工商舖指數全數新高

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂、梁悅琴) 政府2月底推出雙倍印花稅(DSD)，並將範圍擴至工商物業，但差估署數據顯示，工商物業的售價指數在4月稍稍下挫後，隨即回升，6月寫字樓、零售、工廈等，全部創下歷史新高，連同住宅售價指數亦創新高，相關數據或會列入政府是否再推出或調整措施的考慮。

寫字樓租金升幅遜售價

差估署報告顯示，寫字樓售價指數最新報411.4點，按月上升1.45%，甲、乙、丙級的物業升幅分別1.45%、1.08%、1.45%。值得留意的是，甲級及乙級物業3月至6月期間每月的交投量都少於20宗，反映政府出招後，影響寫字樓物業的流通量。統計上半年寫字樓價格合共上升8%。寫字樓租金指數則升幅較細，報203.8點，按月升0.94%，上半年升幅為5.27%。

零售業樓宇的售價指數為510.3點，同樣創歷史新高，按月升0.83%，半年升5.17%。這個類別的租金指數升幅較樓價指數高，最新報168.2點，按月升1.75%，半年升6.25%，業內人士指，反映政府的DSD措施雖然有阻遏抑商舖升幅，但對於舖租的作用性有限，未能改善營商環境，減輕租戶的負擔。

分層工廠大廈售價指數報664.4點，創歷史新高，按月升1.14%，半年升幅高達12%，為各類物業中最多。租金指數147.7點，按月升約1.93%，半年升9.3%，升幅同樣為各類物業之冠。

旺角百寶利1個月升50%

投資短炒旺角商廈，短短1個月獲利4,426萬元，物業升值50%。市場消息指出，上月初由投資者黃海明及林子峰以8,800萬購入旺角百寶利商業中心5至7樓全層，其中5樓全層剛以公司轉讓方式成交，面積3,589方呎，成交呎價1.3萬元，涉資4,666萬元。至於6樓及7樓已於上周成功摸出，兩層作價均為4,280萬元。此3層商廈於短短1個月內合計以1.3226億元易手，獲利4,426萬元，升值50%。

舖位買賣五連跌

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 政府2月推出的辣招波及工商舖，有關物業買賣氣氛欠佳，當中舖市買賣更一直向下。利嘉閣研究部指出，舖位買賣「五連跌」，7月買賣登記宗數跌至150宗，創近52個月新低。然而，買賣淡靜並未有影響租務市場氣氛，銅鑼灣景隆街15至27號地下3號舖，有雲南米綫店以每月19.5萬元續租，呎租高達156元，較舊租金16.5萬元升近兩成。

利嘉閣：短期難好轉

利嘉閣研究部主管周滿傑表示，據土地註冊處最新資料，7月全港僅錄150宗店舖物業買賣登記按月減少5%外，數值更與2月份高位的1,098宗相差86%。同時，大額物業買賣成交比重下降，導致大市成交總值按月下跌13%至約17.08億元，跌幅明顯較登記量為高。周滿傑估計，短期舖市交投難言顯著好轉，估計每月店舖買賣登記只會在200宗以下的極低水平浮沉。

然而，地舖租金愈升愈有，未有受買賣淡靜氣氛影響。中原(工商舖)商舖部梁偉傑表示，銅鑼灣景隆街15至27號地下3號舖，建築面積約1,250方呎，剛由雲南米綫店以每月約19.5萬元續租，平均呎租達156元，較舊租金上升近兩成。

堅拿道東舖回報近1厘

此外，堅拿道東5號地下連閣樓，總樓面面積約1,400方呎，租金約每月12萬元，平均呎租約86元。新租客為餅店，舊租客為雜貨店，當時租金約每月10.3萬元，與新租金相比，錄得近17%升幅。業主於去年斥資約1.5億元購入上址，租金回報接近1厘。

同時，隨着地舖租金上升，向樓上舖發展遂成小商戶的生存之道。美聯商業許少娟表示，該行獲業主委託分拆出售旺角百寶利商業中心6樓至7樓，面積由275方呎至565方呎不等，意向呎價約1萬至1.3萬餘元，入場費約300餘萬起。以現時市場每方呎租金約30餘元推算，租金回報率5厘。

細價樓抗辣勝豪宅

差估署：半年累升7.5% 私宅指數破頂

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府近1年內連推辣招遏市，雖然迫使樓價減慢上升速度，但低息環境下，首半年樓價依然有升無跌。差餉物業估價署報告顯示，6月私人住宅樓價指數再攀至歷史高峰，最新報242.9點，按月升1%，升幅主要來自中小型住宅。統計上半年，樓價一共上升6.7%，當中小型物業升幅超過7%，大型物業反而下跌0.4%，兩者對比強烈。

差估署昨日發表8月「香港物業報告—每月補編」，顯示6月樓價指數連升兩個月，並再創歷史新高，當中431方呎或以下的A類細價樓升幅最大，按月升達1.24%，報261.1點，431方呎至752方呎的B類中小型物業亦升1.23%，報231.2點，A、B兩類物業樓價指數同創歷史新高。反觀1,076方呎或以上的D及E類大型物業，上月報247.5點，按月回落1.47%。

美聯指「白居二」帶動

回顧過去半年，中小型物業升勢最凌厲，最細的A類單位累升7.5%，單位面積僅次的B類單位，亦錄約7%的累積升幅。至於C類及D類單位則分別升約3.6%及0.9%；而單位最大的E類單位卻錄約0.4%的輕微跌幅。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，由於政府連番辣招打擊豪宅及換樓市場，加上來自「白居二」的帶動，推動尤其客源近似的細單位樓價攀上頂峰。

不過，美聯資料顯示樓價在7月再度回落，按月下調1.1%，估計7月差估署樓價指數亦會有所回調。劉嘉輝解釋，「白居二」買家受入息所限，不可能不斷追價，勢頭難以長期維持；再加上早前美國「退市論」，加息陰霾影響下，導致樓價略作調整。

至於租金指數方面，同樣創歷史新高，最新報153.7點，按月微升約0.46%，升幅與樓價指數有頗大差距，業內人士相信，這與市場上多了一批業主觀望後市，「轉賣為租」有關。值得留意，D類及E類大型物業上月的租賃成交都少於20宗，並且按月下跌0.42%，顯示市場對大型物業的承租能力減弱。而上半年租金升幅亦明顯落後樓價，只升約1.7%。

租金指數同創新高

由於租金升幅追不上樓價，令上月私宅回報率繼續下滑，尤其A、B兩類中小型物業同創近3年新低，A類跌至3.1%，B類跌至2.8%。

翻查資料，去年至今，A類物業回報最高曾至3.8%，B類則至3.3%。C、D、E類物業回報率則分別2.7%、2.4%、2.1%。

私宅落成量大落後

差估署亦公布截至6月底的私宅落成量只得2981伙，佔全年預測量13,551伙的22%。當中預計全年落成1,489個A類細單位，至今「影都無」，未有單位落成。而佔預測量最多的B類單位，只落成1,427伙，佔全年預測量7,600伙的18.78%。反而D至E類的大型物業，落成824伙，佔預測落成量1,283伙的64.22%。

■美聯估計在「白居二」買家不可能不斷追價，加上美國「退市論」引起加息陰霾，7月樓價指數或略作調整。 資料圖片

新界二手增15%贏大市

香港文匯報訊 港置高級執行董事伍創業表示，反映6月市況的7月土地註冊處數字顯示，7月二手交投錄4,236宗，按月升13%，連續上升三個月，可見早前二手交投有回升跡象。其中，新界區之二手註冊佔最大比重，2,447宗個案佔整體二手註冊58%，相比6月按月上升15%，表現跑贏大市。

至於九龍區及港島區分別錄1,089宗及700宗註冊，分別佔26%及16%，而按月升幅分別為13%及8%。

細價樓成交佔四成

以金額劃分新界區之二手註冊的話，當中300萬元至500萬元註冊佔最大部分，共錄1,068宗，佔整體新界區二手註冊近4成半；其次為300萬元以下物業，錄989宗，佔40%，可見新界區逾8成註冊為500萬元或以下之中小型物業。伍創業相信現時樓市以用家為主，而新界區較多中小型物業供用家選購的情況之下，故表現較為突出。

若把新界區再細分的話，當中沙田區錄最多註冊宗數之外，按月升幅亦最多，由6月的370宗上升至7月的486宗，按月升31%。其次為新界北區，按月升23%；而離島區及荃灣區亦有逾1成半升幅。

太地遠洋21億沽成都商廈

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）遠洋地產(3377)和太古地產(1972)聯合宣佈以21億元人民幣售出成都大慈寺文化商業綜合體辦公樓部分「睿東中心」。此次交易涉及面積115萬方呎(約10.7萬平方米)樓面面積，以及350個停車位，佔全座辦公樓約89%的總樓面面積。

遠洋地產行政總裁李明表示，此次成交為遠洋地產開拓、鞏固西南市場起到積極作用。太古地產（中國）行政總裁白德利表示，睿東中心為太古地產首個中國內地的買賣物業，此交易反映成都對優質商業物業的需求。

據了解，睿東中心預計於2014年落成。除睿東中心外，這綜合體亦包括一座總樓面面積約114萬方呎(約10萬方米)街區形態購物中心「成都遠洋太古里」；以及由太古酒店管理的都會風尚酒店—博舍。整個項目落成後將與成都地鐵2號及3號線的春熙路交匯站直接連通。

V Happy Valley放租每呎80

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)V集團於上周初以實呎價逾2萬元拆售旗下跑馬地成和道68號V Happy Valley酒店服務式住宅其中12伙後，亦同步把餘下35伙放租，月租由2.68萬至3.68萬元，實呎租由80元起，與區內服務式住宅租金相若。

V集團創辦人及主席陳韻雲指出，集團了解到跑馬地區內住客對兩房公寓需求日增，斥資3,000萬元重新進行室內規劃及設計，注入時尚與現代簡約新氣息，剛於8月1日重新開幕。V Happy Valley原有48個公寓，其中只有四個兩房公寓（其餘均為一人套房公寓），翻新後改建成樓高24層的35個豪華兩房公寓(Dream Two)和13個高級兩房公寓(Magic Two)，建築面積由488方呎至615方呎。

至於正拆售的6層共12伙，分布於3、9、10、11、23及25樓，售價由792萬至928萬元。據悉至今尚未有單位售出。

元朗溱林昨沽2伙

另一方面，中細價新盤持續受捧，根據一手住宅物業銷售資訊網顯示，新世界於元朗洪水橋溱林昨日再售出2伙，分別為第8座地下連花園B單位及59號車位，售價774萬元；第9座1樓B室連56號車位，售價639.8萬元。此盤自上月中開售至今已累售167伙，套現9.17億元。

此外，新世界與恒基地產於元朗尚悅前晚以原價加推260伙，平均實呎價10,051元，分布於第6及10座，實用面積由358方呎至653方呎，售價332.2萬至692萬元，單位於本周六於尖沙咀美麗華商場售樓處以先到先得方式推售。

此外，銅鑼灣yoo Residence 昨亦售出1伙，為7樓G室，售價1,016.365萬元，買家採用建築期付款，及享有3.75%現金回贈。

■ V Happy Valley公寓月租由2.68萬元起。圖為Dream Two單位。

內地十城地價3年新高

■有上海代理認為，酷暑重挫買家的看房積極性。 記者單寧 攝

香港文匯報訊（記者 單寧 上海報道）7月內地10大典型城市土地價格再次大幅上升，創下41個月新高。由於各地地王現象仍在上演，使其7月土地出讓金收入亦創下近31個月新高。不過，亦有城市出現銷售疲態，上海7月二手房市場，與過去六個月月均成交2.8萬套的水平相比，成交縮水近3成。

土地出讓金31個月新高

上海易居房地產研究院最新《典型城市土地成交報告》指出，7月內地10個典型城市（北京、上海、廣州、深圳、天津、大連、杭州、南京、青島和南昌）土地成交建築面積2,628萬平方米，環比增長2.8%，同比增長31.8%；土地出讓金收入912.9億元（人民幣，下同），環比增長54.2%，同比增長155.1%，創近31個月新高；土地成交均價為3,474元/平方米，環比增長50.0%，同比增長92.7%，創41個月新高。

易居研究院研究員朱光認為，7月土地成交進一步上升，成交量達到年內新高，原因包括近期宏觀經濟環境整體不好，地方政府更加依賴於土地財政收入。另外，在調控政策依舊維持原有力度的情況下，有實力的房地產企業拿地步伐也並未減緩，土地市場依舊熱度不減，並頻頻出現地王成交。他預計下半年土地市場整體將保持活躍態勢，成交量還將超過上半年。

滬二手房成交挫近3成

儘管土地買賣向好，惟樓房買賣活躍的上海二手房市場卻出現疲態。據21世紀不動產上海區域市場研究部的監測數據，7月上海二手房成交套數為2.05萬套，環比回落10.6%，同比微幅下滑2.8%。其中二手住宅合計成交1.98萬套，環比回落11.2%，同比則仍有2.3%的增幅。7月二手房市場在經歷連續三個月的增長後出現疲態，與過去六個月月均成交2.8萬套的水平相比，成交縮水近3成。

除7月、8月本來就是上海二手房傳統淡季外，21世紀不動產分行經理王璐璐還透露，目前上海業主心態持續向好，漲價、惜售心理較為普遍，部分甚至撤牌待漲，其所在分行內掛牌量較上月下滑約20%，可售房源稀缺同時拉低成交量。

至於易居研究員嚴躍進看來，不僅是上海樓市，全國樓市眼下都進入短暫的平穩期，預計8月成交量仍將保持調整態勢，與7月持平或略低於7月，隨後進而進入「金九銀十」的局面。

太古城三房劈價130萬

香港文匯報訊 中原地產趙鴻運表示，太古城成交步伐轉快，本月已錄7宗買賣，對比上月同期4宗升43%，實用均價12,665元，建築均價10,933元。其中市場於單日內錄得2宗成交。最新成交為富天閣中層D室，三房套房間隔，原業主開價1,250萬元，後因市況淡靜，大幅減價130萬元，以1,120萬元沽貨，減幅逾1成，折合實用呎價14,737元。原業主於00年3月以495.5萬元入市物業，是次轉手賬面獲利624.5萬元。

新峰花園97貨賺錢離場

另外，中原地產方翰達表示，大埔新峰花園26座高層B室業主開價630萬元，及後見市況淡靜，加上客人甚其誠意，經議價後減價40萬元，以590萬元沽出，實用面積呎價8016元。原業主於1997年12月以524.5萬元購入單位，轉手賬面獲利約65.5萬元，單位升值約12.5%。

佳兆業中渝7月銷售升

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘)佳兆業(1638)昨稱，7月實現合約銷售約19億元(人民幣，下同)，按年增長28%；合約銷售面積19.16萬平方米，按年降11%；合約銷售均價約每平方米9,785元，按年增44%。至於今年1月至7月實現累計合約銷售額129億元，按年增長63%；累計合約銷售面積達約138.28萬平方米，按年增長5%；合約銷售平均售價為每平方米9,327元，按年增長55%。

另外，中渝置地(1224)公佈，7月錄得合約銷售金額7.3億元，已售建築面積7.96萬平方米，按年分別上升28%及11%；按月則分別錄得增長27%及11%。直至7月底，公司尚未轉入合約銷售之認購銷售金額9.78億元。今年1月至7月累計之合約銷售金額達53.93億元，按年上升59%，已售建築面積約62.5萬平方米，按年增加41%。

帝盛2.2億購江西酒店

香港文匯報訊 (記者黃嘉銘)帝盛酒店(2266)昨公布於周二斥資1.76億元人民幣(約2.23億港元)，以拍賣方式成功競投江西省九江之酒店物業。

物業位於江西省星子縣溫泉鎮，前身為酒店，已於本年3月停業。整體土地面積4.3萬平方米，其中3.95萬平方米為酒店及3,334平方米為員工宿舍。帝盛酒店稱，擬稍作翻新，使該擁有297間客房之酒店重新開業，待取得正式的酒店經營許可證後，將成為帝盛系列酒店。