

樓價指數微升 業主減價止賺

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)本港樓價受美國聯儲局的退市步伐主導，持續於窄位波動。中原城市領先指數(CCL)最新報120.14點，按周輕微回升0.37%。雖然樓價指數微升，惟市況波動下，加上新盤夾擊，二手市場也出現不少減價個案。屯門有業主急於套現，以低市價1成沽出龍門居；持貨力較強的港島區亦有業主減價40萬元沽出上鯉魚涌康怡花園物業。

美退市增彈性穩市場

中原地產研究部指，CCL連續15周到118點到122點之間反覆徘徊，反映雙倍印花稅(DSD)生效後，私樓樓價持續受到「白居二」入市及美聯儲退市等消息干預，預期樓價繼續調整，CCL將於120點水平徘徊。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，美聯儲於6月中表態退市，觸發全球投資市場波動，拖累上周CCL下挫1.79%，而日前美聯儲又表態彈性退市，利好全球投資市場，對本地樓價的影響，有待8月上旬公佈的CCL開

始反映。至於中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)最新報119.82點，按周升0.6%。四區大型屋苑樓價指數方面，港島、九龍及新界東齊升，但新界西則下跌。港島區指數報126.94點，按周升1.93%，升幅為3星期最大。九龍區指數報121.80點創14周新高，按周升0.71%，升幅亦是3星期最大。新界東區指數報119.34點，按周升1.62%，升幅為18周最大。而新界西區指數報102.46點創4周新低，按周跌2.07%，跌幅12周最大。

龍門居低市價1成沽

其中屯門區有業主急於套現，以低市價1成沽出龍門居。中原許慶表示，龍門居6座低層6室，建築面積704方呎，實用面積592方呎，以218萬元綠表價沽出，低市價1成，折合平均實用呎價3,682元。原業主於1999年以80.5萬元綠表價買入單位自住至今。

另外，美聯賴青青表示，荃灣荃成花園B座中層7室，

建築面積524方呎，實用面積461方呎，原業主於兩個月前開價320萬元，累減22萬元或6.9%至298萬元成交，實用呎價6,464元。原業主於2007年1月以102.8萬元購入物業。

康怡594呎戶減40萬

一般而言，港島區業主持貨力較強，但近日亦開始選擇平賣套現。中原楊文傑表示，鯉魚涌康怡花園D座低層12室，實用面積594方呎，原業主最初叫價630萬元，終減價40萬元至590萬元沽出，減幅6.3%，實用呎價9,933元，等同於屋苑兩房單位呎價。原業主於2004年10月以215萬元購入單位，轉手賬面賺375萬元。

受「白居二」力撐的居屋市場也出現減價。美聯何家豪表示，鑽石山龍蟠苑C座低層16室，實用面積353方呎。業主原先開價約350萬元，惟意向價隨居屋市場承接而逐步回落，目前將意向價降至316萬元，減價34萬或9.7%，終獲同區上車客承接，實用呎價8,952元。



■居屋鑽石山龍蟠苑C座低層16室減價34萬至316萬元，獲同區上車客承接。資料圖片

「新版」南生圍闖關再觸礁

削400伙難挽人心 城規質疑濕地保障

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)前賭王傅老榕家族牽頭、與恒基合作發展的南生圍發展項目在去年底再闖城規會，單位數量減少至1,600伙，但昨日城規會再次否決申請，主因項目不符合規劃意向，亦未能做到沒有「濕地面積或功能淨損失」，各項評估報告未能證明不會對環境造成影響。

城規會發言人昨晚回覆本報查詢，表示城規會已否決南生圍發展方案，主要認同規劃署的觀點，認為發展商的方案未能做到保育並增強生態價值及魚塘濕地等。另外，根據城規會規劃指引12B條，規定後海灣濕地保育區及緩衝區，發展需要確保沒有「濕地面積或功能淨損失」，申請人的方案亦未能做到。

發展商短期內可申覆核

發言人續指，對於申請人提出的公私營界別合作方式有保留，因為發展商並不包括低生態價值的地方，發展商亦未能確保日後基金的，有足夠資金維持保育管理計劃的長遠運作及濕地管理。

收逾萬意見 大部分反對

另外，有鑑於各項評估報告都未能證明新方案不會對環境造成影響，亦擔心批准申請會帶來不良先例，故城規會決定否決申請。據悉，若發展商不服決定，可於短期內覆核。

事實上，南生圍發展方案去年底削規模再闖城規會，單位數量由2,000伙減少至1,600伙，打算興建965間洋房及650個分層單位，部分作居屋，另設老人中心等。可惜新方案依舊不獲社會認同，諮詢期內收到10,529個意見，大部分反對。

另外，有見本港住宅市場前景不明朗，加上酒店供應不足，宏安2009年斥資3.68億元購入的油塘四山街13及15號，本來規劃用途是作住宅發展，但發展商竟然放棄，反而向城規會申請興建2幢33層高的酒店(包括一層空中花園)，提供1,600個房間。宏安於申請文件中指，申請可回應九龍東的規劃發展，為社會提供更多益處。

宏安油塘地皮轉建酒店

據了解，地盤面積約41,075方呎，宏安申請把現時「住宅(戊類)」用途，改劃為「商業」或「其他指定用途」註明「酒店」地帶，地積比率12倍，相比2010年地盤獲批准作商住發展的6.626倍，酒店方案的積地比率增加了5.374倍。



■城規會發言人表示，發展商的南生圍方案未能做到保育並增強生態價值及魚塘濕地等。資料圖片

而葵電2011年中以5.8億元購入的普樂道8號法國領事館，屬「二級歷史建築物」，毗鄰「天比高」，地盤面積22,444方呎，向城規會申請略為放寬地積比率由0.5倍至0.548倍，以進行文物屋宇的重

建，興建2幢分別3層及4層的屋宇，新方案樓面約12,305方呎。申請人解釋，放寬發展限制，主要計及因保育兩幢有歷史價值的外牆，而產生的額外建築面積。

漆林錄逾百登記今揀樓



■洪水橋漆林今日推售82伙，其中2房標準戶平均實用呎價7,655元，入場費358.9萬元。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)細價新盤持續受捧，新世界於洪水橋漆林加推的82伙昨晚8時截止接受收票登記，消息指獲超額登記，收逾百票，並將於今日上午以抽籤形式發售。另外，銅鑼灣yoo Residence變相減價，向買家提供3.75%現金回贈。

洪水橋漆林今日推售的82伙，其中31伙為2房標準戶，平均實用呎價7,655元，入場費358.9萬元，買家扣除即供付款5%及「New World CLUB」會員3%售價折扣優惠後的

平均實呎價7,054元，入場費330.7萬元。另外51伙為3房標準戶，平均實呎價8,479元(包一個車位)，若扣除上述折扣優惠，平均實呎價7,813元。

yoo增3.75%現金回贈

另外，為加快去貨速度，於上周五上載價單的銅鑼灣yoo Residence昨修改價單，加入於7月25日至8月25日一個月內買入單位者皆可獲3.75%現金回贈優惠。該盤昨亦公佈銷售安排，將於下周四(25日)中午12時以先到先得方式推售。

發展商尚家生活董事總經理(銷售及市場部)方文彬昨表示，yoo Residence今次因應地產代理的要求，不再用抽籤揀樓，改以先到先得方式銷售，同時推出3.75%現金回贈，吸引買家入市。

據一手住宅物業銷售資訊網顯示，銅鑼灣yoo Residence 合共推售50個單位，平均實用呎價33,276元，較一手新例實施前的實用呎價加價1%至2%。單位實用面積由355方呎至539方呎，售價由1,077.4萬至1,932.3萬元，料可套現7.42億元。

康景443呎戶支稅逾百萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)3D稅制未阻內地客入市意慾。美聯物業太古坊分行營業經理練卓航表示，一名內地客付逾百萬元BSD及DSD稅，以約490萬元買入鯉魚涌康景花園一個實呎443單位。單位為康景花園D座中層6

室單位，實用面積約為443呎，以約490萬元易手，實用面積呎價為11,061元。內地用家付逾百萬BSD及DSD，購入單位作自住之用。原業主於2010年8月份以約310萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約180萬元，物業升值約58%。

內地生付租半年住翠麗苑

香港文匯報訊 美聯物業林彩霞表示，近年本地大學吸引不少內地大學生來港就讀，內地生來港租樓亦有明顯增加趨勢，該行剛促成一宗九龍塘翠麗苑低層A4室，

實用面積約443方呎，3房間隔，業主見租客為內地生，願意預先繳付首半年租金，遂由原先開價約2萬元減至最新成交租價約1.8萬元，折合實用面積平均呎租約40.6元，成為該屋苑本月首宗租賃個案。

豪苑沙士貨升值逾3倍

香港文匯報訊 世紀21富山地產劉倩彤表示，近日市場錄得黃大仙豪苑兩房單位以315萬元成交，為1座低層E室，實用面積333方呎，兩房一廳間隔，業

主於2003年以77萬元購入上址自住，後換樓將上址作長線投資，現以315萬元沽貨，低於市價5%，平均實用面積呎價為9,459元，持貨10年樓價帳面獲利238萬，物業期內升值逾3倍。

瓊山苑2房租金回報16厘

香港文匯報訊 世紀21富山地產何冬梅表示，近日市場錄得牛池灣瓊山苑兩房單位以12,000元租賃成交。單位為E座低層7室，實用面積434方呎，兩房兩廳

間隔。業主於2006年以91萬元(自由市場)購入上址，按現租金計算，實用面積呎租價為28元，屬市場價，回報近16厘。何氏續稱，屋苑現時平均呎租價為27元至28元。

東角道舖呎價56萬 全港第3高



■銅鑼灣區包攬全港舖王頭三位。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府2月底罕有對商業物業「落藥」，希望遏止商舖價格飆升，但核心地段有價有市，「牛氣」十足。消息指，銅鑼灣東角道24至26號地下022舖剛以2.33億元售出，以建築面積約416方呎計算，呎價超過56萬元，打入全港舖王排行榜三甲，買家需負擔雙倍印花稅(DSD)1,980.5萬元。

買家付近二千萬DSD

消息人士透露，這個殺入排行榜三甲的新晉舖王，位於金百利及世界貿易中心之間，對面即為著名的崇光百貨，人流極之暢旺，現時租客為「高登樂坊」，原業主則是內地投資者劉軍。舖位建築面積約416方呎，實用面積約250方呎，折合建築呎價56萬，實用呎價更達93.2萬元，估計買家需支付雙倍印花稅8.5%，涉及金額達1,980.5萬元。

根據資料，現時全港舖王頭三位，全部位於銅鑼灣，將銅鑼灣形容為「舖王搖籃」絕不為過，排名第一的舖王為銅鑼灣波斯富街77至83號，面積192方呎，去年中以每呎(建築面積計算)約92.7萬元易手，第二名亦位於波斯富街，為76號物業，面積約600方呎，2011年初以63.3萬元轉手。

九肚德業街地皮估值40.8億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日推出兩幅住宅地皮招標，分別位於九肚第56A區(沙田市地段579號)及元朗東頭德業街，8月30日截標。

九肚地皮屬住宅(丙類)地盤，佔地354,136方呎，南面有斜坡問題，可以0.91倍發展，可建樓面323,308方呎，設高度限制在主水平基準上195米。業界料樓面地價由8,000至1萬元，地價估值由26億元至32.3億元。

德業街限建至少430伙

另一幅為元朗東頭德業街地皮，面積46,317方呎，地積比率約5倍，可建樓面231,587方呎，地皮限建不少於430伙，高度限制在主水平基準上85米。由於地盤位處工業區，並遠離朗屏鐵路，又需完成城規申請及環評報告方可發展，令發展商產生額外開支，加上地盤或有溶洞，市場估計樓面地價每呎2,200至3,700元，5.1億元至8.57億元。

北京新世界酒店10月開幕

香港文匯報訊 北京新世界酒店將於10月正式開幕。酒店位於首都發展最迅速的商業地區一崇文門，毗鄰天安門、故宮與著名的王府井商業街等；設有309個房間，面積由47平方米的客房，以至400平方米的總統套房不等。

珠海曦華園樣板房開放

香港文匯報訊(記者 李芳、通訊員 宋國華、珠海報導)位於珠海情侶路南段的曦華園，其樣板房日前正式對外開放，珠海市曦華房產公司總經理黃廷學並對項目的戶型、配套、環境等做介紹。據了解，項目鄰近港珠澳大橋人工島，距拱北、澳門，吉大5分鐘車程，總佔地面積5,800平方米，建築面積3.3萬平方米。



■曦華園