

逸瓏灣批預售 最快月內登場

環宇繼續去貨 周六推售442伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤乘勝狙擊，長實及南豐合作荃灣西站環宇海灣昨公布銷售安排，於本周六推售已公布價單加推的其中442伙，目前尚有50伙已公布價單未推出單位。信置及嘉華於大埔白石角逸瓏灣I及II已獲批預售樓花同意書，昨晚已上載售樓書，以趕及本月內推售。

本周六於紅磡置富都會商場推售的環宇海灣第三輪442個單位，分佈於第1座、第2座、第3座、第5座、第6座、第7座及第8座。其中2、3房比例共佔約90%，當中包括265伙3房單位及133伙2房單位。由於開售以來接獲不少對特色戶的查詢，發展商特意於是次銷售首度包含41伙特色戶(包括20伙6樓連平台單位及21伙最高住宅層連天台單位)。

環宇新貨 2+3房佔90%

發展商表示，過去兩周環宇海灣售出逾千伙，銷情證實市場潛在着不少升級及換樓買家，希望早着先機，進駐西鐵荃灣西站發展版圖上的首個住宅項目，故今次2、3房單位的推售比例高，滿足買家需求。

逸瓏灣上載售樓書

至於由信置及嘉華於大埔白石角逸瓏灣I及II，合共提供1,091個單位，

當中第一期有546伙，第二期則有545伙，項目中有80%以上，為3房、4房單位，其餘部分為一房複式單位，預期明年9月30日可以入伙，發展商昨晚已上載售樓書。

丰滙殺訂貨今再售

此外，根據一手住宅銷售網頁顯示，長實於長沙灣丰滙第2座26樓C室於本周一終止買賣合約，發展商昨日通知地產代理今早11時可帶客到丰滙售樓處抽籤購買該單位。該單位實用面積599方呎，訂價按原價713.3萬元，即供付款連稅務優惠減8.75%，成交維持120天。資料顯示，此單位於4月4日簽訂臨時買賣合約，以折實價629.5萬元售出，並於4月11日簽定正式買賣合約，但買家於本周一決定終止買賣合約，遭長實殺訂10%樓價即62.33萬元。

其他新盤成交方面，西半山高士台售出1伙。



■長實劉啓文(中)、郭子威(左)及封海倫介紹環宇海灣最新銷售安排。

David Webb 建議撤BSD

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港府早前提出為換樓客鬆綁「辣招」，惟有市場人士對調整幅度仍感不滿。有「股壇長毛」之稱的獨立股評人David Webb昨日向一個網站表示，港府推出壓頂樓市調控措施，無助降低樓價，反而令成交銳減，對本地就業有一定影響。他認為，政府應明白物業價值非由成交量而定，而是取決於未來租金及利率。

對於針對內地客及外地買家的買家印花稅（BSD），他認為亦應撤除，因該稅項實施前內地買家佔整體成交宗數不足10%，而隨着內地經濟放緩，內地客來港置業意慾亦大大減低。

美聯經絡推新盤85%按揭

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府早前建議放寬雙倍印花稅(DSD)換樓期限，為換樓市場重新注入動力，加上發展商積極推售新盤，美聯物業昨宣布，新盤買家透過經絡按揭轉介申請按揭，可享首3年定息低至2.3%優惠，第4及5年2.75%，其後P-1.5%(P=5.25%)，按揭額最高可達物業估值之85%或最高為800萬元，較市場上一般按揭計劃的500萬元貸款額上限增加300萬元，增幅高達60%。

千萬樓盤多貸300萬

美聯物業住宅部行政總裁布少明昨日聯同經絡按揭轉介高級首席副總裁張顯曦宣布此計劃，以協助客戶解決按揭上難題。近年換樓市場受到各項樓控措施所限，不少換樓客感到置業困難，如現時一般按揭計劃，對於價值700萬元以下的物業，按揭成數維持七成，按揭貸款額最高只有420萬元；而700萬元至1,000萬元的物業，貸款上限只有500萬元，至於1,000萬元以上的物業，按揭成數上限僅五成。

據介紹，是次新盤按揭可讓換樓人士只需一成半首期即可輕鬆換樓。當中以價值一千萬的物業最受惠，其最高按揭貸款額可達800萬元，換言之較市場上一般按揭計劃的500萬元貸款額上限增加300萬元。



■美聯物業住宅部行政總裁布少明（左）與經絡按揭轉介高級首席副總裁張顯曦。

林子峰沽清拆售舖位 套現億五

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）資深投資者林子峰將旗下深水埗商場打造成商務中心，並於昨日分拆成約80個單位出售，開售後1小時內旋即沽清，套現約1.5億元。

林氏於今年4月斥資約5,500萬元購入深水埗青山道金盟大廈地下至3樓，並最近命名為SoHo West西九龍商務中心。中原(工商舖)黃東雄表示，該項目自上周推出市場，並開放現樓，不少單位售價更低於100萬元，連日來共錄得逾400個入票認購申請，超額認購約5倍，入票準買家以用家及投資者各佔一半。項目於昨傍晚6時半以公開攪珠形式進行開售，該批單位於1小時內均獲承接，料可為業主套現約1.5億元。

據介紹，該項目屬商舖契商務中心，提供約80個服務式辦公室，單位實用面積由約100方呎至300方呎不等，意向售價約30餘萬元起，意向呎價則約2,000餘元起，業主更提供首2年5厘回報保證。



■SoHo West以公開攪珠形式進行揀樓。

投資者1.2億購元朗舖

香港文匯報訊 政府積極研究把元朗區為重點發展區域，預計未來會有三個新區落成，數十萬新增人口將進駐元朗，有投資者看好區內前景，新近以1.28億元購入元朗泰祥街盛發大廈地下入口舖連一樓逾萬方呎樓面，平均呎價約1.2萬元。

中原(工商舖)曾自強表示，成交單位面積約10,822方呎，現時由護老院承租，新買家為市區物業投資者，是次購入單位作長線投資或日後自用。

其他成交方面，在九龍區，港置林偉文表示，剛促成一宗大角咀埃華街70至86號地下H3B&H3C號舖的成交個案，舖位面積約3,300方呎，成交價約7,800萬元，呎價約23,636元。物業連租約易手，現租戶為超級市場，每月租金約13萬元，料可為新業主帶來約2厘回報。

另一方面。美聯商業甘廣然表示，代理荃灣皇廷廣場低層全層單位放售及放租事宜。上址面積約6,779方呎，較高金額個案包括銅鑼灣勿地臣街15號舖位登記（價值2.37億元）及上環信德中心舖位登記（價值2.30億元）。

分區統計，5月港島區錄得37及9.09億元，按月上升2.8%及40.1%。而九龍錄得55宗及11.82億元，上升1.9%及43.0%。新界則錄得230宗及6.56億元，分別上升5.5%及下降15.7%。

累計上升1.73倍

天水圍天湖路新北江商場商場是5月商舖登記焦點，錄得189宗，佔整體登記宗數58.7%，但總值只錄4.35億元，僅佔大市登記總值15.8%。事實上，大市登記總值上升受惠於大額類型個案，上月五千萬元以上買賣登記錄得9宗及10.32億元，按月上升80%及1.06倍，較高金額個案包括銅鑼灣勿地臣街15號舖位登記（價值2.37億元）及上環信德中心舖位登記（價值2.30億元）。

分區統計，5月港島區錄得37及9.09億元，按月上升2.8%及40.1%。而九龍錄得55宗及11.82億元，上升1.9%及43.0%。新界則錄得230宗及6.56億元，分別上升5.5%及下降15.7%。

會德豐賣樓目標維持100億



■會德豐主席吳宗權(中)、副主席吳天海(左)及梁志堅。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）港府對樓市調控的辣招未減，會德豐(0020)主席吳宗權昨於股東大會上表示，集團預計未來2年至3年香港樓市會持續有辣招的情況，已做好適當的評估，今年賣樓目標維持去年100億元，包括柯士甸站住宅項目 GRAND AUSTIN及觀塘寫字樓項目 ONE BAY EAST。同時，集團於年初已清還債務，做好美國加息預算，未來14個至15個月再無債務到期。

AUSTIN料月內開價

會德豐副主席梁志堅於股東會後指出，柯士甸站豪宅 GRAND AUSTIN最快於1周至2周內開價，項目已獲發預售樓花同意書，料價格隨行就市，令置業者可以負擔得起，最重要做到貨如輪轉。

梁志堅亦認同，現時建築費相比過往已高出很多，令成本上升，加上政府多項工程上馬，令市場出現「鬥搶工人」情況，建築成本攀升，而地價是否真的下跌，亦未看得清楚，料半年內地價及樓價會找到位置。他指出，未見樓價有大跌跡象。他又認為，樓價

高企，政府應該做一些措施令樓市降溫，目前政府未有對樓市減辣，但應該於適當時間進行檢討。

重申美利大廈投資不貴

同系海港企業(0051)的小股東於會上亦提到，海港企業以44億元投得中環美利大廈改建作酒店，連建築費投資額達70億元，價值好貴，令一向有淨現金的海港企業變為有負債公司。身兼海港企業主席吳天海指出，美利大廈的價值有不同意見，但44億元是暗標價，若是公開拍賣相信不止44億元，有人會覺得貴，但好多人會覺得抵。他認為，目前持現金回報好低，每年有回報之餘，亦要有升值能力，況且大部分上市公司都有負債，並非壞事，主要債務看如何運用。

吳宗權接受已見證四任會德豐主席的股東提問時，有小股東期望他可以如前兩任主席包玉剛及其父親吳光正那樣做得更好，吳宗權稱，公司一定會有提升。

物業又有多少比例，2012年零售市道比現在好，九龍倉及會德豐的股價都比大市領先，近期香港零售市道回落，內地地產亦比早2年高位回落，股價自然會反映。

另一方面，有小股東期望集團增加派息比率，吳天海指，派息比率會由董事會根據去年業績表現評估，有能力會增加。

此外，有小股東期望會德豐系由公布業績到派息可與美國上市公司只須7個至8個星期完成，而非香港上市公司一般要5個至7個月時間。吳天海稱，由於系內綠城中國(3900)為內地企業，其會計制度並非國際標準，但集團期望未來可以做到與國際接軌。

減價潮兼DSD微調 豪宅交投破悶局

香港文匯報訊 逾千萬豪宅買賣突破多月悶局，利嘉閣地產至尊豪宅主席張偉文表示，業主因應淡靜市況帶頭減價，二手豪宅承接明顯增多，加上DSD微調推波助瀾，5月全港共錄526宗價值1,000萬元或以上的住宅買賣登記（主要反映4月狀況），按月增加17%，連升兩月外，數值更屬近5個月最高；成交總值按月增加3%至112.53億元。

一手及二手豪宅交投全面報升，尤以二手交投表現最為出色。二手市場方面，上月市場共錄291宗逾千萬元的二手住宅買賣登記，按月增加33%；期內物業成交總值則約62.58億元，按月增加10%。

至於一手市場方面，繼鰻魚涌新盤「MPR」後，市場再無後繼全新豪宅項目接力登場，僅靠新盤餘貨支

5月熱賣二手千萬豪宅登記				
物業	登記宗數	按月變幅	平均成交呎價*	按月變幅
太古城	13	+225%	13,515元	-7.1%
貝沙灣	7	+75%	18,479元	-8.6%
柏景灣	5	+400%	14,993元	+6.6%
愉景灣	5	+25%	10,452元	-8.8%
擎天半島	5	+400%	21,835元	+17.7%
和富中心	4	+300%	12,828元	-1.8%
比華利山別墅	3	+200%	9,215元	不適用
加州豪園	3	無變化	7,136元	+2.0%
海怡半島	3	無變化	13,628元	+2.9%
海逸豪園	3	-25%	14,383元	-4.1%
*以實用面積計算 資料提供：土地註冊處及利嘉閣地產研究部				

撐大市，因此上月全港只錄235宗逾千萬元的一手住宅登記，按月增幅不足1%，成交總值則錄49.95億元，按月倒跌5%。

全球樓價連升8季

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）次季度報告是自2008年起，首次沒有一個指數覆蓋的國家錄得超過10%的全年樓價跌幅，54個國家當中，亞太地區佔14個，當中12個國家來自歐洲，亞洲只有新加坡及日本錄得跌幅。

萊坊料次季表現再轉強

萊坊亞太地區研究部主管

次拜佔據全年指數的首位，但今年首季樓價只有3.4%升幅，相對去年同期上升9.2%為低。萊坊指，是

舊電視城換地協議近達成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）清水灣道舊電視城及邵氏片場再有新動作。復星國際、邵氏基金及南華早報等聯同向城規會申請規劃許可，主要延續2006年批出的發展方案，新方案除發展佈局有些微變動外，發展參數大致不變，擬提供642個豪宅單位及115個宿舍單位。申請文件更披露，經過長達七年半的談判及討論，業主與政府對換地申請的細節已接近達成協議，今年將展開與政府協商補地價，意味這個蹣跚十多年的重建項目可望盡快上馬。

涉及642豪宅 樓面百萬呎

根據資料，申請地盤涉及清水灣道舊電視城及邵氏片場，地盤面積約84.56萬方呎，現規劃為「綜合發展區(2)」，申請人擬議綜合住宅、商業和住宿機構發展，並申請略為放寬發展限制以容許額外3,342方呎的住用樓面。方案中，包括41幢4至8層高住用大樓(包括邵氏別墅)，涉及住宅樓面106.84萬方呎，提供642個豪宅單位，平均單位面積約1,664方呎。

另外，項目亦會興建2幢4層高的住宿機構，所涉樓面約43,056方呎，提供115個宿舍單位，平均單位面積374方呎。此外，項目另會有2幢非住用大樓，包括1幢為邵氏大樓，以及毗鄰的部份，提供零售設施，所涉樓面約25.53萬方呎。翻查資料，邵氏等早於02年已申請地盤發展住宅及商業項目，但因項目涉及擴闊清水灣道等交通及環境問題，令發展大計一拖再拖。

至2006年10月，地盤終於獲城規會批出規劃許可，但因換地補地價談判與政府一直未達共識，項目7年多一直未有發展，乃至規劃許可即將過期。今次申請主要延長展開發展的期限，讓申請人得以完成換地申請，並就2006年獲批的總綱發展藍圖作出修訂，以符合現時設計要求/標準及反映地申請中取得的進展，所涉修訂均相當輕微。