

萊坊：今年樓價將跌5%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)全港下半年將有14,600個住宅單位可供銷售，萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文預測，住宅市場將出現兩極化局面，由於新盤供應集中在新界區，特別在大埔及將軍澳，這些地區的新盤將有銷售壓力，預料新界區錄得顯著跌幅，而港島區樓價則因供應少而保持硬淨。該行預計，住宅樓價在今年全年將跌5%。

內地宏調 內地客南下增

林浩文認為，雖然新盤供應量大增，但最近見到因為內地宏調，內地客來港買樓數量有所上升，而同時市場亦出現一股換樓動力，由最近新盤銷情可以見到，新盤只要貼市價賣，仍有一定市場。問到何時新盤會出現「減價戰」，他相信第三季仍未會出現這種惡性競爭，之後則不作評論。

林浩文預測，今年上半年樓價僅輕微下跌，但下半年樓價跌勢會轉趨明顯，由於辣招持續及供應增加，預計住宅樓價在全年將下跌5%。他更說，由於2015年即使加息，除非加3厘，否則加1厘影響輕微，而要待近年

推出的土地供應全面到位，仍要待2016年，故此今明兩年樓價即使有下行壓力，但不會出現大幅降價。

供應多 郊區內房料大跌

內地樓市方面，萊坊大中華研究及諮詢部主管紀言迅表示，亦同樣有兩極化局面，由於供應緊絀及需求強勁，一線城市樓價仍然硬淨，但在郊區及二、三線城市，因為供應充足及盤源多，促使發展商減價促銷。紀氏預測今年內的內地樓價變化，一線城市增長料為3%至5%，二線城市則升1%至2%。郊區樓價將有大幅度下跌，一線跌5%至10%，二線跌10%至15%。

本港最近湧現「吉舖」，林浩文說，現時商舖租金已見頂，預計年內舖租將下跌0至5%。由於反貪浪潮下，內地經濟放緩，而不少地區如韓國、新加坡、台灣等均積極吸納內地客，本港的吸引力此消彼長，預期2014年零售額增長目標為5%-7%，他估算，內地短期內或有自由行相關措施公布，若削減一簽多行，北區的地舖影響最大，反而旺區影響較細。

戴行：樓市見底言之尚早



戴德梁行陶汝鴻表示，近期一手新盤價格現新高情況，只是個別特種單位。資料圖片

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)戴德梁行香港區董事總經理兼北亞區策略發展顧問部主管陶汝鴻表示，近期本港樓市的一手新盤價格現新高情況，相信只是個別特種單位。現時評論樓市見底仍然言之尚早，今年在「辣招」的情況下，料下半年樓市保持平穩。

他指，發展商繼續推優惠刺激一手成交，故料成交仍會由一手市場主導。因發展商正面對中期業績的壓力，所以需採取降價速銷手段，但因部分買家礙於市況不明朗而暫緩入市，所以樓盤需提供更大的價格優惠，像低於市場價格的10%至15%才吸引買家。

刺激一手 優惠難減

陶汝鴻認為，在政府增加土地供應的背景下，未來樓價亦難再現以往30%至40%增長的情況。大埔白石角地價較市場預期為低，相信是因為白石角鄰近地區的供應較多而致，但他認為，本港其他地區的地價仍可維持原來價格。至於商業用地，陶氏認為，由於中環地皮供應少，料未來商業地區將向外移，看好九龍東的發展潛力。

戴德梁行昨發表今年上半年本港及內地住宅市場報告，報告指，5月物業臨時買賣合約數字達6,978宗，為政府公布樓市降溫措施以來最高單月物業交易量，而當中500萬以下的住宅成交仍佔大多數，約在64%，報告預期6月臨時買賣合約數字有望達4,500宗。

至於內地樓市，報告指一線城市的新屋成交量在首季按年跌32.2%，全國新建住房平均價格在首季度亦下跌2.1%，該行預期市場將回復剛需及改善型買家主導，價格亦會落至較能負擔的水平，當中特別是三四線城市。

收2000票 AUSTIN超購22倍

環宇推新按揭 力谷4房銷量

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)換樓客入市意慾持續回升之下，柯士甸站GRAND AUSTIN第二輪85伙昨日截票，消息指票收約2,000票，超額登記22.5倍，有一客大手入10張票；今日截票的大埔白石角逸瓏灣1期第二輪170伙，票收逾1,400票，超額登記8.2倍；至於愉景灣悅堤及元朗溱柏則分別加推。另外，荃灣西站環宇海灣為促銷4房戶，發展商長實夥拍經絡提供物業估值最高85%(或最高800萬元)的按揭計劃。

長實地產投資董事劉啟文表示，環宇海灣累售逾1,500伙，套現突破100億元，當中55伙特色戶售出40伙，已售出單位中最貴售價及呎價為第1座53樓A室天台戶，以2,597萬元售出，實用面積1,609方呎，成交呎價1.59萬元。

環宇或削2房折扣優惠

他稱，該盤尚有200多伙，其中2房及3房少於20伙，稍後會調整2房戶的15.75%折扣優惠，未來會主攻4房戶，因此夥拍經絡為4房戶提供物業估值最高85%(或最高800萬元)按揭，首3年定息2.3%，第4年及第5年定息2.75%，其後P-1.5%，以項目1座18樓B室單位為例，即供價849.2萬元，買家採用該按揭，首期只須127.38萬元，較一般按揭計劃減少約221.82萬元首期支出。

經絡按揭轉介高級首席副總裁張顯儀表示，自從上個月政府建議雙倍印花稅放寬為先買後賣的換樓期限，今年第2季換樓市場明顯轉活，根據經絡按揭轉介研究部數字顯示，今年第2季截至6月23日，若以物業價格劃分，當中價格介乎500萬至1,000萬元，佔整體按揭市場的比例由第1季的33.4%，按季急升7.6個百分點至第2季的41%，為2005年有紀錄以來首次超過

40%，反映中上價物業的換樓市場需求殷切。

另一發展商，香港興業昨晚公布提價加推愉景灣悅堤14伙，全部為3房及4房單位，並於本週六以先到先得形式發售，實用面積呎價由5,476元至23,349元，售價2,203.8萬至4,104.8萬元，與較早前推出之單位相比，價格輕微上調。加推單位之買家仍可享買家印花稅折扣或特別折扣15%及從價印花稅補貼3.75%或4.25%。悅堤至今已推出76伙。

悅堤兩星期套逾10億

香港興業國際集團銷售及市務總經理史慕蘭表示，悅堤自6月8日開售以來，短短兩星期已售出43伙，總套現10.5億元。

另外，新世界於元朗溱柏昨晚公布加推6伙9K單位，涉及11至15、23至26樓，單位實用面積772方呎，全屬三房一房開間，售價由700.4萬元至726.2萬元，呎價由9,073元至9,407元，將會於本週六以先到先得形式發售。該盤於6月以來售出58伙，套現逾3.4億元。

市場消息指，信置等於大埔白石角逸瓏灣1期昨日再沽3伙，包括1伙逸瓏瑰寶，為第2座9樓B室，實用面積1,692方呎，折實售價2,827.13萬元，平均呎價16,709元。



長實劉啟文、郭子威、封海倫、南豐麥一擊及經絡張顯儀介紹環宇海灣85%定息按揭計劃。

港置料一手註冊錄千宗

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍劍業表示，根據土地註冊處資料，本月至今(截至23日)整體物業註冊冊錄4,942宗，相比上月同期微跌4.1%，但料全月註冊數字將錄按月升幅，屆時整體物業註冊連連上升4個月。當中，一手註冊冊錄585宗，相比上月同期下跌逾1成半，但近期有大型新盤銷情不俗，故數字有機會止跌回升，本月註冊有機會錄1,000宗。

香港置業資料研究部指出，以金額劃分本月至今之一手註冊的話，當中500萬元以上註冊佔較多，暫錄444宗，佔整體一手註冊76%；而500萬元或以下註冊暫錄141宗，佔24%。按月比較，500萬元以下註冊微跌，相比上月同期145宗僅跌

2.8%；而500萬元以上註冊相比上月同期下跌20.4%。同時，本月至今500萬元以下一手註冊數字已迫近上月全月的168宗，故料此數字即將超越上月全月。

500萬元以下註冊上升

在比率方面，因500萬元或以下按月跌幅較少的情況之下，故其比率有所上升。據最新資料顯示，500萬元或以下一手註冊佔整體一手住宅註冊比率為24.1%，相比上月的20.5%上升3.6個百分點之外，更創過去5個月新高。伍劍業指出，因近期新盤部分單位為500萬元以下，故推高此數字，而新盤屋苑包括元朗的溱柏及尚悅，以及荃灣的環宇海灣等。

龍璽2260萬蝕使費沽

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑄、梁悅琴)市場消息指，奧運站龍璽再現時蝕使費離個案。惟同時在新盤帶動整體樓市換樓氣氛下，部分市區及新界區二手樓價創出新高。

市場消息指，奧運站龍璽迎海鑽高層B室，實用面積1,073方呎，作價約2,260萬元，折合呎價21,062元。原業主於2011年以2,203.4萬元購入，今次轉手賬面微賺約56萬餘元，不過扣除使費蝕離蝕場。

已故商人物業9050萬獲洽

另一方面，豪宅名廈傳出巨額成交，市傳南區淺水灣道37號1座一個複式戶，新近獲豪宅以9,050萬元洽購，單位實用面積2,158方呎，折合呎價41,937元；業主於2000年以約2,700萬元購入，倘今次轉手成功物業內升值逾2.3倍。據土地註冊處資料顯示，物業登記於公司名下，其中一名股東為已故本地商人。

天后莊苑3房888萬新高

此外，同屬港島區，中原豪宅STATELYHOME陳家鴻表示，天后莊苑位於旺中帶靜地區，業主多以自住為主，少有放盤。最新成交單位為高層A室單位，實用面積530方呎，三房套房開間，擁有煙花海景。業主叫價900萬，單位僅放盤一星期，最終以888萬成交，折合實用呎價16,755元，創莊苑成交價新高。買家屬於區外換樓客，原業主於2011年4月以698萬購入單位，賬面獲利190萬元，單位升值27%。

美聯李錦榮亦指出，東涌映灣園第15座C室，實用面積562方呎，售價477萬元，創去年2月政府推出雙倍印花稅(DSD)以來同類型單位新高紀錄，呎價8,442元。李錦榮稱，買家為區內上車客，由於手頭資金未足以買入最近推出的外區新盤，加上區內盤源減少，業主再現反價封盤，遂加快入市決定，以新高價入市。

九龍灣新高呎租45元

事實上，二手盤源減少下，亦見新高呎租。九龍灣得寶花園A座一個實用面積264方呎球球場及維港煙花景單位，剛以月租11,880元租出，實呎租達45元，創出九龍灣新高呎租，逼近九龍站及奧運站呎租。消息指出，該單位為得寶花園A座2304室，實用面積264方呎。原業主於2011年12月以182萬元購入，回報率達7.8厘。

楊屋道地皮最高估值61億



荃灣楊屋道商用地皮(露天停車場位置)，可建逾百萬方呎。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)荃灣近年發展快速，尤其荃灣西一帶多個新項目落成，發展潛力值得期待。荃灣楊屋道一幅商用地皮，最近正推出招標，理想城市集團企業估值部主管張聖典預測，地皮市值約61億元，每方呎約5,700元，為目前市場最高估值。他解釋，雖然地皮投資金額相對較大，但由於罕有同類地皮出售，相信造價會相對平穩。

商用地建不少於790住宅

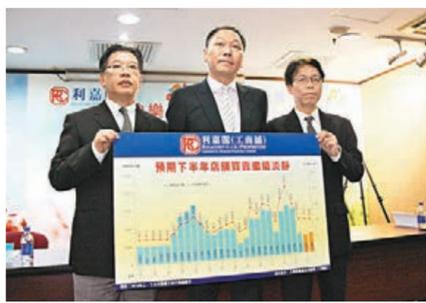
張聖典表示，該幅楊屋道地皮，佔地152,418方呎，可建1,066,928方呎，不超過643,203方呎可作非工業用途，不超過423,725方呎可作住宅用途，限建單位不少於790個，市場對地皮估值約45.34億至61億元，樓面地價約4,250至5,700元。參考鄰近項目，張聖典預計地皮內的住宅項目落成後實用呎價達13,000元。

賣地章程顯示，地皮被劃分東西兩部分，其中東部作商業發展，西部則作住宅用途，並設有限高，商業部分不高於150米(主水平基準以上，下同)，而住宅部分則不高於100米。中標者須就項目通過總綱發展藍圖的審批，並負責興建連接鄰近地區的三條有蓋行人天橋，以及進行噪音及排污評估等，相信上述條款將成發展商出價時的考量因素。

恆光街地料每呎地價3500

至於同日招標的另一幅馬鞍山恆光街地盤，佔地面積33,368方呎，可建115,088方呎，限建不少於180個，市場估值與馬錦街接近，每呎樓面地價約3,300元至4,500元，佔值由3.8億元至5.18億元。賣地章程規定，項目限高在60米，須交噪音及排污評估，現行土地規劃將於2018年4月到期。張聖典預測樓面地價約3,500元，未來落成後的實用呎價達10,000元。

自由行失色 舖租料跌10%



利嘉閣柯偉良(中)預期，一線街舖租金調整可能高於10%。記者蘇洪鑄 攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑄)自由旅行旅客消費模式轉變，加上政府擬削減自由行人數等消息，衝擊本港零售市道。利嘉閣預期，由於自由行效應減

弱，店舖租金備受壓力，下半年將下跌5%至10%，而一線街舖面臨衝擊更大，租金調整可能高於10%。

綜合土地註冊處資料，今年上半年截至6月19日為止，全港錄錄1,086宗店舖物業買賣登記，涉及總值約164.78億元，預計上半年登記量值最終將達1,122宗及168.09億元，較去年下半年的1,218宗及170.00億元再減8%及1%。

今年首季買賣異常疏落

利嘉閣商舖部助理分區董事陳維敏解釋，受年初美聯儲局正式啟動退市等外圍影響，今年首季店舖買賣異常疏落，而在整個季度內，每月平均買賣登記宗數進一步減少至不足130宗的極低水平，貼近2009年首季113宗的低位。

利嘉閣商舖部助理分區董事余錦良則指，舖市交投萎縮，加上零售市道回落及店舖租金高企，店舖

租務亦受影響，「吉舖」隨處可見，由過往二、三線地區開始蔓延到核心零售區。主要由於內地客消費模式轉變，對中高檔消費品需求減少，而政府近期考慮削減自由行人數，令商戶覓租或續租態度趨審慎；加上部分業主態度仍然強硬，與租戶形成持續拉鋸局面。

街舖成交量價料平穩

利嘉閣商舖部高級區域董事柯偉良預期，下半年舖市交投依然淡靜，估計下半年每月平均約有200宗買賣，下半年合共約1,200宗買賣，交投表現料與上半年相若；而由於業主持貨力強，惜售下寧願放租亦不肯平賣，因此相信下半年整體舖位造價下跌機會較微。同時，因自由行效應削弱對舖位租金帶來壓力，估計下半年整體店舖租值將會下跌5%至10%，而一線街舖面臨衝擊更大，租金調整可能高於10%。

解，拍賣物業坐落於北角英皇道之南面，健康東街之東面及禮信街之北面，地盤面積約4,525方呎。現有物業為兩棟於1960年落成的9層高商住大廈，地下為商舖，上層則為住宅。

蔚景園兩房拍出390萬

另一方面，中原地產馮澤源表示，有沙田蔚景園業主委託拍賣行在昨日為單位進行公開拍賣，涉及2座低層C室，實用面積379方呎，兩房開間，底價為350萬元，最終以390萬元易手，實用呎價10,290元，屬市價。原業主於1989年以56.49萬元入市上址，升值5.9倍。

吉祥大廈明強拍「最後一擊」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新世界、周大福等作為大業主的鯉魚涌吉祥大廈，其收購進入尾聲，明日將進行第4次強制拍賣進程，以統一地盤內最後兩幢大廈的業權，屆時整個地盤的收購亦告完成。據資料，該地盤位於英皇道704及706號，健康東街14號與禮信街1號，以及英皇道708及710號與禮信街3及5號，拍賣底價為4.21億元。

新世界等逾12億統一業權

吉祥大廈由14幢舊樓組成，地盤約3.26萬方呎，去年底已獲批圖則，准建1幢26層高的商廈(另設3層地庫)，總樓面最多達48.749萬方呎。大業主2012年將其分拆成10宗個案入稟申請強拍，後來分別進行4次強制拍賣，首3次分別以1.56億元、1.63億元、4.85億元底價由大業主承接，明日為整個地盤最後一次強制拍賣，若同樣底價易手，即大業主前後透過強拍共斥約12.25億元統一業權。

明日強制拍賣會由第一太平戴維斯負責。據了