

昇柏山原價加推218伙



■荖灣昇柏山累計接獲530個登記，長實執行董事趙國雄(右)及高級營業經理封海倫對此數字感到滿意。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)低價招徠奏效，荖灣昇柏山自上周三起接受登記以來，已接獲530個登記，比首批82伙超額5.5倍。根據一手住宅銷售網頁顯示，發展商長實昨日原價加推218伙，扣除優惠的平均實呎價為9,076元。首批連加推合共300伙於本周六以抽籤形式推售。此外，華懋於深水埗萬·式捌呎重上最後12伙價單，其中10伙標準戶平均實呎價14,118元，2伙複式戶平均實呎價20,507元，於本周六推售。

長實集團執行董事趙國雄昨表示，對昇柏山接獲530個登記反應感到滿意，以香港人佔多，預計此300伙沽清可套現約20億元，目前尚有100伙未推售，若反應良好，不排除再加推。他指出，若果本周六完成揀樓後，仍有單位未售出，會於稍後提價。他強調，長實一向貼市開價，若果未來3個新盤包括大埔鳳園1期、荖灣西站7期及將軍澳日出康城3期的售樓紙順利於年內批出，集團會盡快推售，而各盤售樓準備工作

亦已大致完成，目前維持300億元銷售目標。

複式戶實呎價1.3萬元

長實高級營業經理封海倫指出，昇柏山昨日加推的218伙，包括129伙2房戶，實用面積由521方呎至526方呎，計入即供付款及會員優惠合共10%折扣，實呎價由8,518元至9,755元；87伙為3房戶，實用面積由747方呎至748方呎，折實後實呎價8,455元至9,476元。至於頂層48樓及49樓的2伙複式戶「巨昇」，實用面積1,324方呎，連523方呎花園及車位，此2伙加送3.75%印花稅，折實售價1,725萬元，實呎價1.3萬元。

萬·式捌貨尾上價單

根據一手住宅銷售網頁顯示，華懋於深水埗萬·式捌呎重上12伙價單，於本周六推售，其中10伙標準戶平均實呎價14,118元，分布於11樓至26樓D室，實用

面積均為558方呎，呎價由12,846元至15,118元，2伙頂層複式戶，平均實呎價20,507元，實用面積由1,154方呎至1,494方呎，天台面積由493方呎至1,068方呎，實呎價20,376至20,677元。發展商提供60天付款(照訂價減3%)、120天付款(照訂價減2%)、180天付款(照訂價減1%)及240天付款(照訂價)。

漆柏新貨收逾260票

至於新世界的元朗「漆柏」今天發售第二批共215個單位，採用即場抽籤認購單位。據悉，發展商共收逾260票，錄得超額登記。根據一手住宅銷售網頁顯示，該盤首輪已售出202伙。同系沙田「漆岸8號」售出2伙，該盤已累售934伙，套現約94.2億元。

OCEAN ONE特色戶沽出

其他新盤方面，綜合市場消息及一手住宅銷售網頁顯示，麗新於油塘OCEAN ONE昨以逾3,000萬元沽出高層特色戶。同時，該盤昨日亦修訂前日上載價單，把32樓E室的售價由800.9萬元修改為830萬元，實呎價修改為15,091元。

碧瑤灣減150萬 業主賺千萬

香港文匯報訊 近日二手交投放緩，買家入市態度猶豫，不乏業主因而看淡後市，選擇減價沽貨。薄扶林碧瑤灣有中高層業主累積減價150萬元出售單位，大賺990萬元離場。

美聯莫穩兒表示，該行剛促成本月首宗薄扶林碧瑤灣1,296實呎單位連車位成交，業主累積減價150萬元後，獲一名用家以1,800萬元承接。單位為32座中高層單位，以成交價1,800萬元計，折合實用面積呎價13,889元。原業主轉售帳面獲利990萬元，物業升值約122%。

另一方面，新界區接連錄得減價個案。祥益地產陳阿麗表示，屯門居屋兆禧苑獲區內投資客成交，原業主轉手帳面獲利約高達118.8萬元。成交單位為D座低層3室，放盤僅一星期累積減價約13.2萬，以246.8萬(自由市場價)沽出，新買家用作長線投資收租之用，以實用面積計算呎價為5,947元，屬市價。該單位若作投資收租，現時市值租金約8,000元，租金回報率可達3.9厘。

新盤搶客 蔚翠減46萬

至於私人屋苑，中原杜文俊表示，火炭御龍山於8月錄8宗買賣成交，2座中層C室業主開價830萬元，經議價後減價22萬元，連租約以808萬元沽出，實用面積平均呎價11,609元。原業主沽出單位獲利230萬元離場，單位升值39.8%。美聯物業周志強亦指，該行日前促成一宗粉嶺蔚翠花園三房單位成交，業主認為樓價已見頂，而且一手爭客，為促成交易，不惜大減46.2萬元，以403.8萬元沽貨。單位為6座低層G室，業主最初開價450萬元，議價後以403.8萬元成交，折合實用面積呎價5,640元，低市價7%。原業主轉售帳面獲利約190.8萬元，物業升值約9成。



■火炭御龍山8月錄8宗買賣成交。 資料圖片

尖東廣場5億購TML四層



■荖灣TML廣場

即將入伙的TML廣場位於海盛路3號，總樓面超過一百萬呎，為億京發展旗下最大型之項目，地皮由澳洲基金嘉民集團售予億京發展，直至億京於市場分拆單位出售時，第一太平戴維斯亦參與其中。

另外，受惠本港旅遊業持續造好，近年傳統飲食不夜天的佐敦區消費人流不絕，食肆生意興旺，中原(工商舖)鄭莉澄表示，新近有連鎖日式料理店以每月約7萬元承租佐敦道地舖，並預料未來會有更多食肆「避貴租」由旺角轉至佐敦等其他二線街。

該行新近促成的租賃成交位於佐敦道43號地舖，面積1,250方呎，月租約7萬元，呎租56元，舖位屬單邊地舖，與偉晴街交界，新租客為連鎖日式料理店。而前租客為粥店，租金大致相若。

私宅落成目標恐落空

7月零落成量 今年首7月史上新低

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)早年政府推行勾地制度，忽略長遠供應，負面影響浮現。屋宇署昨日公布7月私人住宅落成量為「零」，屬20年來第2次，對上一次「零落成」要追溯至3年前。由於落成量極少，今年首7個月只得1,485伙，較去年同期2,428伙大跌39%，創史上同期新低，更只佔政府全年預測落成13,551伙的11%，遠遠偏離進度。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，政府近年積極增加土地供應，但早年推行勾地制度時，實質賣地數量較少，加上政府運用需求管理手法抑壓樓市，樓價後向不明，發展商放慢項目發展步伐，令上半年的落成量處於極低水平。

完成政府預測量11%

屋宇署昨公布7月資料月報，期內未有私人住宅項目獲發物業落成入伙紙，為近20年有紀錄以來第2次錄得「零落成」的月份。歷史上首次出現「零落成」的月份，為2010年5月。統計今年首7個月數字，累積落成量只有1,485伙，創史上同期的新低，有關數字更只佔政府全年預測落成量13,551伙的11%，估計今年達標的可能性較低。

周滿傑認為，受累客觀因素限制，包括圖則審批、環評報告、樓市動盪、建築成本飆升、建築工人短缺等等，均令落成量增長緩慢，顯示出整體私宅項目的建築進度未能跟上需求。由於新增供應有限，周氏指，除非美國提早「抽

水」，引發加息並加重樓價下跌的壓力，否則今年住宅價格仍可在高位企穩。

動工量按月減少64%

至於私宅動工量，7月只有3個項目約686伙(未計畢拉山徑50號項目的加建部分)，較6月的1,907伙(撇除士瓜灣浙江街18號項目的重複個案)減少64.03%，相信與發展商減慢動工速度有關。而今年首7個月動工量為6,443伙，相比去年同期的9,829伙減少34%。

3個動工項目分別為元朗沙埔(地盤IV-第1A期)、沙埔(地盤I-第1期)及跑馬地桂芳街1至10號項目，單位總數分別為362伙、168伙及156伙。周滿傑指，政府增推供應，理論上動工量應上升，但建築材料價格及工資近年持續上漲，加上樓市後向不明，部分私宅項目開始延遲動工，估計今年動工量或有可能出現「負增長」。

另外，屋宇署7月批出13份建築圖則，包括南豐去年以60億元投得的壽臣山深水灣徑8-12號，准於1層地庫之上，興建1幢17層高分層住宅及3幢4層高洋房(連康



■有業界人士認為，建築材料價格及工資近年持續上漲，加上樓市後向不明，私宅今年動工量或現「負增長」。 資料圖片

樂設施)，住宅樓面24.84萬方呎；大昌地產去年以16.68億元購入的淺水灣道110號旁土地，每呎地價39,673元，史上呎價第二貴地王，亦准建8幢4至5層高豪宅(連康樂設施)，住宅樓面共4.055萬方呎。

西九戲曲中心圖則批出

西九文化區戲曲中心亦批出建築圖

則，可建1幢13層商業物業，建於2層地庫之上，總樓面約32.17萬方呎。億京集團於2011年以8.28億元投得的沙田石門商貿用地，亦批准在1層地庫上，興建1幢25層商業物業，總樓面43.04萬方呎。理想集團旗下紅磡寶其利街179及181號，獲批建1幢18層高酒店，總樓面1.4萬方呎。

二手私宅登記 上月急跌22%



■「成交王」天水圍嘉湖山莊8月成交50宗不保。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府連串「辣招」遏抑市場需求，加上低息環境下業主不願減價賣樓，導致整體樓市買賣兩閒。土地註冊處公布8月樓宇登記宗數，整體樓宇只得5,111宗，按月再跌6.9%，連續第5個月徘徊在4,000至6,000宗的低位。當中，以二手私人住宅的跌勢最大，8月錄得2,658宗，較7月的3,440宗急跌22.7%。

整體樓宇買賣量跌額升

土地註冊處資料，8月整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖)錄得5,111宗，較7月的5,489宗下降6.9%。不過，整體金額錄得增幅，達301.2億元，較7月276.6億元上升8.9%，但仍然處於約300億元的低水平。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，若單計住宅物業(包括一手、二手私人住宅；居屋、公屋及夾屋自由市場買賣)，8月整體住宅買賣合約登記錄得3,407宗，較7月的3,980宗下降14.5%，宗數創8個月新低。金

額錄得195.7億元，較7月209.9億元下降6.8%。

二手私人住宅跌幅最深，8月只得2,658宗登記，較7月份3,440宗下降22.7%，為4個月以來最低。金額錄得152.3億元，較7月180.3億元下降15.5%。大型屋苑方面，百宗屋苑不復見，連「五十宗屋苑」亦消失，最多成交的天水圍嘉湖山莊，只得44宗登記，排第二的沙田第一城更只有34宗成交。至於鯉魚涌太古城錄22宗，紅磡黃埔花園21宗等。

發展商積極推盤谷一手

二手交投回落，但一手反而有上升，主要因發展商逐漸適應一手銷售新例，推盤更積極，令交投增加。8月錄得520宗，較7月的200宗上升1.6倍，宗數由6月的106宗谷底連升兩個月，累計上升3.9倍。金額錄得45.8億元，較7月18.5億元回升1.5倍。最多成交的新盤為元朗尚悅，錄231宗，總值9.19億元；元朗漆林錄得164宗居次，總值8.98億元。

「白居二」冷卻 居屋買賣挫36%

香港文匯報訊「白居二」政策6月初出台，居屋二手交投霎時激增，惟熱潮短短1個月後便退卻。利嘉閣地產研究部指出，8月全港錄461宗居屋二手買賣登記，較7月的725宗銳減36%，居屋買賣佔整體二手住宅成交比例亦由7月的17.1%，下跌至8月的14.4%。8月居屋二手買賣成交總值則13.62億元，較7月21.68億元下跌37%，跌幅較登記量稍高。

按樓價劃分，樓價500萬元或以上的居屋二手交投表現最為差勁，8月該類物業僅錄6宗登記，較7月的12宗銳減50%，跑輸大市。從屋苑來看，上月十大活躍成交屋苑中，有6個屋苑登記量報跌，減幅由最低18%至最高55%不等，其中慈雲山慈愛苑及將軍澳寶盈花園的成交量跌幅最

大。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇認為，二手居屋交投回落，主要反映7月期間白表居屋熱潮逐步減退，而且美國表態退市，令二手樓市氣氛淡靜，亦影響居屋市道放緩。

周滿傑稱綠表造價飛漲

利嘉閣地產研究部主管周滿傑亦指出，「白居二」政策令綠表居屋造價飛漲，與私宅間的造價折讓不單大幅收窄，若以個別單位成交造價再加上應有的補價計算，「實際造價」甚至超越同區私樓，超出市民負擔能力。他相信短期內「白居二」買家或會放棄認購綠表居屋的權利，轉投於私樓陣營，並估計9月登記量將會跌至400宗以下。

代理人數連跌4個月

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市交投淡靜持續多月，地產代理生計首當其衝，持牌人數同步繼續回落。地監局昨日公布最新數字，截至8月底代理持牌人數跌至36,674個，按月減少215個牌照，跌幅0.56%，回到今年1月水平。持牌人數並已經連續第4個月下跌，與4月時的「高峰期」相比，累計跌幅1.34%，估計

跌勢持續。地監局數字顯示，36,674個持牌代理之中，持營業員牌照(S牌)佔19,973個，跌幅0.78%；地產代理牌照(E牌)則佔16,701人，跌0.35%。雖然持牌人數減少，但地產代理(公司)牌照有輕微增加，由7月的3,010個，微升7個至3,017個。

恒地大角咀盤轉建大單位

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒地及相關人士為大業主的大角咀大志工廠大廈，向城規會申請興建「分層樓宇」及「商店及服務行業用途」，並略為放寬建築物高限。據了解，項目去年亦曾呈交申請，目前仍然延期未審，新方案的最大變動為單位面積，由之前提供平均面積468方呎的中小型單位，改為1,054方呎大型單位，單位數量則減少57.9%至144伙。

申請文件顯示，大志工廠大廈鄰近新盤君匯港，佔地22,885方呎，現劃為「住宅(戊類)1」及道路，日後打算以9倍興建1幢26層高(包括3層地庫及5層平台)商住大廈，其中住宅樓面151,902方呎，相比舊方案減少5.2%或8,295方呎，非住用樓面54,066方呎。項目日後提供144伙，較舊方案342伙減少57.9%至約198伙。恒地同時申請將高由主水平基準以上80米放寬至88.523米。