

港8月上旬一手註冊彈5.5倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）颱風襲港，大部分推售中一手樓盤於昨日下午重開，消息指昨日未有一手成交。7月份多個新盤包括元朗尚悅及臻林，以及土瓜灣港圖灣出擊，且銷情不俗的情況下，推高本月之一手註冊宗數，據土地註冊處最新資料顯示，本月首13日為止，一手私人住宅註冊暫錄273宗，按月大幅上升逾5.5倍之外，為連跌4個月後首度回升，料全月有望重上逾500宗。

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，本月首13日為止，整體物業註冊暫錄1,995宗，較上月同期回落逾1成(即13.4%)，料全月有機會錄按月跌幅；一手私人住宅註冊表現非常突出，暫錄273宗，與上月同期的40宗大幅上升逾5.5倍之外，更超越上月全月，為連跌4個月後首度回升。

全月有望重上逾500宗

金額方面，暫錄約32.5億元，按月上升71%，其中逾2,000萬元一手註冊錄升幅，暫錄22宗，按月上升1.75倍，而其註冊金額更上升近7倍的情況下，帶動本月至今一手註冊金額升幅較多。

伍創業指出，因本月至今之一手私人註冊按月錄升幅，一手註冊比率因而有所上升；據最新資料顯示，

8月至今一手註冊佔整體一、二手住宅註冊比率錄約17.3%，較上月的4.8%大幅上升12.5個百分點，更創過去4個月新高。

二手拖累 整體跌約13%

然而，受7月二手交投急挫影響，據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，8月首13日整體物業(包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等)註冊量合共錄得1,995宗，按月下跌13.4%。美聯物業資料研究部高級經理張啓蕾估計，8月份整體物業註冊宗數最終仍可超越5,000宗。首13日二手住宅註冊宗數僅錄1,301宗，按月大跌約33%，為月內唯一錄得跌幅的物業類別，估計全月二手登記數字勢必跌破4,000宗。



■多個新盤銷情不俗，推高本月一手註冊宗數。圖為土瓜灣港圖灣。 資料圖片

清水灣道684號延明日截標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）原訂今日截標的清水灣道684號項目，中原昨日稱，因為颱風關係，截標日期更改為明天(8月16日)。據了解，遠東發展旗下西貢清水灣道684號的4幢洋房，意向售價約2.5億元，由於一手新例下，發展商透過全幢物業售予單一人士豁免製作樓書，但若新買家日後拆售該4幢洋房仍要重新印備樓書。

藍馬商業大廈標售叫6億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）尖沙咀地舖租價持續上揚，藍馬集團趁勢以招標形式推出旗下位於厚福街的藍馬商業大廈全幢，並委託中原(工商舖)全權負責，截標日期為9月17日，意向價6億元。

中原(工商舖)寫字樓部高級營業董事李婉琪表示，招標項目位於尖沙咀厚福街12至12A號全幢，樓高20層，地下至3樓為商鋪用途，5樓至22樓為寫字樓用途，建築面積約26,200平方呎。現時地舖租客為甜品工房，樓上以美容及酒吧為主，出租率百分百，截至2013年8月止，每月租金收入約115萬元。

二手頻錄減價成交

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）颱風「尤特」襲港，買家睇樓意慾大減，二手交投氣氛亦淡靜，市場頻錄減價成交個案。北角和富豪庭低層單位錄一口價的低市價5%交易，深井豪景花園錄低於市價3%成交，牛池灣曉暉花園有業主因要細樓換大樓，放盤1個月累減27萬元(減幅約5.7%)把手上2房戶易手。

和富豪庭535萬易手 低市價5%

世紀21日昇黃文龍指出，北角和富豪庭低層B室，買家昨以535萬元「一口價」承接，實用呎價12,132元，較同類型單位低5%。原業主帳面獲利353萬元，物業升值1.9倍。

8號颱風下，一名換樓客無懼風雨，以低於市價3%約418萬元筍價承接深井豪景花園三房戶，美聯物業何煒斌表示，單位為第9座中層C室，成交價約418萬元，實用呎價約5,846元，低市價約3%，原業主售帳面獲利約218萬元，物業升值約1.09倍。

此外，青衣居屋長安邨有業主於昨天放盤半日，即獲收租客以約248萬元於自由市場承接，並另付DSD稅款約7.44萬元。美聯梁岳宏表示，剛成交的青衣長安邨單位為安濤樓中層33室，實用面積約354呎，業主僅輕微減價2萬元，仍獲買家以約248萬元自由市場價成交，預計回報率逾4厘。原業主持貨近3年半帳面獲利約158萬元，物業升值約1.76倍。

牛池灣曉暉花園1個兩房單位，原業主因已買入區內另一屋苑3房戶，1個月前放盤叫價470萬元，剛以443萬元易手，短短1個月累減27萬元(減幅約5.7%)，世紀21富山馮靜宜表示，該單位為第1座高層F室，原業主帳面獲利220萬元。

祥益謝利官表示，天水圍嘉湖山莊6期(美湖居)第8座低層D室，原業主於一個月內由330萬累積減價21.2萬(減幅6.4%)，終以308.8萬承接，實用呎價5,719元，原業主轉手帳面獲利約95.8萬。

「老公房」領漲滬二手房市場

香港文匯報訊（記者 單寧 上海報道）由於「國五條」的末班車效應，上海房價連月上漲，至八月漲勢依舊。然而8月初的形勢與之前不同的則是，領漲當下二手房市場的為低總價的「老公房」（區別於商品房的老式福利房）。抽樣調查顯示，8月初（1日-10日）上海各老公房板塊價格普遍上漲了3%-5%，而周邊次新房板塊市場表現較為平穩。

據21世紀不動產一分行經理介紹，其所在的鞍山板塊內的大型成熟社區鞍山新村，其8月初的單價在2.6-3萬元（人民幣，下同）每平方米，而7月同期則在2.5-2.9萬元每平方米，8月環比上漲了3.4%-4%。此外，該社區還對口多所優質小學，這尤其受到購置學區房家庭的青睞。8月在鞍山新村的新增掛牌中，有的房源的掛牌單價已經在3萬元每平方米以上，該經理表示這是2013年初至今所未見的。

心理價差促購房者殺價2成

受市場整體價格上漲環境影響，老公房買賣雙方的心理價差越發拉大。在連

續向上的市場價格背後，出現了購房者因心理價差擴大而頻頻做出「狠還價」舉動的現象。如楊浦鞍山板塊內一套150萬元的老式房源，部分上門購房者普遍初次報價時就還價15萬-30萬元，幅度約佔總房價的10%-20%。

據了解，此類購房者多為「久看入市」型。即前期看過一陣子房源，現在打算入市。但他們往往發現前期看的房源價格已有大幅調整，高出原有價格不少，因此希望通過「狠還價」來達到預期心理價位。

買賣雙方心態分化逐步擴大

就此有分析指出，上海樓市的成交正



■上海各老公房板塊價格8月初普遍上漲了3%-5%，而上圖的周邊次新房板塊市場表現較為平穩。 單寧 攝

從上半年政策因素主導過渡至市場因素，其中掛牌量及價格更成為了決定下半年二手房市場成交量的兩個關鍵點。

同時近期市場潛在買賣雙方的心態分化正逐步擴大，或許將成為未來制約交投的一個因素。

滬商業地產現整購 異常成交存疑



■上海商業地產本月以來出現異常成交。 單寧 攝

香港文匯報訊（記者 單寧 上海報道）8月至今，上海商業地產出現一樁整購交易。位於上海嘉定的盛創企業家園一項目寫字樓及商舖一次性交易，總面積近8萬平方米，成交均價7,600元（人民幣，下同）每平方米。受整購影響，成交均價與8,500元每平方米的報價有所下降，但同時也有觀察認為此交易屬「異常」操作，或涉及抵押融資等因素。

資料顯示，獲整購的這一項目辦公面積為69-1,500平方米，位於嘉定東門，臨近老城區，上海地鐵11號線配套，是上海嘉定R&D產業研發帶的

啟動區，擁有靈活的面積段供應，體量較大可形成良好的園區辦公環境。

就此，德佑地產總經理惠凱表示，隨着上海虹橋商務區的廣義輻射，受辦公成本加劇帶來的上海原有企業的外擴及長三角產能升級帶來的總部進滬需求，嘉定作為上海西部與長三角聯繫最為緊密的部分，正得到不僅是來自於小型投資者，更有大型投資公司的關注度的提升。不單單是國內企業，一些境外的投資公司都在把目光逐步向上海西部優質辦公樓移動，不僅僅是普陀、嘉定，其覬覦的範圍甚至已經延伸向昆山。

報價下跌 或涉抵押融資

然而另據佑威機構的觀察，盛創企業家園這一項目的整購其實是造成上周上海商業地產的異常成交，成交量達到了10.30萬平方米的主因。這一筆交易超過了上周上海樓市辦公類產品的7成成交量，令上周上海商品房環比總體均價大幅下跌18.68%、成交量上漲6.18%。

然而在佑威機構看來，來自浙江一家投資公司的這筆整購，成交均價僅有7,600元每平方米，應屬於「異常」操作，或許其中還涉及到了抵押融資等因素。

美聯：深圳不會取消限購令

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）日前市場有傳言深圳將在明年取消限購令，美聯物業全國研究中心總監徐楓昨日分析認為，根據樓價上漲壓力等因素考慮，深圳明年不會取消購購令。限購在深圳恐年內無取消的可能，原因有三：樓價上漲壓力猶在，目前沒有任何一個有效的政策辦法能遏止房價的過快上漲。而限購政策直接遏止投資需求，進而在供給不會大幅度變化的情況下，會對價格的上漲起到一定阻嚇，儘管比較輕微。成交量相對穩定，從半年數據看，甚至穩中有升。

港人熱衷投資深圳北站物業

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）最近，深圳樓市迎來一波推盤小高峰，僅上周末共有4個樓盤開盤或加推，其中包括不少來自香港的置業者，他們熱衷投資深圳北站高鐵附近的物業。

看好高鐵站物業升值潛力

上周末，記者前往福田中心區和深圳北站的兩個新開樓盤調查發現，港籍人士前往置業的比例也佔到一成多。在有「福田中心新地標綜合體」之稱的某樓盤銷售處，銷售人員告訴記者，首期推出115-250平方米三至五房房源共415套，來自香港的人士佔據較大比例。「從預約登記的數量來看，港籍及其他外籍人士的購買比例大概佔到兩成。」該銷售人員介紹。

內地客租尚翹峰 實呎46元

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一名內地客因工作方便，剛租用灣仔尚翹峰。中原地產李志豪表示，該單位為第2座低層D室，實用面積498方呎，兩房間隔，剛以2.3萬元市價租出，實用呎租約46元，新租客為原居於上環區的內地客，因有感工作地點較接近灣仔區，加上樓盤會所設施完備，遂於舊單位租約完結後，轉而承租此單位。業主則於09年12月以490萬元購入，回報達5.6厘。

內地生付年租10.8萬住碧湖

新學年將至，內地生租樓熱潮持續，中原地理陳傑佳表示，粉嶺碧湖花園8座中層F室，實用面積400方呎，屬兩房間隔，剛以月租9,000元租出，實用面積呎租22.5元，新租客為兩名內地男生，新學年將於中文大學升學，近日積極於租金較相宜之粉嶺區尋找租盤，即以前付一年租金(約10.8萬元)形式，租入此單位自住。業主於1993年11月以171萬元購入，是次租出單位可享約6.3厘回報。

富豪酒店土瓜灣項目料批建340房

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）百利保及富豪國際等今年初斥4.6億元買入的土瓜灣下鄉道8至12a號，現屬於住宅用途地帶，早前向城規會入紙申請興建1幢22層高酒店，提供不多於340房間。

規劃署認為項目只是對已批方案作輕微修訂，亦沒有帶來不良視覺影響，對項目不反對，估計明日會獲城規會「開綠燈」。據了解，土瓜灣項目的地盤面積7,533方呎，提供67,794方呎樓面。申請人表示，今次的修訂是根據去年10月已核准的酒店方案而提交，上蓋面積由之前57%(G/F至2樓)及53%(3至20/F)，增加至99%及60%。

至於房委會申請將前柴灣工廠大廈改建為公屋，亦訂於明日審議。另外，早前有財團申請把山頂盧吉道27號建為文物酒店，個案原定於明日審議，但申請人提出延期審議。

中原派8.4萬獎金迎戰8月

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府連番推辣招重挫樓市成交，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，8月份經營環境將較過往兩個月更嚴峻，一手料無全新盤、二手樓交投亦淡靜，因此，8月份特設兩大獎項，分別為二手市場「本業重中之重」大獎，及「海外物業成交」大獎，共派獎金8.4萬元。

陳永傑指，於買賣兩開之市況下，代理海外物業屬重點開源途徑之一，8月份促成最多海外物業成交及最高金額之營業員、主管、區域經理及董事各可獲得5,000至2,000元獎金，另外二手市場方面，8月份亦設宗數及營業額大獎，同樣分為營業員、主管、區域經理及董事級別，獎金由1萬至4,000元不等。

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）受惠於內地業務毛利增逾43%帶動，中國建築國際(3311)昨公布截至6月底止業績，半年純利為11.73億(港元，下同)，按年升32.2%，每股盈利30.17仙，升22%；擬派中期息每股9仙，增28.6%。

中期息9仙 保障房熱度不減

公司表示，下半年內地經濟雖維持增長放緩態勢，但港澳地區還會有更多大型項目推出，加上內地保障房投資建設市場熱度不減，以保障房、城市交通、科教文衛、環保等為代表的市政基礎設施投資將成為本輪城鎮化建設的主流。

孔慶平辭任主席 周勇接任

受颱風「尤特」襲港影響，公司取消昨日下午的記者會僅透過公告宣布中期業績。早前已退任中國海外(0688)主席的孔慶平於今日起同時卸任中國建築主席及非執董，由現任副主席周勇接替主席一職，周氏並繼續擔任行政總裁兼執董。

公告顯示，期內營業額108.96億元，升21.6%。毛利13.7億元，升36.7%。毛利率由11.2%擴至12.6%。其中內地分部毛利增逾43%，至8.87億元，營業額增近37%，至49.76億元。銀行結餘及現金約128.1億元；總借款為171.33億元，淨借貸比率28.5%。此外，公司於上半年成功發行5億美元5年期擔保票據，為公司上市以來第一次發債融資。

公司認為，港澳地區受惠於政府工程的推動，建築行業持續向好，展望下半年，港澳地區還會有更多大型項目推出，同時項目特別也繼續表現為「難度增大，資源緊張」。

中房協：調控政策應完善

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）內地樓價升勢不減，有業內人士建議，中央政府應加快構建促進房地產市場平穩健康發展的長效機制。中國房地產協會副會長朱中一昨表示，中央政府應抓緊完善房地產市場調控政策，多採用稅收、信貸等經濟和法律手段進行調控，並且要在完善住房和住房用地供應體系、房地產稅收制度、金融制度和推進住宅產業化等方面健全長效機制。

要強化地方政府責任制

朱中一昨日在2013年博鰲房地產論壇上稱，多數地方房價、地價上漲預期不減，政府對房地產市場的調控不能放鬆。他指出，對土地供應緊張，地價、房價上漲較快的城市，要強化地方政府責任制，強調住房用地的供應計劃要與住房供應計劃掛鉤，普通商品房用地的出讓價格要與穩定房價的目標責任制銜接。否則，下一步穩房價的難度更大。

朱中一認為，如果地方政府要做到不過度依賴土地財政和房地產，而以產業帶動發展經濟，其中涉及中央政府與地方政府的事權、財權匹配等多項問題，非一年半載就能解決好；而整個長效機制的建立與完善，則需更長時間。