

# 嘉華：滬地不盲目高追

# 重鋼老區地拍出新高價



嘉華(中國)投資公司副董事谷文勝(右)和嘉華國際集團財務總裁許亮華(左)在上海接受採訪。

香港文匯報訊(記者 沈夢珊 上海報導)嘉華(中國)投資公司副董事谷文勝日前在上海表示,上海郊區豪宅市場受限購政策影響較大,但市中

心豪宅並未受到太大衝擊。他並透露,若上海中心位置有適合土地,嘉華亦會有意向拿地。不過,談及過去幾月中,上海土地市場火熱的態勢,谷文勝稱,嘉華態度謹慎,不會盲目追高地價。

谷文勝表示,土地市場的快速上漲,不僅令開發商震動,也引起政府管理層關注。他認為,政府不可能不加限制,任由地價無限上升,未來土地市場的熱度會適度下降。

### 謹慎觀察自貿區

間及備受關注的中國(上海)自貿區附近區域地塊,谷文勝表示,自貿區是外界焦點,嘉華方

面亦會積極跟進,「附近地價在自貿區獲得批准以來,已經獲得了快速的上升,所以我們會謹慎觀察。」嘉華國際集團公司財務總裁許亮華也補充說,自貿區是怎樣的概念,嘉華還不是非常清晰,因此嘉華一方面在關注,一方面將繼續保持穩健態度。據悉,自貿區附近地塊的溢價率已從年初的30%上漲到目前的130%。

此外,身為復旦大學校董的呂志和於2008年向復旦大學捐資380萬美元,用於復旦大學「子彬院」大樓的改建及擴建工程,作為大學之行政辦公樓。復旦大學將改擴建後的大樓命名為「呂志和樓」,呂志和伉儷、子女,及嘉華集團部分高管一行40餘人日前到復旦大學舉行揭幕典禮。

香港文匯報訊(記者 孟冰 重慶報導)原重慶鋼鐵(1053)於重慶主城大渡口區的老廠區約60畝土地在日前公開拍賣,最終由重慶重實房地產開發公司以7億元(人民幣,下同)投得土地,每畝單價1,173萬元,樓面價每平方米4,399元,溢價率73.7%,創下今年大渡口區土地價格新高。

當天下午,重慶市國土資源和房屋管理局以「招拍掛」方式共出讓8宗商住用地,其中最受開發企業關注的為大渡口組團V分區V08-2/03號宗地,即重慶鋼鐵老廠區舊址的競拍,成為競爭最激烈的地塊。朵力、晉倫、保利、東原、華宇、景瑞、旭輝、重實等9家開發企業參與競拍,經過61輪競拍舉牌,重實以7億元總價競得。

上述地塊淨用地面積39,781平方米(約60畝),規劃建築面積159,124平方米,容積率4.0,起拍總價是4.0299億元,折合樓面價每平方米2,532元。

# 購買力回流 二手略回暖

## 新盤國慶逐鹿 交投受壓持續

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)大型新盤銷售工作進入尾聲,買家選擇減少,購買力回流二手,加上美國近日宣佈延遲退市,加快買家入市步伐,推高過去周末十大屋苑成交量由谷底3宗彈升至13宗。不過,由於比較的基數太少,故過去兩日成交量仍然處於偏低水平。即將踏入國慶黃金週,有代理估計發展商推盤步伐加快,二手交投將持續受壓,短期難有起色。

### 十大屋苑過去兩日交投表現

屋苑	成交宗數	上周宗數	平均實用呎價
太古城	1	0	15,709元
康怡花園	1	0	11,851元
海怡半島	0	0	-
美孚新邨	4	0	9,200元
麗港城	0	1	-
黃埔花園	1	0	13,363元
新都城	1	0	11,317元
沙田第一城	1	0	10,855元
嘉湖山莊	3	2	5,915元
映灣園	1	0	8,093元
<b>總數</b>	<b>13(↑333%)</b>	<b>3</b>	

資料來源：中原地產 製表：記者 顏倫樂



美孚新邨過去周末日錄得4宗成交,在十大屋苑之中稱冠。資料圖片

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示,本周末十大屋苑回升,雖然整體成交仍處於低位水平,但對比上周末交投氣氛已有明顯改善,相信是因為多個一手新盤銷售工作陸續進入尾聲,買家選擇減少,加上美國近日宣佈延遲退市,買家可繼續享受低息環境供樓,入市信心增加,故積極轉樓置業。

### 「中」「美」十大屋苑齊升

該行指過去兩天十大屋苑共有13宗成交,按周彈升333%,但因上周末只錄得3宗的極少成交,相對而言目前交投仍然處偏低水平。

當中,美孚新邨交投增幅明顯,由上周「零成交」,到本周成為交投最多的屋苑,錄4宗交易。多個屋苑如太古城、康怡花園、沙田第一城、新都城等之前一周「捧蛋」的大型藍籌屋苑,本周均錄得一宗成交。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,政府剛公布下季度賣地計劃,未來供應有增無減,加上缺乏利好樓市消息刺激,市場繼續觀望。而且業主不願大幅減價,大多數買家則對減價期望較高,與業主可提供的減幅仍有距離。隨着國慶黃金週將至,發展商增推新盤優惠,屆時二手交投將持續受壓,短期難有明顯起色。美聯統計周末十大屋苑統計則錄得9宗成交,雖較上周末升50%,但仍屬低位水平。

### 廖偉強稱「手鬆」減價刺激

利嘉閣地產總裁廖偉強表示,二手近況不佳,但部分業主逐步「手鬆」減價,令個別指標屋苑成交有所增加,該行十大指標屋苑過去兩天共錄12宗買賣個案,較上周末所錄的3宗激增3倍,惟與過往周末的正

常成交量20至25宗相比仍有甚大差距。相信價格分歧收窄下,二手交投可望穩步回升,十大屋苑周末成交宗數可在數周後上試20宗甚至30宗關口。

### 李運強傳1350萬沽嘉爵園

市場續錄大碼成交,何文田嘉爵園中層D室,實用面積994方呎,以1,350萬元成交,實用呎價13,581元。據悉,原業主為理文造紙前主席李運強,於1990年以270萬元購入,現沽售價面獲利1,080萬元,物業23年升值約4倍。

另外,將軍澳嶼澄昨錄首宗租賃預租成交,中原蔡伶俐表示,單位為6座高層E室,實用面503方呎,月租1萬元,折合實用呎租19.8元,與同區日出康城呎租相近。原業主2012年8月以442.2元購入,回報約2.7厘。

# 新盤車位帶動 樓宇登記料微增

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,據土地註冊處數據,9月首26天全港錄4,477宗樓宇買賣登記(主要反映8月實際狀況),較8月同期的3,927宗增加14%。他並預期,一手住宅交投增加,完全蓋過二手交投萎縮,全月整體樓宇買賣登記勢可攀升至5,200宗水平,較8月的5,111宗增近2%。

不過,鑑於樓宇成交主要由價值百餘萬元的車位買賣所主導,故拖累同期成交總值按月倒跌2%至212.55億元,造成量升價跌「背馳」的走勢。

### 車位刺激非住宅登記

從各類環節比較,一手住宅物業買賣表現最好。受惠大型項目「溱柏」及「尚悅」有大量買賣成交登記,帶動今月首26天全港錄得677宗一手住宅買賣登記,較8月同期的465宗激增46%;不過,由於單位涉資較少,則拖累同期成交總值下跌7%至38.86億元。同時,發展商拆售大量住宅車位,推動全港暫錄1,109宗非住宅買賣登記,較8月同期增加23%,但總值則倒跌25%至41.72億元。

至於二手住宅市場,八月中旬之前「白居二」熱潮尚未完全褪去,9月首26天全港仍錄2,691宗二手住宅買賣登記,成交總值131.97億元,較上月同期微增5%及11%。其中,天水圍嘉湖山莊表現最好,屋苑首26天錄得43宗買賣。

### 部分活躍二手屋苑變化

屋苑	買賣登記宗數		實用面積成交呎價	
	1-26/9	環比調幅	1-26/9	環比調幅
嘉湖山莊	43	+19%	5,698元	-2.3%
沙田第一城	30	無變化	10,063元	+4.4%
美孚新邨	24	+85%	8,861元	+4.3%
都會驛	18	+200%	10,616元	-0.3%
康怡花園	15	+150%	11,613元	-1.7%
海怡半島	14	+27%	11,962元	+2.2%

註：登記宗數以9月首26天計算。

資料提供：土地註冊處及利嘉閣地產研究部

# 焦點缺乏 一手交投跌45%



長實荃灣昇柏山過去兩天錄得10宗成交,並繼續吸引準買家參觀。顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)這邊廂二手交投稍見起色,惟一手成交量卻因缺乏新盤焦點而「抽水」,過去兩天只得32宗成交,相比上一周的58宗急跌44.8%。當中新世界元朗溱柏及長實荃灣昇柏山錄最多成交,分別錄得11宗及10宗成交。

### 新盤過去周末兩日表現

發展商	項目	成交
新世界	元朗溱柏	11宗
長實	荃灣昇柏山	10宗
新地	元朗譽88	4宗
恒地	深水埗曉尚	3宗
恒地	粉嶺逸峯	2宗
恒地	九龍城曉薈	1宗
嘉里	土瓜灣港園灣	1宗
<b>總數</b>		<b>32伙</b>

製表：記者 顏倫樂

長實高級營業經理封海倫表示,昇柏山至昨日已推出發售約三個月,累計售出約298伙,佔樓盤單位總數約74%,套現約16億元,平均呎價約9,200元。樓盤日前再度將8個單位加價,分別4個兩房、4個三房,加價1%。她補充,為數240個兩房單位已售出90%,只餘

下約24伙待售,而曾加價的30個兩房戶只餘6個未售,顯示溫和加幅市場有承接力。

### 昇柏山90%兩房戶售出

至於三房亦已售逾半,只餘80伙。目前樓盤85%選用即供付款,估計以用家為主,其餘選擇180天成交期的準買家亦佔約5%。另外,市場消息指,長實向代理提供額外2萬元至3萬元獎金,以催谷銷情,唯消息未得發展商證實。該盤現時內地客數量少於10個,成交佔樓盤比例僅約2%。

### 2000人參觀海鑽現樓

面對即將到來的國慶長假期,多個樓盤籌備黃金週開賣。信置等大埔白石角海鑽,天賦海灣上週已公布價單,首批50伙平均呎價15,493元,折實即供及信置會員共6%折扣後,平均呎價低至14,563元,貼近市價。信置營業部聯席董事田兆源表示,海鑽周末兩日共錄約2,000個準買家參觀現樓。

此外,新世界發展元朗溱柏亦於國慶假期內,抽籤發售42伙全新兩房戶,平均呎價8,046元。

低市場價成交。

### 投資者短炒維景賺百萬

市場新近錄得北角維景花園以580萬元成交,屬市價成交。世紀21北山地產嚴智賢表示,單位為B座中層06室,實用面積410方呎,2房隔間,實用面積呎價14,146元,以580萬元成交,屬市價成交。據了解,買家為區外換樓客,購入作自住用途。原業主於2012年5月以458萬元購入單位作投資用途,扣除SSD賬面獲利約100萬元,物業升值近21%。

### 帝堡城兩房減價20萬

市場亦出現減價個案,中原地產黎浚宇表示,分行最新錄得沙田帝堡城5座低層H室成交,單位實用面積547方呎,屬兩房隔間,業主放盤時開價540萬元,但見市況淡靜,遂減價20萬元,以520萬元易手,實用面積呎價9,506元。此外,利嘉閣地產文家輝表示,天水圍柏慧豪園1座極高層D室,實用面積677方呎,套三房開則,6月原叫價560萬元,現在成交價為536萬元,呎價7,917元,易手價仍屬理想價。

# 星光行低層減價13%沽



星光行805室以平均呎價12,725元易手。資料圖片

香港文匯報訊 工商舖市場氣氛冷淡,有打算將資金撤離香港的尖沙咀星光行業主下調叫價13%至1,550萬元出售單位,成交呎價12,725元。

### 成交呎價12725元

美聯商業溫淑雯表示,該行剛促成星光行805室易手,面積1,218方呎,平均呎價12,725元,涉及金額1,550萬元。物業坐落維多利亞煙花海景,為廣東道一帶商廈罕有景觀。業主自用上址多年,最近打算將資金撤離香港,故將物業出售。業主起初叫價1,700萬元,但見市場氣氛冷淡,一個多月後終願意減價約13%出售,買家為投資者。據悉,業主於2007年以每方呎6,191元購入上址,是次轉手帳面獲利796萬元,數年間物業升值98.9%。

溫氏續稱,上址成交價格低於市場價格,7月該廈坐擁西環海景的單位,面積2,189方呎,以貼近市場呎價13,500元成交。相對之下,上述成交呎價僅達至12,725元,乃屬低水平。業主以市場呎租約35元售後租回,租金回報約3.3厘,回報不俗。星光行向來備受熱捧,交投較同區商廈活躍,租售價格持續得到支持,相信在辣招影響下,成交量步入冰河時期,加上打算撤離在港的資金,業主逼於無奈下才減價出售。

# 內地客辣稅50萬購天頌苑

## 原業主持貨逾10年買賣個案

單位	實用面積	購入年份	最新成交價	獲利幅度
屯門兆哇苑B座低層8室*	385方呎	1990年	190萬元(自由市場價)	802%
九龍灣德福花園C座中層16室	558方呎	1993年	540萬元	195%
天后建華大廈中層D室	237方呎	1996年	291萬元成交	127%
馬鞍山雅濶居2座高層C室	696方呎	1998年	705萬元	37%
屯門錦暉花園2座中層D室	537方呎	1999年	286.8萬元	104%

\*原業主以21.06萬元(居二市場價)購入上址。 資料來源：祥益地產、利嘉閣、世紀21北山地產

香港文匯報訊 樓市前景未明朗,惟無損內地用家來港置業,支付逾50萬元「辣稅」入住居屋天頌苑,方便孩子上學。賣家方面,市場除出現一批持貨逾十年的「長情」業主沽貨個案(另見表)外,亦有投資者成功短炒維景花園,扣除額外印花稅(SSD)賬面獲利約100萬元離場。

祥益地產黃肇雯表示,天水圍居屋天頌苑1座中層2室獲內地客「即睇即買」,該名買家須繳付15%的買家印花稅(BSD)約42萬及3%從價印花稅(DSD)約8.4萬,兩種稅項共約50.4萬。單位實用面積650方呎,三房兩廳連套房,國內客為方便孩子上學,以280萬(自由市場價)購入上址作自住,以實用面積呎價為4,308元,稍