

# 康山破頂 誕新居屋王

## 實呎逾萬二 貴過康怡媲美太古城

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、方楚茵) 低息環境持續, 美國「退市論」消息被沖淡, 多區樓價再度攀升, 昨日市場更再現「居屋王」, 樓價高處未算高! 錄得破頂成交的單位為康山花園, 實用呎價高達12,181元, 媲美鄰近的藍籌私人屋苑太古城、康怡花園等。事實上, 康山花園由於位置優越, 多年來一直穩佔居屋王排行榜三甲, 現時排名第二的紀錄亦由康山花園於5月時創下。

居屋王紀錄「重新洗牌」, 消息人士指, 康山花園繼5月中錄得兩房戶實用呎價12,065元成為「居屋王」後, 3個月後再次刷新紀錄。康山花園1座中層E室, 自由市場價以525萬元成交, 實用面積431呎, 建築面積為521呎, 實用呎價12,181元, 建築呎價10,077元, 逆市創居屋造價歷史新高, 更貴過康怡等藍籌屋苑, 並逼近太古城的造價, 太古城現實呎平均價約12,800元。

### 康山3個月後再刷紀錄

原業主2009年7月以261萬元購入, 持貨4年昨首日放盤即獲承接, 賬面獲利264萬元, 賺幅1倍。業界人士指, 由於港島區供應少, 相對於其他地區價格向來較穩。除康山花園外, 粉嶺榮輝中心亦錄得新高成交。卓昇地產鄧卓文表示, 榮輝中心4座中層F室, 實用面積468呎, 剛以240萬成交, 呎價5,128元, 為屋苑自由市場呎價新高。買家為區外客。

不過, 相對地屯門的居屋價格開始回落。富健花園7座高層C室, 實用面積592方呎, 業主原本開價250萬元, 後來見票即減價20萬元, 最後單位以230萬元成交, 減幅8%, 實用呎價約3,885元, 業主1999年1月以

線表價97.2萬元購入。根據資料, 「白居二」買家瘋搶效應下, 帶旺居屋二手市場, 利嘉閣研究部主管周滿傑指, 「白居二」6月初出市後, 居屋二手交投量激增, 7月份全港錄得721宗居屋二手買賣登記, 較6月份的421宗激增71%, 單月登記量更創近16個月新高, 居屋買賣佔整體二手住宅成交比例亦由6月份的11.2%, 跳升至7月份的17%, 增幅達5.8個百分點, 反映「白居二」威力強大。

7月居屋二手買賣成交總值21.49億元, 較6月份約12.61億元增加70%, 增幅與登記量相若。按樓價劃分, 500萬元或以上的居屋二手交投表現最好。該類物業7月份共錄10宗登記, 較6月份的4宗增加150%, 跑贏大市。細價綠表居屋單位亦備受追捧, 上月市場共錄68宗價值介乎100萬至200萬元的居屋二手買賣, 按月增加127%, 按增幅計排名第二。

### 「白居二」刺激居二市場

周滿傑指, 「白居二」出市, 雖即時刺激居屋第二市場成交轉活, 惟樓價急速上揚, 白居屋造價亦被帶動向上, 收窄市民購買白居屋入市的機會, 造成



康山花園繼5月中錄得兩房戶實用呎價12,065元後, 成為「居屋王」後, 3個月後再次刷新紀錄。

資料圖片一定的排擠效應。加上美國宣佈退市意向, 市場加息憂慮升溫, 基層市民入市開始轉趨保守, 預期物業交投短期內無以為繼, 估計8月登記量將會落回落到500至600宗的區間內浮沉。

## 一手錄19成交 漆林佔八成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、方楚茵) 雖然多個新盤醞釀推出, 但上周末依然未見大型新盤推售, 購買力被鎖住, 令一手成交淡靜。截至昨晚8時, 據一手住宅物業銷售網資訊, 新世界旗下漆林上周末推出26伙, 周六成交14宗, 周日再錄2宗成交, 合共成交16宗。同系與恒地合作發展的尚悅於周六亦有3宗成交, 新盤全數「捧蛋」, 合計新盤上周末共錄19宗成交, 漆林佔84%。

而據市場消息, Ocean One昨日有一宗新成交, 成交單位為中層A室, 成交價為1,263.3萬元, 實用面積達762呎, 折合呎價16,579元。

另外, 會德豐太子道西Kadoorie Hill亦市傳錄1宗成交, 成交單位為中層E室, 實用面積1,104呎, 以2,340萬元成交。恒地逸峯亦傳錄1宗成交。

### 信置734車位售逾93%

受一手新例影響, 至今銷售不理想的信置, 上周末變陣推售旗下西九龍帝柏海灣及柏景灣的車位。該批共734個車位於兩天內售逾93%, 市場估計套現逾8億元。當中柏景灣車位全數沽清, 帝柏海灣亦只僅餘數十個車位, 多名買家購入多於兩個車位, 最大手為一名區內大業主, 兩日先後購入5個, 斥資逾600萬元。剩餘少量車位將於今日中午12時前以先到先得供業主購買。

## 4內地生2.15萬租名城

香港文匯報訊 中原地產大圍站名城第二分行經理黃蔚材表示, 各區二手成交量下降, 部分用家更轉買為租, 其中大圍及沙田區租賃市場受內地學生帶動, 交投活躍, 其中名城於7月份更錄得約60宗租賃成交, 內地學生更佔約40宗以上; 大圍名城日前錄內地生承租個案, 單位為一期5座高層SD室, 實用面積737平方呎, 套三房間隔, 以21,500元租出, 實呎租29.2元。

新租客為四名內地男學生, 新學年將於城市大學升讀, 並以先付一年租金形式承租。據了解, 業主於2010年3月以904.9萬元購入單位, 是次租出單位可享有約2.9厘租金回報。

## 寶時大廈減70萬易手

香港文匯報訊 中原豪宅STATELYHOME西半山高級分行經理簡英誌表示, 該行最新促成寶時大廈中層A室易手, 單位實用面積469呎, 兩房間隔。原業主叫價780萬元, 後隨市況調整, 減價至730萬元, 最後經買家還價, 終以710萬元成交, 累積減幅約9%, 實呎價15,139元, 仍屬市價。買家為投資客, 打算作收租用途。買家入市須繳付雙倍印花稅7.5%, 即53.25萬元。原業主則於2008年以392萬元入市, 是次沽出單位賬面獲利318萬元, 單位升值逾8成。

## 海典灣兩房減10萬沽

香港文匯報訊 中原地產馬鞍山嵐岸及天宇海分行經理林少億表示, 近日二手交投氣氛淡靜, 部分急售沽貨套現之業主亦需減價吸引買家。馬鞍山海典灣於7月份共錄約3宗成交, 最新錄5座低層C室成交, 實用面積484呎, 兩房間隔, 業主原開價470萬元, 感樓市前景未明朗, 遂減價10萬元加快沽貨, 最終以460萬元易手, 實呎價9,504元。新買家為上車客, 單位作自住用。

據悉, 原業主於2009年7月以248萬元購入單位, 持貨約4年, 是次轉手賬面上獲利約212萬元離場, 單位升值約85.5%。

# 中美「十大」各半捧蛋

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 業主價格持續硬淨, 買家則持觀望態度, 加上發展商逐漸適應一手新例, 積極推盤, 二手交投跌入谷底。中原及美聯的十大屋苑周末成交量, 過去兩天同樣只得7宗, 回到3月底政府推出雙倍印花稅(DSD)之後的水平, 多達5個屋苑成交「吞蛋」。另藍籌屋苑之一的淘大花園, 更錄得歷史新高, 進一步反應業主價格未有回落。

### 兩天成交 中美各7宗

中原十大屋苑本週六、日僅錄7宗買賣, 按周再回落42%。根據統計, 十大屋苑已連續7個周末成交量低於20宗水平, 本周末成交量更進一步跌至個位

數, 交投極為淡靜。而根據美聯物業提供的資料, 7宗的成交更回到3月底政府推出雙倍印花稅(DSD)之後的水平, 當時的周末成交徘徊在3至9宗之間。

十大屋苑之中, 更有5個屋苑錄得「零成交」的慘淡交投。分別為鯉魚涌康怡花園、鴨脷洲海怡半島、觀塘麗港城、紅磡黃埔花園。連一向以成交多見稱的沙田第一城亦未聞成交。中原地產太區住宅部總裁陳永傑表示, 大部分買家擔心本港加息周將至, 仍抱觀望為主, 只有少數用家願意入市自用, 相信二手成交短期內仍然難見起色。

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示, 市場氣氛呆滯, 二手上車盤源收窄, 導致成交萎縮, 加上個

別新盤開價吸引, 有限的購買力被分薄至一手市場, 拖累二手低迷。

### 業主企硬 淘大創新高

事實上, 業主叫價硬淨, 是導致價格長期不降的主要原因, 而近日牛頭角淘大花園更錄一宗成交破屋苑呎價歷史新高。創新高單位為L座極高層1室, 實用呎價約356方呎, 折合呎價約12,584元。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示, 二手市場觀望氣氛陰霾未散, 致整體交投表現處於低位徘徊, 加上其少業主願意減價或接受議價的幅度亦與準買家所期望的有一定差距, 令準買家情願「轉買為租」, 造就租務交投氣氛旺盛。利嘉閣地產數據, 十大屋苑過去兩日錄16宗買

### 十大屋苑成交慘淡

代理	上周成交宗數	按周變幅
中原	7宗	↓42%
美聯	7宗	↓50%
利嘉閣	16宗	↓11%
港置	7宗	↓30%

製表: 記者 方楚茵

## 樓市翻怪風 解辣為上策

美聯集團董事總經理 黃子華

自6月中下旬美國聯儲局發表退市論後, 令曾略為回暖的本港二手住宅物業市場氣氛, 再度轉趨濃厚觀望。近期二手成交量仍處低位, 樓價走勢亦似難捉摸, 市場上不乏減價及迫價成交, 令業主無所適從, 暫緩入市決定, 令成交量暫難復從前。

### 樓價難捉摸 業主無所適從

一手住宅方面, 發展商逐漸適應「一手住宅物業銷售條例」, 推盤情況亦見改善, 部分購買力轉投一

手市場, 但交投表現觀望。總括來說, 樓市可說是處於「一日晴, 三日雨」的局面, 雖然交投較前數月最低位稍有改善, 但仍只屬低位徘徊狀態。

工商物業市場方面, 受「雙倍印花稅」的影響, 工商舖註冊價量已分別累跌67%及55%(與3月份之數字比較), 其衝擊比2008年金融海嘯嚴重。不過, 個別板塊如工廈、商廈, 已率先錄得反彈。6月份商廈註冊錄得85宗, 涉資約50億元, 按月註冊量雖下跌22%, 但其註冊金額則大升86%, 反映投資者購買銀

碼較大的商廈。而工廈註冊亦錄得不俗的升幅, 6月份工廈註冊錄得197宗, 涉資約15.8億元, 按月分別上升9%及22%。工商舖表現有改善, 反映投資者已初步回復信心。

### 辣招幫倒忙 基層上車渺茫

辣招政策推行後, 樓宇的供應量未有增多, 樓價沒有顯著下滑, 私樓成交量卻大幅下跌; 而推出擴展居屋計劃第二市場至白表買家, 又導致居屋的樓價屢創新高。筆者呼籲政府應適時檢討樓市政策, 回應社會訴求, 勿使市民「上車」希望變成幻想。



# 中海油LNG提速 明年接卸3000萬噸

香港文匯報訊(記者 羅洪嘯 莆田報導) 作為中國的海洋石油公司, 中國海油正在把液化天然氣(LNG)業務打造成集團第二大能源業務。在進口LNG突破5,000萬噸後, 中國海油相關負責人介紹, 中國海油在建和規劃建設LNG項目包括廣東珠海金灣、海南洋浦、深圳迭福、粵東惠來、江蘇濱海、天津、遼寧營口等, 項目同時配套天然氣電廠及城市管網建設等, 自此中國海油基本完成了在中國沿海LNG全產業鏈佈局, 到明年LNG接卸能力將達到3,000萬噸。

### 地方企業合作推廣LNG

在LNG市場拓展方面, 中國海油採取了和地方政府戰略合作的模式, 全面佈局LNG產業鏈。在當前中國空氣污染日益嚴重的局面下, 地方政府也願意引進LNG這一清潔能源。作為較早引進LNG的省份, 福建省已經嘗到使用LNG的甜頭, 本報記者近日隨中國海油探訪LNG如何在福建落地生根。

福建LNG是中國內地第一個完全由國內企業自主引進、建設和管理的大型LNG項目, 自2009年2月投入商業運營以來, 已累計進口LNG逾1,000萬噸, 氣源主要來自印尼尼西亞。在首先滿足城市居民用氣後, 進口LNG主要用於發電、交通等領域。

### 天然氣發電高效環保

依托福建LNG, 中國海油配套建設了九大LNG工程, 包括燃氣電廠、LNG加氣站等。福

建莆田燃氣電廠是中國最大的天然氣發電廠。記者在電廠看到, 與傳統火電相比, 燃氣電廠既無冒煙的煙囪, 也沒有轟鳴的機器聲, 幾乎看不到煙塵排放, 四台燃氣機組聳立在藍天下。

莆田燃氣電廠總經理楊順虎告訴記者, 燃氣電廠二氧化碳排放量約為燃煤電廠的42%, 每年較同等級燃煤電廠減少二氧化碳排放量約200萬噸。氮氧化物排放量則不到燃煤電廠的20%, 灰、渣排放為0, 保障了最低的環境污染排放。同時, 莆田電廠調峰作用明顯, 目前福建負荷峰谷差達到1,000萬千瓦, 在用電高峰, 總裝機容量150萬千瓦的4台燃氣發電機組只要一小時就可解決15%的用電缺口。

### 擬建海外LNG生產基地

楊順虎透露, 福建省在剛上馬LNG項目時, 也沒有想到會發展如此迅猛。目前, 電廠二期已經進入規劃科研階段, 預計還要再上馬4台同等規模機組, 同時預留了三期的土地以便滿足經濟的發展。中國海油LNG業務在全國的迅速擴張必須有足夠的LNG氣源做保障。目前, 中國海油已經簽訂境外6個長期合同, 獲得4個大型資源性項目, 累計落實中長期LNG資源合同量2,160萬噸/年。同時, 中短期和現貨資源供應地已擴展至14個國家, 共與25家公司簽署了LNG現貨貿易主合同。此外, 中國海油正在通過參股、併購, 獲取海外資源地的上游氣田、中游液化廠一定權益, 爭取一定的LNG權益產量, 甚至獨立運作LNG一體化項目, 逐步建立境外LNG生產基地。



福建莆田燃氣電廠。本報福建傳真

## 南航助推穗機場 72小時過境免簽

香港文匯報訊 經國務院批准, 自2013年8月1日起, 廣州白雲機場對45個國家持有第三國簽證和機票的外國人在廣州口岸實行72小時過境免簽政策。廣州成為北京、上海之後, 中國第三個實施72小時過境免簽的城市。

### 提高廣州樞紐國際競爭力

此政策的實施, 將進一步提高廣州樞紐的國際競爭力和吸引力, 有力地促進廣東地區旅遊產業的發展, 加快廣州國際化建設的步伐, 必將對廣州乃至廣東經濟社會發展起到積極的促進作用。

中國南方航空是廣州白雲機場72小時過境免簽政策的積極推動者之一, 作為總部在廣州的基地公司, 目前南航廣州樞紐共運營國際航線44條, 航班飛往37個國家和地區, 內地航線逾90條。通過優化航班時刻、完善中轉流程、加大海外宣傳推廣, 南航廣州各大國際航線上中轉旅客的比例達到了50%, 接近國際先進航空公司的水平。

### 南航推系列專屬服務配合

為配合好72小時過境免簽政策, 吸引更多外國旅客到廣州中轉, 南航精心設計一系列專屬的服務和產品, 為過境中轉旅客提供以下一條龍專業優質的服務。

有關45個國家包括: (1) 歐洲申根簽證協議國家共24個: 奧地利、比利時、捷克、丹麥、愛沙尼亞、芬蘭、法國、德國、希臘、匈牙利、冰島、意大利、拉脫維亞、立陶宛、盧森堡、馬耳他、荷蘭、波蘭、葡萄牙、斯洛伐克、斯洛文尼亞、西班牙、瑞典、瑞士。(2) 歐洲其他國家共7個: 俄羅斯、英國、愛爾蘭、塞浦路斯、保加利亞、羅馬尼亞、烏克蘭。(3) 美洲國家共6個: 美國、加拿大、巴西、墨西哥、阿根廷、智利。(4) 大洋洲國家共2個: 澳大利亞、新西蘭。(5) 亞洲國家共6個: 韓國、日本、新加坡、文萊、阿聯酋、卡塔爾。

上述國家和地區的公民, 持有本人有效國際旅行證件, 有第三國簽證和72小時內已確定日期及座位的從廣州白雲機場出境, 前往第三國或地區的聯程機票, 不需申請中國簽證, 即可以離開廣州白雲機場, 在廣東省內自由活動, 過境停留72小時。