



百利保和富豪酒店執董范統表示，白石角其他地皮造價或再有下跌空間。 記者蔡明暉 攝

羅旭瑞：建築費高 樓價難跌

香港文匯報訊(記者 蔡明暉)大埔白石角地價近日創同區新低，無殼蝸牛憧憬地價下跌可以拉低樓價。世城系主席羅旭瑞昨出席股東會後表示，地價受到辣招影響，因此有回落趨勢，但由於建築費及推廣費持續上升，即使地價受壓，樓價也難望大跌。他並稱：「現時本港樓市屬政策市，未來集團亦會審慎參與投地，不會高價搶地。」

他認為，市場對樓宇仍有實際需求，長遠而言仍然看好樓市。並指辣招於一段時間後應要放寬，樓價應以供求為主導，以維持港競爭力。世界各地如倫敦和紐約等地，都歡迎外來人去投資，香港是自由經濟體，應以供求為主導。所以，政府的公屋和居屋的興建也需要加快步伐。

百利保：樓價出現兩極化

百利保(00617)和富豪酒店(00078)執行董事范統亦表示，本港樓價無可避免出現兩極化情況，但由於建築成本持續上升，只有地價可壓縮，認為樓價大跌機會非常微。另外，他表示最快今年底或明年初會推出元朗丹桂村項目，其後會再推九肚山項目。

對於建築成本問題，羅旭瑞補充指，本港在實施最低工資後，建築業工人薪金持續上升，香港的建築費已較先進國家高出1倍。范統則指，香港好多勞工被澳門搶去，而且本港工人平均年齡較大，又沒有新人的加入，所以建築業勞工供不應求情況嚴重，因此適時引入外勞也是個好方法，不過當然要平衡本港勞工的權益。

對於早前白石角地皮以低價批出，范統指：「未來數幅同區地並非臨海地皮，該批地皮的造價或再有下跌空間。」至於被問及會否夥拍家族鷹君(0041)合作發展地產項目，羅旭瑞稱暫時未有相關計劃，但亦不排除有合作機會。

內房業務無需價格戰

在內地業務方面，羅旭瑞稱，四海國際去年成為集團附屬後，未來將以內地房地產為主要發展方向，冀中期內將業務規模擴大。富豪酒店副主席兼董事總經理羅寶文表示，集團擁有品牌效應，獲得內地多個地方政府邀請到當地發展，在土地成本方面較有優勢，利潤亦較好，故集團無需參與價格戰。

羅寶文又認為，內地樓價微調對整體房地產有利，因為樓價不可能一直上升，認為市場對措施有反應長遠屬於好事。

在被問到百利保會否再向四海注入項目，羅旭瑞則稱暫未有決定，而四海本身亦有項目，未來希望拓展北京及上海等市場。羅寶文補充，集團不透過招拍掛拿地，過去亦獲地方政府邀請發展項目，強調不會以高價投地。

環宇周末推 468 伙 458 萬入場

部分加價 1%-2% 年售 800 伙料達標

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)新盤推售形勢向好，發展商乘勝追擊，荃灣大盤環宇海灣昨日新增第4張價單，涉及191伙，小部分單位輕微提價1%至2%；同時更公布最新銷售安排，於本周末(7日)以抽籤形式，進行第二輪推售合共468伙單位，入場單位折實價由457萬餘元起。發展商之一長實表示，倘周六銷售理想，可望達成今年內800伙之銷售目標。

由長實、南豐及港鐵發展的荃灣環宇海灣，繼上周末首輪推售591伙「一鋪清袋」後，發展商連環加推，除早前推出354伙之價單，昨日新增第4張價單，涉及191伙，分布於項目第5、7及8座，包括77伙3房戶、114伙2房戶，平均呎價12,226元。發展商維持原有優惠不變，提供最高樓價15.75%折扣，折實平均呎價為10,301元。

加推 191 伙 優惠維持 15.75%

連同第3張價單，該盤一周內合共加推545伙，不過據發展商昨公布最新銷售安排，項目於本周六之次輪推售並非悉數推出，僅推其中468伙，

涉及售價介乎543.2萬元至1,326.2萬元，平均呎價12,351元，折實平均呎價10,405元，其中以7座7樓C室2房戶折實價為最低，單位實用面積482方呎，折實價457.6萬元，平均呎價9,494元。

項目日前開始收票，並定於本周四(5日)截票。

長實董事劉啟文表示，今次第4張價單，大部分屬原價加推，僅小部分單位輕微提價1%至2%，主要為需求較大的戶型，按定價計算，該批468伙單位市價約37億元。

他又指，倘今輪推售成功，長實有機會達成今次售出800伙的目標，故雖然連日加推合共545伙，亦並不急於將



長實劉啟文(右一)表示，倘環宇海灣次輪推售理想，有機會達成集團今年售800伙之目標。 記者蘇洪鏘 攝

新增價單悉數推售。但被問到會否在達到目標後暫緩推盤步伐，劉卻直言「言之過早」，畢竟目前離銷售目標尚有200多伙，並期望於本周六能成功達標。

出動流動車軟銷攻勢

與此同時，發展商展開軟銷攻勢，由即日起至本月尾，派出流動宣傳車在港九新界進行推廣宣傳。

新盤促銷頻推 樓花按創新高



四大銀行與中小型銀行的按揭市佔率再度拉闊。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)發展商積極推出新盤優惠吸客，推高新盤按揭宗數。統計今年首5個月，樓花按揭已達3,479宗，創出紀錄新高。同時，二手業主

願意擴大讓價空間促成交易，相信在新盤及二手成交表現活躍的情況下，次季整體按揭市場表現會較首季優勝，當中樓花按揭表現將更勝現樓按揭。

上月樓花按揭註冊少9.4%

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓表示，5月樓花按揭註冊量錄得852宗，較4月的940宗減少9.4%，當中「THE AUSTIN」錄得340宗最多，佔樓花按揭市場比例達四成；其次「龍門2期」錄得324宗，佔比達38%，至於「龍匯」亦錄得49宗。

新盤旺場，預期次季樓花按揭註冊將較現樓按揭表現優勝。總結今年首5個月，樓花按揭累計錄得3,479宗，不但超越去年同期3,083宗達12.8%，更屬2005年有紀錄以來同期的十年新高。

劉圓續說，將軍澳大型樓盤延期至4月入伙，業主陸續上會，並於5月數據逐步反映，因此帶動現樓按揭表現良好。根據經絡按揭轉介研究部最新資料顯示，5月現樓按揭註冊量急升36.1%至6,796宗，創13個月新高，與4月的4,995宗比較顯著增加。

雖然現樓按揭註冊量創逾一年新高，但撇除大型樓盤「峻峯」逾五千宗之上會註冊，現樓按揭註冊實際上只有約5,000宗水平，僅佔旺市時期逾15,000宗註冊的三分之一，並維持33個月不足一萬宗的歷史最長紀錄，實際市況仍疲弱。

四大行按揭佔比 66.9%

新盤連環登場，有大型銀行推出針對性的新盤H按揭優惠計劃吸客，包括將最新的存款掛鈎按揭計劃擴闊至與銀行同業拆息(H)掛鈎，其後將優惠延伸至二手物業市場，5月四大銀行按揭市佔率全線上升，合共錄得66.9%，與中小型銀行的33.1%按揭市佔率再度拉闊。

總結今年首五個月，現樓按揭註冊量計錄得28,600宗，較去年同期的38,044宗下跌24.8%。為2001年有紀錄以來第三低，當中只有兩大龍頭銀行之現樓按揭註冊達5,000宗以上水平。

美聯：物業註冊 14 個月新高

香港文匯報訊 整體物業註冊量連升3個月，美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，5月整體物業註冊宗數合共6,781宗，較4月6,012宗增加約12.8%(見表)。宗數自2月低位3,987宗(為1991年以來的第二低)開始回升，創出自去年3月後的14個月新高。

二手住宅表現突出

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，5月缺乏新盤推售，令到一手私樓登記只有820宗，按月減少27.7%。相反，一手缺乏新貨導致購買力回流二手住宅市場，令到期內二手住宅註冊量按月上升21.6%至4,746宗，宗數自去年7月經歷十個月後終首次突破4,000宗，更創15個月新高。

與此同時，5月合共錄得1,215宗工廈、寫字樓、舖位、純車位及其他等非住宅物業註冊登記，比起4月974宗增加約24.7%，宗數是自今年1月後再度重上逾千宗。

本月註冊或 7 千宗

劉嘉輝補充，由於5月二手住宅交投進一步向好，醞釀多時的新盤又於5月底相繼推出，料可趕及於6月註冊之下，因此預期6月整體物業註冊量有機會挑戰7千宗水平。

5 月各類物業註冊量

類別	5月註冊量	4月註冊量	變幅
一手私樓物業	820	1,134	-27.7%
二手住宅物業	4,746	3,904	+21.6%
非住宅物業	1,215*	974	+24.7%
整體物業	6,781*	6,012	+12.8%

*臨時數字

備註：每月註冊個案一般主要反映前一個月市況

資料來源：土地註冊處及美聯物業資料研究部

環宇向隅客 34 萬 DSD 購盈翠



青衣盈翠半島5座中層G室以573萬元沽出，呎價11,019元。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 陳楚倩、蘇洪鏘)荃灣大型新盤環宇海灣熱銷，推動樓市繼續升溫，有環宇海灣向隅客見抽籤落空，隨即轉投二手市場，以573萬元購青衣盈翠半島，支付雙倍印花稅(DSD)34.38萬元。另一方面，將軍澳東港城有兩房戶以420萬低市價沽售。

中原地產陳輝麟指，青衣盈翠半島5座中層G室，兩房間隔實用面積520方呎，最終減價7萬元至573萬元沽出，折合平均呎價11,019元。買家是次入市需付34.38萬元雙倍印花稅亦不手軟，原業主單位持貨16年，賬面獲利

296.2萬元，單位升值1.1倍。

在其他地區，美聯劉卓豪表示，該行促成東港城本月首宗成交，有換樓客以420萬元入市該屋苑兩房戶，業主輕微減價10萬元，略低於市價水平。該單位為1座低層C室，實用面積463方呎，兩房間隔，按成交價計算，折合呎價9,071元。原業主於2011年2月以293萬元購入物業，賬面獲利127萬元或43.3%。

美聯周志強表示，該行剛促成粉嶺牽晴閣兩房單位成交，買家獲減價約10萬元，以約329.88萬元承接。成交涉及1座中層D室，實用面積384方呎，兩房間隔，以329.88萬元成交，折合實用面積呎價8,591元。原業主於2011年3月以約221萬元購入上述物業，物業升值約49%。

地利根德閣逾 4800 萬沽

至於豪宅成交方面，中半山名廈地利根德閣1座低層A室，實用面積2,559方呎，以逾4,800萬元易主，折合呎價至少1.87萬元。原業主於2006年以2,420萬元購入單位，今次轉手賬面獲利至少2,380萬元。據土地註冊處資料顯示，物業原登記於朗松有限公司名下。

港甲廈呎租 120 貴絕亞太

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)物業顧問萊坊發表最新報告顯示，今年首季本港中環甲級寫字樓租金呎租高達119.8元，貴絕亞太區內20個城市，並按季錄得2.9%增幅。緊隨其後為東京及新加坡，同期每月呎租分別為62.9元及60.5元。

該行就亞太區20個城市的甲級寫字樓租金進行調查，發表今年首季的《亞太區優質寫字樓租金指數》，按季上升1.3%，相對2008年金融危機前的頂峰高出3.6%。分析指，這反映銀行及金融業的寫字樓租賃活動或會更趨活躍。而指數所覆蓋的20個城市中，僅7個市場的租金放緩，該行認為，空置率較高令租戶的選擇及議價能力增加是租金放緩的主因。

金邊季升 18.6% 最多

同時，首次列入調查範圍的柬埔寨首都金邊，其甲級寫字樓租金按季上升18.6%，增幅為眾城之冠。至於香港、新加坡及東京等區內金融中心的租金均錄得增長。

萊坊亞太區研究部主管Nicholas Holt表示，指數覆蓋的20個市場中，預料有16個市場的寫字樓租金將維持平穩或上升，然而區內租金走勢將很大程度取決於中國大陸的經濟因素，此乃該行預測租金下行的主要風險。

萊坊董事及大中華研究及諮詢部主管紀言迅分析，最近公布的滬港股票市場「直通車」機制，令金融、保險及地產行業的氣氛改善，而今年本港寫字樓市場活動都有輕微增加。內地方面，上海今季增加的逾256萬方呎寫字樓供應令租金下跌，另方面持續的經濟放緩仍拖累北京的寫字樓租賃市場。



中環甲級寫字樓租金今年首季升2.9%。 資料圖片

美達中心底層 2 億成交

香港文匯報訊 葵涌區是運輸物流的集中地，萊斯物業客戶董事陳凌英表示，市場消息錄得葵涌青山公路美達中心底層成交，涉及金額接近2億，單位面積



葵涌美達中心

廣州賣地收入縮 3 成

香港文匯報訊 廣州5月共有12宗土地成交，總成交面積727,314平方米，為今年以來新高。不過，總成交金額卻縮水至47.92億元(人民幣，下同)，按月及按年分別下跌31.26%及31.91%。

中新社引述搜房網監控廣州國土資源和房屋管理局網站數據指出，黃埔區以9宗土地成交稱冠各區，佔據四分之三成交量，佔據所有住宅用地和商業用地成交，總成交金額46.49億元。除黃埔區外，僅剩增城成交2宗工業用地和南沙成交1宗其他用地。

本月推地 17 幅

儘管賣地收入下跌，廣州市政府推地仍保持穩定節奏。據統計，6月廣州預計將推出17宗土地，當中住宅用地佔10宗，總起拍價為54億元，該起拍價已超過5月土地的總收入。

方圓地產首席分析師鄧浩志認為，「降價潮」蔓延至一線城市，廣州房價調整壓力驟顯，清庫存將成為房企首要任務，接下來土地市場或將出現明顯降溫。目前開發商不是不想拿地，而是受制於樓市低迷及資金緊張，不敢盲目搶地。