

中美十大屋苑齊穿雙位數

藍籌屋苑陷谷底 一城美孚齊捧蛋

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 受美國「退市論」影響，加上本月多個新盤發售，市場對後市趨於觀望，7月樓市交投陷入牛皮狀態。代理透露，7月經過21日，但港島區藍籌屋苑太古城仍然只得9宗成交，按月急跌逾一半，而中原及美聯統計過去兩日十大屋苑成交量，亦雙雙跌穿雙位數，只得9宗成交，沙田第一城、荔枝角美孚新邨等昔日「百宗屋苑」，成績通通「捧蛋」。

中原地产統計，過去兩日十大屋苑成交量與上周相同，僅錄9宗成交，連續兩個星期成交量處於不足10宗的極低水平，當中更有3個屋苑零成交，包括鯽魚涌康怡花園、荔枝角美孚新邨及沙田第一城。

值得注意的是，美孚新邨及沙田第一城過往一直是十大屋苑中交投最活躍的屋苑，市旺的時候更是「百宗屋苑」的常客，但大環境轉變，交投亦變得一沉不起。另外，主打上車盤新界區，三個指標屋苑亦只錄得3宗成交，反映一直支持樓市交投的剛性需求亦開始無力承接。業界人士相信，交投長期偏低，往後預料有更多業主將被逼面對現實，減價沽貨，屆時交投可望回升。

新盤增優惠 購買力分散

中原地产亞太區住宅部總裁陳永傑表示，美國可能退市消息持續影響準買家入市信心，不少準買家憂慮樓價會向下調整，對後市觀望，而業主方面未見有大幅減價吸引買家，令交投更見膠着。再者，近期多個一手新盤推出市場，亦提供不少置業優惠，分散二手購買力，預計二手成交量將持續受壓，直至市場傳出利好消息或更多業主接受現實，肯提供較大議價空間。

事實上，樓市遭到「內外夾擊」，多個藍籌屋苑交投表現早已跌至谷底。以鯽魚涌太古城為例，7月截至21日，交投暫時只得9宗水平，對比上月同期錄得約16宗下跌56.25%，但樓價對比月卻不跌反升，平均實用呎價仍然約13,300元水平，相比6月份的平均實用呎價13,053元，輕微上升約

2%。

另一間代理行美聯物業，統計周末十大屋苑亦同樣錄得9宗成交，相比上周的10宗回落約10%。美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，辣招抑制需求，加上發展商適應一手銷售條例後，推盤漸見積極，市場焦點轉移至一手，本來支撐大市的新界二手表現欠佳，交投呆滯。陳氏相信，要待二手價格出現明顯調整，二手成交才有機會跳出低水平。

廖偉強：業主不願減價

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，二手市場觀望氣氛濃厚，業主不願減價，樓價未有回軟跡象，而且3D稅制令買家入市顧慮增加，在業主叫價「企硬」之際，買家亦不急於入市的情況下，令成交淡靜。據該行統計的十大屋苑成交，只有7宗，按周下跌30%。廖偉強指，除非買家願意接受現實，不再期望樓價大幅下調，否則樓市在短期內絕對難有轉機。

十大屋苑過去兩日交投表現

屋苑	成交宗數	上周末宗數	平均實用呎價
太古城	1	1	12,836元
康怡花園	0	1	-
海怡半島	1	0	11,519元
美孚新邨	0	1	-
麗港城	1	1	10,805元
黃埔花園	2	1	12,391元
新都城	1	0	9,791元
沙田第一城	0	3	-
嘉湖山莊	2	1	5,700元
映灣園	1	0	8,260元
總數	9(無升跌)	9	

資料來源：中原地产
製表：記者 顏倫樂



■中原地产指鯽魚涌太古城7月截至21日，交投只得9宗，比上月同期跌56.25%。

資料圖片

一手回暖 兩日成交90伙

香港文匯報訊 (記者 黃子慢) 發展商漸適應一手新例，推盤速度加快，一手市場持續回暖。根據一手住宅物業銷售資訊網及市場消息指出，截至昨晚8時15分，新盤共錄得17宗成交，連同周六，兩天共成交90伙。其中，元朗溱林昨單日售出5伙、元朗尚悅售出10伙，土瓜灣圖灣及粉嶺逸峰亦各售出1伙。

溱林累售八成單位

一手氣氛回暖，溱林於本月13日開售後，累售出近107個單位，佔推出的單位約八成，昨天錄得的成交，包括位於7座2樓C室的單位，實用面積694方呎，單位定價為575.2萬元，扣除買家付款方案等優惠，獲減樓價之5%，成交價530萬元，平均呎價7,637元。

另外，在政府的辣招打擊下，內地買家已

大幅度減少，惟嘉里(瀋陽)昨來港舉行瀋陽嘉里中心海外推介會之餘，更帶公司旗下項目業主參觀嘉里(香港)位於土瓜灣的港圖灣及鴨脷洲的南灣，未知隨行業主是否願意支付印花稅來港置業。



■現居屯門的孔太有意換樓，認為溱林價位合理。
實習記者 任麒麟 攝



■溱林位於中環豐盛創建大廈展銷廳情況。
記者黃子慢 攝

瀋陽企業廣場明年竣工

香港文匯報訊 (記者 黃子慢) 嘉里(瀋陽)房地產開發公司昨來港舉行瀋陽嘉里中心推介會，整個項目建築面積為180萬平方米，第一期發展已開發建築面積約40萬平方米，包括辦公室項目企業廣場、住宅項目雅頌居及香格里拉酒店。當中，企業廣場於今年開賣，至今已累售約8成，套現約8.5億元(人民幣，下同)，項目預計於明年8月竣工。

辦公室每平方米21000元

公司副總經理彭凱在會上表示，瀋陽嘉里中心預計於6至8年後完全落成，惟他未有透露項目其分多少期推出，只表示因應市況而定。而



■嘉里(瀋陽)房地產開發公司副總經理彭凱(中)在推介會說明。

項目中的辦公室部分企業廣場，建築面積約8.6萬平方米，樓高34層，其中20層為可售的辦公室樓層，每平方米平均成交价，以建築面積計為21,000元。他又指，現時瀋陽市的辦公室市場平均建築每方米最高為15,000元，因此企業廣場的平均呎價已經破頂，預期全部出售可套現逾10億元。

另外，住宅部分雅頌居共有6幢，項目提供單位面積由約140平方米至約290平方米不等，第一期先推售其中2幢，自去年9月開始發售，至今已售出逾240個單位，套現約6.9億元。彭氏指，當中香港住客僅為單位數。

中細價二手交投贏大市

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂、實習記者 任麒麟) 政府推出多項需求管理措施，增加印花稅的稅額，唯獨上車用家等可獲豁免，令受用家追捧的500萬元或以下中小型物業於表現跑贏大市。據土地註冊處資料顯示，7月該類型物業註冊量佔整體二手登記比例為75.1%，暫錄2,010宗，相比6月同期的1,447宗上升36%。

天水圍嘉湖宗數最多

香港置業高級執行董事伍創業表示，據土地註冊處最新資料顯示，本月截至18日為止二手註冊暫錄2,678宗，比上月同期的1,993宗升34.4%；但由於數據主要反映6月上旬二手市況；而於6月下旬，美國聯儲局的提早退市言論令其後二手交投再度回落，而該批成交將於本月陸續反映，故本月二手註冊按月升幅將逐步收窄，料全月數字約4,000宗至4,500宗，屆時將錄按月升幅，惟升幅將少於3成水平。

當中，較受用家追捧的500萬元或以下中小型物業表現跑贏大市，本月至今錄最多500萬元或以下細價物業之屋苑為天水圍嘉湖山莊，暫錄42宗；其次為沙田第一城，暫錄35宗，而排行第三位為馬灣珀麗灣，暫錄21宗；以上3個屋苑均位於新界區。而500萬元至1,000萬元按月升34%，暫錄528宗；而逾1,000萬元註冊僅暫錄140宗，按月僅上升14%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指，據該行資料，在不包括一手公營房屋之下，7月份首18日一手及二手住宅註冊量合共錄2,730宗登記，估計全月宗數不足5,000宗，持續第5個月低於5,000宗。他又說，雖然7月一手私樓註冊量最終將掉頭回升，同期二手住宅亦可望超越4,000宗，但兩者合共估計最終依然不足5,000宗。估計8月份住宅註冊量將呈現「一手升、二手跌」預期低於5,000宗的情況將會持續。

內地生爭租又一居 搶貴逾一成

香港文匯報訊 暑假來臨，大學毗鄰地區租賃活躍，但在租盤供應持續收窄下，市場續錄搶租個案，新近有兩組內地生爭租九龍塘又一村又一居兩房單位，最終搶貴一成租金至2萬元成交。

美聯物業林彩霞表示，上述租賃成交為又一村又一居25座中層D室，兩房間隔，坐向正東外望開揚遠景，內連部分傢俬及電器，實用面積559方呎。由於又一居鄰近大學，每年暑假均受內地學生租客追捧，上址出現兩組內地生同時搶租，直至日前終由其中一方開價約2萬元承租，折合實用面積平均呎租約35.8元，租金飆升逾一成。

盈翠半島兩房呎租34.7

事實上，市場不乏高位租務成交，中原地產陳輝麟表示，青衣盈翠半島錄得2座高層H室，單位實用面積518方呎，兩房間隔，全屋新裝修，傢電齊全，推出市場放租3日便成功租出，月租1.8萬元，折合實用呎租34.7元，屬近期呎租新高。業主於2007年以300萬元買入單位，是次回報高達7.2厘。陳氏指，暑假租務旺季來臨，區內租務成交步伐較月前加快，盈翠半島本月至今錄得11宗租務成交，平均實用呎租30元。

另外，美聯物業將軍澳劉卓豪表示，該行剛促成一宗將軍澳日出康城首都3座左翼高層A室租賃成交，3房1套連士多房間隔，實用面積713方呎，附設企理裝修，業主以略高於市價放租仍獲承接，每月涉租1.45萬元，折合實用面積平均呎租20.3元。



■又一居。
資料圖片

雅濤居97盤虧損45萬

香港文匯報訊 美聯物業吳偉文表示，馬鞍山雅濤居單位為2座高層A室，實用面積約為779方呎，三房間隔，望全海景，成交价700萬元，折合實用面積呎價約為8,986元。買家為一名外區上車客。原業主於1997年4月以約745.8萬元購入物業，是次轉售帳面虧損45.8萬元。

市場同時有另一個97盤易手，中原地产柳發利表示，雅濤居2座中層D室新近以440萬元易手，實用面積488方呎，擁兩房間隔，成交實用面積呎價為9,016元。原業主則於1997年5月以390萬元購入單位，沽出單位帳面獲利50萬元離場，單位升值12.8%。

樂景園凶宅低市價3成

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓價高企，連大銀碼凶宅亦獲承接。市場消息指，鐘錶女商人胡敏珊母親跳樓凶宅單位、位於跑馬地樂景園中高A室，以6,000萬元成交。單位實用面積2,583方呎，實用呎價23,229元。同座高層B室，面積一樣，去年6月以1億元易手。以此計算，有關單位低市價約3成。

淘大凶宅同層低市價6%

另外，九龍灣淘大花園O座中層07室，實用面積285方呎，屬於凶宅同層，市場人士指單位剛以295萬元成交，低市價約20萬，幅度僅約6.35%，實用呎價10,351元。

雍翠豪園兩房付17萬DSD

香港文匯報訊 美聯物業陳鋒表示，日前促成本月首宗朗雍翠豪園兩房單位成交，一名區內用家以381.8萬元承接1座高層F室單位，另須付17.181萬元雙倍印花稅(DSD)。單位實用面積約為446方呎，望後海灣景，折合實用面積呎價8,561元。原業主於2009年8月以174.8萬元購入物業，物業升值118%。

煜明苑三房綠表價293萬

香港文匯報訊 中原地产柯勇表示，將軍澳煜明苑最新錄得B座中層4號室交投，實用面積541方呎，三房間隔，現於居二市場獲買家以293萬元承接，折合實用呎價5,416元。原業主於2001年以綠表價約83萬元購入單位，持貨12年沽出單位，單位升值210萬元或2.5倍。

珀麗灣套房減25萬

香港文匯報訊 中原地产溫明峰表示，分行新近錄得馬灣珀麗灣3座高層B室成交，單位實用面積779方呎，擁套房連工人房間隔，業主原先叫價780萬元，及後願減價25萬元，將單位以755萬元易手，實用呎價9,692元。新買家為用家。原業主2007年5月以365萬元入市上址，持貨約6年賬面獲利390萬元或107%。

全港最平
彩色雙面印刷
1000張-\$70
500張-\$50

急速印章
今天下單明天取
國印-\$45
簽名印-\$60

宣傳單張
自來印刷檔案
A4 (210x285mm)
1000張-\$250

至筭優惠
歡迎查詢及報價
VIP一打-\$5.80/張
銀保一打-\$2.80/張
黃色紙一萬張-\$1.00/打

做稿設計
承造各類招牌
橫額、易拉架
亞克力膠產品
歡迎致電查詢

專營：
各類印刷 環保袋
燙金熱印 紙袋
月曆帳簿 廣告扇
新舊修補 廣告牌
名片印章 PVC貼

TEL: 2191 3486
FAX: 2191 3586
EMAIL: chinatin@jejahua.com
九龍觀塘駿業街66號巧運工業大廈9樓A室

比華利中港酒店

集團管理·自置物業

牌照號碼：H/O277 H/O278

尖沙咀·中港酒店

日租450元起

灣仔·比華利酒店

日租750元起

訂房專線：9509 5818

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398

比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277

網址：www.bchkhotel.hk

台灣土地銀行香港分行 公開招標公告 (第二次公告)

招標案號：LBOTHK1307-1
招標機構名稱：台灣土地銀行香港分行
招標項目：員工團體醫療保險採購案
項目內容：香港分行員工團體醫療保險
招標機構地址：香港九龍尖沙咀廣東道25號港威大廈第一座31樓3101-6&12室
電話：(852)2581 0788
傳真：(852)2581 0777
截標日期：即日起至2013年7月24日17時00分
公開取得文件領取方式及處所：自公告日起至截止收件期限止，親自向本分行領取(香港九龍尖沙咀廣東道25號港威大廈第一座31樓3101-6&12室)
送交投標書地點：投標書請郵寄或專人送至香港九龍尖沙咀廣東道25號港威大廈第一座31樓3101-6&12室
開標日期：2013年7月25日10時00分
開標地點：台灣土地銀行香港分行(香港九龍尖沙咀廣東道25號港威大廈第一座31樓3101-6&12室)
決標方式：非複數決標，訂有底價最低價得標
其他：計投標須知

申請酒牌啟事 明廚

現特通告：鄭育明其地址為九龍旺角上海街519號地下，現向酒牌局申領位於九龍旺角上海街519號地下明廚的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啟事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2013年7月22日

提昇傳媒專業操守 你我監察齊攜手

www.presscouncil.org.hk 電話：2570 4677
enquiry@presscouncil.org.hk 傳真：2570 4977