

萊坊：提早退稅助重建

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)買家印花稅(BSD)令收購舊樓成本增加，雖然設置退稅機制，但發展商須於6年內完成項目才可申請退稅，一直批評影響舊樓重建步伐，運房局從善如流，早前向立法會提新方案，提議齊集業權並得到屋宇署批則，或展開地基動工便可退稅。萊坊董事及綜合估價部主管溫偉明回應，新機制係「好事」，至少發展商資金不用被凍結太長時間，對提議表示歡迎。

雖然政府於政策上願意讓步，但溫偉明說，受到早前終審法院就九龍城南角道重建項目地契上房屋的定義作出裁決所影響，預料今年餘下時間申請強

拍的進度仍然緩慢。對於政府推出多項樓市措施，他認為主要是土地供應到達市場前的「Buy Time」，由於物業流通長期被壓抑，擔心長久下去市場會停滯不前。

九建再奪「環宇八街」兩地段

另外，九建「環宇八街」再有項目進行強制拍賣，分別為環景街19及21號、環順街20及22號，底價6,070萬元；以及環順街19及21號、環福街20及22號，底價6,740萬元，昨日同樣以底價成交，合共約1.281億元。現場所見，九建由土地及業務發展部總

經理歐陽志雄作為代表，舉1號牌，整場拍賣會歷時不過10分鐘。

兩個地盤現時都有1幢8層高商住大廈，於1960年落成。規劃為「住宅(甲類)」用途，最高住宅地積比率7.5倍，剩餘非住宅地積比率將約為0.9倍，其中環景街/環順街項目地盤面積約1,843.92方呎，環順街/環福街項則為1,968.15平方呎，兩地合共3,812方呎，可建總樓面達3.2萬方呎。

九建位於紅磡「環宇八街」重建項目，規模龐大，涉及14個地段，去年初曾連環向土地審裁處呈交14份強制拍賣申請，全部以八成業權申請強拍，



萊坊董事及綜合估價部主管溫偉明。顏倫樂 攝

現時尚餘約8個地段需要強制拍賣。消息稱，當中或有3至4個地盤短期內可以完成統一業權，毋須進入強拍程序。預料最終地盤規模可達3.5萬呎，可建樓面約30萬方呎。

昇柏山最快月底開售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、實習記者 任麒麟)元朗兩大新盤熱賣，發展商趁旺勢加推沽貨。洪水橋濠林昨再加推51伙，平均實呎價8,479元(包一個車位)。事隔近7個月未有全新樓盤推售的長實集團昨日表示，荃灣昇柏山最快將於本月底開售，其次為大埔鳳園，若4個大型項目順利如期獲批售樓紙，相信今年初曾表示本港賣樓目標達300億元可超額完成。

據一手住宅物業銷售資訊網頁顯示，新世界於洪水橋濠林昨再加推51伙，平均實呎價8,479元(包一個車位)，連前日加推的31伙，合共82伙於昨日下午4時至本週五晚上8時接受認購登記，及於本週六上午10時到中環豐盛閣大廈1樓核實，當天上午11時半進行電腦抽籤安排揀樓次序。

濠林昨加推51伙 主打3房

濠林昨日加推的51伙，主要為3房標準戶，實用面積由510至1,230方呎，平均實用呎價8,479元，售價由448.8萬至1,038.9萬元，買家優惠包括一個住宅停車位、「New World CLUB」會員3%售價折扣優惠及價值2.5萬元現金券。若扣除即供享5%折扣優惠及「New World CLUB」會員3%售價折扣，平均實呎價7,813元。

趙國雄：賣樓仍有希望達標

趙國雄強調，長實並無減慢推盤步伐，基於一手新例要求更嚴格，長實現正為已獲批售樓紙的荃灣昇柏山籌備售樓書及示範單位，並已聘用獨立測量師及律師為售樓書及示範單位進行獨立評估是否符合新法例，估計最



左起：置富產業信託副行政總裁趙宇、長實集團執行董事兼置富產業主席趙國雄、置富產業信託投資者關係部董事孔元真。

快本月底可推售，大埔鳳園第1期的售樓紙料快批出。

至於與港鐵合作的兩個項目，包括荃灣7區及日出康城第3期，料最快要到第四季才獲售樓紙。他表示，若此四個項目順利獲批售樓紙，相信今年仍可超額完成賣樓目標。至於新盤訂價會否以低價促銷為主，他表示，長

置富產業物業屋村商場項目



馬鞍山廣場年內進行拆細出租。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、實習記者 任麒麟)近日地產代理業界要求政府收回辣招，身兼置富產業信託(0778)主席趙國雄指出，地產仍為本港經濟支柱，但以整體市民利益為主，認同政府長遠要增加供應改善房屋需求，辣招為短期需求控制措施，政府出招成效立竿見影，炒家已大減。他相信，政府已掌握數據，適時會調整。至今未有接獲地產代理租戶要求減租，認為地產代理租戶對置富產業的影響不大。

他續指，旗下部分商場重整租戶，會減少地產代理的租戶的比例，並強調加租幅度合理。置富目前負債比率降至20.9%，加上低息環境持續，利好收購，未來將積極物色屋村商場項目，不一定局限於母公司長實集團。

置富產業副行政總裁趙宇表示，今年內會有3個商場進行資產增值，包括馬鞍山廣場、置富第一城街市及麗城薈第3期，投資目標回報均為15%。截至6月底物業出租率為97.8%，續租金調升率為18.2%，平均租金年增長7%，預計下半年租金收入可達雙位數增長，若果租金收入增加，不排除會增加派息。

官員應讀《李光耀傳》學管治

香港文匯報記者 梁悅琴

長實樓神趙國雄已有數個月未有出席記者會，昨日出席主持置富產業的中期業績發布會，自然成為市場焦點，一向好有個人見解的趙國雄，昨日被問到現時房屋需求究竟向哪一方走才對時，便主動以個人身份表達其意見。

讀社會學出身的趙國雄坦言，目前港府的管治理念反而容易挑起不同群體的矛盾，只求表面，

不夠全面，如要建青年宿舍，幫年青人上車，但究竟是否合適？

幫長者解決住屋需求更大

為何不幫長者、單身人士或正住劏房的居民等住屋需要，他相信，年青人只要肯學、肯做，不難找到工作，幫助自己上車，但長者或者中年人

士，曾為香港作出不少貢獻，年老了自理能力比年青人低，需要幫助的住屋需求會更大。

他笑言，近期頻頻搭飛機出差，亦愛看政治書，如《李光耀傳》，當中提及李光耀對新加坡的管治方式，由以往家長式，變為要配合社會及周邊環境變化需求，如新加坡以往一直不准建賭場，但最後都要建賭場，箇中原因，並非只求表面，要夠全面，而並非自己喜歡點就點。他又稱，內地政治書亦愛看《朱鎔基傳》。他直言，港府官員應該多向《李光耀傳》學習管治理念。



北角「城市金庫」首三小時沽出4成

香港文匯報訊 市場消息表示，中環電氣道233號城市花園1至3期地庫「城市金庫」項目昨開賣，售價低於100萬約有5個舖位，全部共318個單位，預計全數沽清可套現約8億元。是次拆售項目，吸引不少買家及投資者有意認購，昨日於旺角雅蘭中心舉行的內部認購會人潮洶湧，逾百多名有意人士爭相洽購，銷情相當火旺，並於首三小時內售出約4成單位，數量約120個。

美聯：工商舖市現回升訊號

新辣招出後，工商舖進入冰河時期，交投大受影響。美聯/港置工商舖行政總裁黃漢成表示，今年上半年註冊量約6,945宗，較去年同期下跌約8.8%。註冊金額於上半年為約753.6億元，較去年同期下跌約0.3%。黃漢成續稱，近期業主開始接受現實，議價空間增大，預期量化寬鬆操作料持續一段時間，近期美國經濟漸見好轉，低息環境料持續至2015年，加上零售業銷貨額保持增長，內地來港旅客上升，早前郵輪碼頭正式啟用，來港旅客量增加，為本港零售業增添動力，支持工商舖市表現。

業主劈價 御龍山減百萬易手

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)一手新盤銷情明顯改善，搶去二手購買力，業主劈價出貨潮開始延伸至各類型物業。其中火炭新豪宅御龍山有業主大減100萬元或9%，售出3房馬場景戶；鄰近指標上車盤沙田中心一房戶，亦有業主減價18萬元沽貨；連帶持貨力較高的港島區業主亦選擇減價套現，北角丹拿花園連天台特色戶減價25萬元至625萬元成交，大坑新樓高層亦有業主減價近3%套現。

利嘉閣黎子傑表示，火炭御龍山5座高層B室，原業主於月初叫價1,100萬元，最終減價100萬元，以1,000萬元將單位沽出，減幅9%，實用呎價13,089元，建築呎價10,215元。據悉，原業主於2008年5月以939.9萬元購入上址，今番易手帳面獲利60.1萬元，升值6%。

港島樓盤也現減價成交

沙田中心有業主減價出貨，中原杜文俊表示，沙田中心A座高層B室，原開價370萬元，經議價後減價18萬元，劈價近半成，最終以352萬元沽出，建築呎價9,003元，實用呎價11,852元。原業主獲利約191萬元離場。祥益巫嘉露表示，屯門居屋兆麟苑C座高層1室，由放盤價370萬減至20萬或5.4%，以350萬(自由市場價)成交，實用呎價6,318元，建築呎價4,930元。



花如絮 花如絮 花如絮

■二手購買力被新盤搶去，火炭新豪宅御龍山有業主大減100萬元或9%，售出3房馬場景戶。

新港城97貨賺5成走人

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)利嘉閣地產聯席董事楊震霆表示，馬鞍山新港城4期G座中層3室，兩房開則，成交價368萬元，實用呎價10,138元，建築呎價7,495元。據了解，賣方於1997年1月份，以248萬元購入上述物業，迄今成功轉售，帳面獲利約120萬元，賺幅約48%。

白居二152萬新高價購鳳德邨

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)富誠地產林栢榮表示，鑽石山鳳德邨5座中層2室，建築面積485方呎，實用面積376方呎，2房1廳開隔，坐向東南，以白免補地價152萬元成交，建築呎價3,134元，實用呎價4,042元，成交價為同類型單位新高。據了解，新買家為「白居二」。原業主於2010年1月以33萬元購入，持有單位3年，是次轉手帳面獲利119萬元，物業期間升值3.6倍。

新地ICC有新外牆動畫登場



新地環球貿易廣場(ICC)誠意製作的「ICC聲光耀維港」又有新搞作，繼上季充滿生命力的春天傳奇故事後，新一季聲光運動畫於即日起推出，主題為「夏日運動狂熱」，透過展現十項運動的精彩燈光動畫，表揚香港運動員堅毅不屈的鬥志，同時體現香港人拚搏精神，共證香港驕傲。每晚於環球貿易廣場上演結合音樂、故事及燈光動畫的表演，帶出「心繫香港」的訊息。自推出以來，已成為維港夜景全新焦點。

地產快遞

三學生2萬合租海濱南岸海景戶

香港文匯報訊 美聯物業陳秀芳表示，正式踏入暑假租賃旺季，不少大學生亦加快租樓步伐，於校園毗鄰區份物色心水盤源，而且由於學生承租能力較高，中細價樓業主亦普遍歡迎該類租客承接。當中位於黃埔區內的海濱南岸，亦成為不少學生客熱門之選。剛獲承租的海濱南岸單位為2座中層G室，3房間隔，由3名大學生以約2萬元合租，折合建築面積平均呎租約26元，實用面積平均呎租約33.7元。原業主剛於今年6月份斥資約700萬元購入該戶作長線收租之用。

Ocean One兩房月租1.7萬元

香港文匯報訊 中原地產廖志堅表示，市區新盤Ocean One錄首宗租賃成交，單位為高層E室，採兩房套房開隔，以月租1.7萬元租出，折合平均呎租30.9元。單位業主於2013年3月以729.6萬元購入單位，現可享約2.8厘租金回報。Ocean One現時約有4個放租盤。

五組客競投西環無契盤 208萬沽

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價一直高企，有買家就向一些另類物業理手。昨日忠誠拍賣行推出一個無契盤拍賣，位於西環均益大廈第一期低層5號室，多達5組買家競投，最終經過17口叫價後，以208萬元成交。據知，單位建築面積380方呎，實用面積269方呎，實用呎價約7,732元，呎價幾乎拍得住藍籌屋苑，買家更要支付十多萬元進行維修，入市成本不低，估計睇好該區校網及未來西港島線等效應，具一定升值潛力，故即使無契價錢不低仍拍板入市。

和富中心26年升值11.4倍

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)名策策略營業董事姚雲龍表示，北角和富中心第10座中層A室獲買家斥資以1,790萬元市價吸納，折合實用呎價為13,685元，建築呎價11,646元。原業主於1987年3月以144.8萬元購入，持貨26年多帳面獲利1645.2萬元離場，物業升值近11.4倍。