅遊區，高緯環球項目租務策略部執行總監朱寶珊預期，港鐵南島線通車後，區內商廈售價可望挑戰每方呎1.6萬至1.7萬元，比目前區內平均呎價約9,000元至1.3萬元，上升30%至88%。

朱寶珊指出，目前黃竹坑區只有3幢商廈可供買賣，包括已建成的南匯廣場、ONE ISLAND SOUTH及剛開售的樓花盤環匯廣場，呎價介乎7,400元至1.3萬元，過去一年南匯廣場的售價升幅達24.2%，ONE ISLAND SOUTH的售價升幅達11.5%，前者比整體商廈售價按年升幅11%還要高出1倍，後者與大市同步，去年九龍東商廈的售價升幅亦達25%，走勢與黃竹坑相若。

灣仔港島東用戶遷入

目前黃竹坑共有13幢商廈及酒店計劃興建，全部已補地價，當中約6幢為商廈，包括恒基地產及協成行於黃竹坑道21號的環匯廣場，協成行於黃竹坑道33至35號、長實於香葉道41號、CASEY於黃竹坑道20號、傅老榕家族於黃竹坑道38號及新鴻基地產於黃竹坑道50號，每幢樓面平均約30萬方呎，相信會吸引到灣仔以至港島東傳統租戶轉買或租此區商廈。

十大工廈摸貨 四宗見紅

香港文匯報訊 自從工商舖「摸貨」成交被納入「從價印花稅」，工廈摸貨成交開始萎縮，利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，繼4月登記量急挫56%後，5月工廈摸貨登記宗數再減69%至23宗，登記量更創16個月新低，涉款1.12億元，下跌86%。其中，十宗貴重工廈「摸貨」登記(見表)之中，更有4宗錄得帳面虧損。

整體摸貨再挫69%

據介紹，中價物業「摸貨」成交萎縮最嚴重，價值介乎500萬元至700萬元的「摸貨」上月登記只有4宗，較4月的21宗銳減81%，成交總值亦按月下跌80%至約2,569萬元。另外，價值2,000萬元或以上物業，更罕有地沒有錄得任何「摸貨」。

由於工廈「摸貨」稅負大增，加上市場承接轉弱，個別投資者「摸售」手上物業時，帳面虧損難免。就如上月十宗貴重的工廈「摸貨」買賣登記為例(見表)，當中4宗錄得帳面虧損，所佔比率達40%。其中，荃灣華興工業大廈中層B室，投資者於今年初以650萬元購得物業，持貨120日後至5月初再將物業以600萬元「摸出」，帳面虧損50萬元或7.7%。

周滿傑指出，工廈造價過去兩年累積相當升幅，加上政府「加辣」壓市，為後市增添不明朗因素，而且資金積壓降後，承接購買力顯著減弱，相信下月「摸貨」成交持續萎縮，宗數有機會低見單位數。

上月十大工廈「摸貨」登記個案

物業	出售價(萬元)	帳面賺蝕(萬元)
葵涌松林工業大廈高層全層	1,300.0	蝕50.0 (-3.7%)
新蒲崗立安工業大廈中層後座	1,140.0	賺40.0 (+3.6%)
荃灣德景廣場中層D6B室	815.0	賺48.3 (+6.3%)
荃灣德景廣場高層D5室	766.0	賺35.3 (+4.8%)
荃灣皇廷廣場高層02室	683.4	蝕6.6 (-1.0%)
荃灣皇廷廣場高層02室	650.0	蝕42.6 (-6.2%)
觀塘駱駝漆大廈3期高層G室	635.3	平手 (-)
荃灣華興工業大廈中層B室	600.0	蝕50.0 (-7.7%)
九龍灣合力工業中心A座低層14室	434.3	賺34.2 (+8.5%)
九龍灣合力工業中心A座低層13室	422.3	賺33.3 (+8.6%)

資料提供：土地註冊處及利嘉閣(工商舖)