



■黃竹坑雅濤閣一個高層戶以518萬元創下屋苑綠表造價新高。資料圖片

南區居屋王 雅濤閣綠表518萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）中細碼單位搶購熱蔓延至居屋，加上「白居二」資格已屆到期，造就居屋市場再創紀錄。黃竹坑雅濤閣一個高層戶，最近獲爭上尾班車的居二客搶盤，最終以518萬元成交，呎價高達8,995元，創下屋苑綠表造價及呎價新高之餘，更貴絕南區一帶居屋，登上「南區居屋王」寶座。

居二趕尾班車創雙紀錄

市場消息指，是次創下南區雙紀錄的單位，位於雅濤閣1座中層G室，實用面積576方呎，上月以約518萬元成交，折合呎價達8,995元。原業主於2001年以約158萬元購入，今次轉手物業升值達2.2倍。

雖然屋苑創下同區紀錄，中原地產周世康卻認為成交價仍屬市價，主要由於南區居屋盤源稀缺，以雅濤閣為例，目前白表及綠表放盤約有15個，今年第二季3個月間則消耗約10個放盤，可見屋苑「放一間無一間」，在成交不多下，輕易造就新高紀錄，但成交單位位於高層，亦可望海景，成交價較同區私樓明顯划算。另一方面，白表免補價資格於上月到期，令合資格準買家心急於截止前，不惜以高價入市。

與此同時，南區名廈成交延續，中原陳志強稱，薄扶林貝沙灣4期7座低層A室，坐享全海景，實用面積1,157方呎，原業主終以2,300萬元連車位成交，折合呎價19,879元。

市場亦陸續出現各區搶盤及反價情況。中原地李梅

芬表示，屯門兆安苑G座高層4室，實用面積563方呎，原業主最初開價308萬元，日前獲洽購時臨場反價2萬元，以310萬元易手，折合呎價5,506元。

兆安苑反價 牽晴間創新高

中原梁潮亦表示，元朗朗庭園3座高層A室，實用面積428方呎，以368萬元成交，折合呎價8,598元。年青情侶買家參觀上址時，得知當時已有另一組客人洽購單位，為免錯失心頭好，即趕至附近的櫃員機提款付訂。

至於美聯陳梓彬表示，粉嶺牽晴間12座高層C室單位，實用面積428方呎，作價約410萬元沽，折合呎價9,578元，創下屋苑同類單位新高。

地建會：月底傾補地價仲裁

測量師學會撐機制 利供應有效增加

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）特首梁振英於2014年施政報告中，宣佈引入補地價仲裁先導計劃，日前並公布具體框架，將於下月實施。作為持份者之一的地產建設商會，執委會主席梁志堅透露，商會將於下周五(25日)例會上，開會傾談新安排。至於香港測量師學會支持仲裁框架，但認為一些細節可以再改良，例如列明哪些資料需要向公眾披露，以釋除公眾疑慮。

梁志堅昨回覆本報查詢時表示，政府的補地價仲裁先導計劃框架剛公布，業界需要時間消化細節，下周五(25日)商會舉行的例會上，將會商討有關安排，屆時會有更清晰的回覆。

梁志堅：需時消化細節

恒地執行董事黃浩明亦表示暫不回應，但指出新框架下，申請人需就項目提出兩次補地價上訴仍不果，才可以申請仲裁，集團目前符合條件的地產項目並不多。

香港測量師學會產業測量組主席何展才昨日表示，學會對仲裁框架表示支持，但認為部分細節仍可以再以改良，例如應列明哪些資料應向公眾披露，以釋除公眾疑慮，另雙方協議的內容細節等，亦有斟酌空間。學會認同政府以先導計劃的方式去試行兩年，因為許多問題要到實際推行時才知道有需要改善的地方。

補地價仲裁先導計劃昨日上立法會討

論，有議員擔心政府將失去補地價的主導權。何展才指出，仲裁機制並非單方面提出，是一個各方同意解決爭議的程序，需得到雙方同意，而補地價金額是由獨立第三方決定，不同意政府失去主導權。

政府框架防利益輸送

至於市場憂慮機制可能造成延後利益，令測量師行有巨大收益，何氏認為，政府初步框架中，已包含防止利益衝突的內容，例如作出書面聲明，不會索取或接受《防止賄賂條例》所界定的任何利益，亦會加入防止串謀條文。再者，仲裁員包括法律界及估價專業人士，各自受其專業協會約束，相信已足夠避免利益輸送問題。

不過，有業內人士指，若政府引入仲裁後任命管制，防止仲裁員接受作為申請人的發展商或政府日後提出的任命，將收窄業界日後的工作範圍，或令眾多位合資格的仲裁員卻步。他又提到，現



■地產建設商會執委會主席梁志堅透露，商會將於下周五開會傾談仲裁新安排。資料圖片

時一般簡單的補地價申請或上訴，可於4個月內完成協商，估計新框架由組成仲裁庭到作出仲裁裁決訂在10個星期(2個半月)，是希望增加先導計劃對業界的吸引力。

另外，何展才表示，過去補地價程序冗長，由於發展商補地價看長期的市況變化，與政府的看法存在分歧，雙方的協商可以「never end」（永不完結），希望今次仲裁機制實施後，雙方可以另覓一個解決方法，解決多個「打死結」

的補地價項目，釋放更多單位供應。

RICS料加快土地供應

皇家特許測量師學會(RICS)亦對補地價仲裁的框架表示歡迎，認為可有效處理補地價的爭議，對加快增加土地供應、解決房屋問題有莫大益處。而為配合新安排，RICS本月將推出RICS估價師註冊計劃，強制所有使用RICS標準提供估價服務的會員進行註冊，以監管估價師，強化專業標準、提高透明度及有效作出監管。

一手貨尾比重連降兩季



■中原地產認為，發展商大量推盤下，下半年新盤貨尾比重繼續回落。資料圖片

積壓改善 香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府5月微調雙倍印花稅(DSD)的換樓期限，誘發大批換樓購買力出動買樓，帶動整個大市剛性需求上升。中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，一手新

盤貨尾比重連續兩個季度下降，反映雖然發展商大量推盤，但市場仍然能夠吸納。該行預期下半年新盤貨尾比重逐步回落，降至近一成的水平。

去年受一手新例影響，發展商推盤步伐緩慢，今年急起追進度，近月並密集式推盤，然而，大量新盤推出市場，卻未見貨尾量上升，據中原研究部數據更顯示貨尾量回落，反映新盤在多重優惠促銷下，市場有承接力，再加上政府微調DSD所釋放的購買力，推動一手交投回升。

貨尾單位逾7300個

中原研究部於今年第2季選取全港159個新盤統計，總數52,104個單位中，登記售出的單位44,732個，即貨尾單位7,360個，按季減少31個。貨尾比重14.1%，按季下降0.7個百分點。貨尾比重連續二個季度下降，反映一手樓市貨尾積極開始有改善。

第二季貨尾減少較多的地區為元朗區，貨尾減少687個，有1,165個；馬鞍山區減少124個，貨尾單位161

個；灣仔區減少123個，有163個。按發展商計，新地旗下新盤貨尾按季減少532個，有374個；新世界減少177個，有578個；信和減少169個，有764個。

RICS憂辣稅損港地位

另一邊廂，DSD日前通過立法會，但市場對於稅項的爭議仍未休停。皇家特許測量師學會(RICS)香港商用物業專業委員會主席施禮賢表示，政府已推出多項遏抑本地樓市措施，從樓價已反映出其影響力，但對國際投資者而言，買家印花稅(BSD)及DSD將增加其投資金額並減低本港市場的吸引力，這將對香港金融中心未來的地位產生深遠的影響。

該會認為，認為政府可重新考慮檢討印花稅對商用物業的影響，以保障香港的競爭力。並建議，政府應透過加速發展九龍東成為香港第二個商業核心區、及於元朗洪水橋發展大綱加入商業零售元素，相信商用物業價格，可以透過增加商業核心區的土地供應及發展以作平衡。

戴行：東九商廈租金受壓

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府起動東九龍成新中環，然而在供應大增下，戴德梁行預期，基於現時至明年區內商廈新供應樓面高達300萬方呎，相信租金會有壓力，目前區內平均呎租約30元，料再上升空間有限。此外，一線商舖已受奢侈品擴張放緩影響，但潮流珠寶仍擴張，預料其租金全年只有5%升幅，而二線街舖租金會回落3%至5%。

今年增逾300萬呎供應

戴德梁行香港商業及商舖部主管林應威接受訪問時表示，根據數據顯示，2014/15年東九龍新商廈及活化工廈大增，由現時至明年底將至少有7幢商廈供應，逾300萬方呎樓面落成。縱然近期區內有大額成交，如花旗向會德豐買入ONE BAY EAST東座，呎價按年上升20%，然而，區內不少業主已表示出現供應量大於吸納量的情況，故他相信，九龍東商廈租金只會維持於呎價30元水平，再升空間有限。相反，西九龍工業大廈呎價及呎租仍低水，相信，下半年西九龍工業樓呎價及呎租會有上升空間。

至於中環商廈租金方面，他稱，「滬港通」帶動不少中資背景的證券及金融公司



■戴德梁行林應威(右)、高偉雄(中)及馮國健。記者梁悅琴攝

到中環開設公司，對區內租金有利，縱然中上環商廈空置率由今年第一季5.5%升至6.2%，平均呎租約110元。

林應威又指，一線商舖已受奢侈品擴張放緩影響，但潮流珠寶仍擴張，估計一線商舖租金全年升幅只有5%，二線商舖租金會回落3%至5%。

投資市場方面，該行投資部董事高偉雄表示，今年第二季逾億元商業及住宅成交由第一季60宗大減至29宗，然而，由於不少大額成交如梁安琪向長實買入黃竹坑香業道商廈地盤、花旗向會德豐買入ONE BAY EAST東座於接近6月底才成交，加上領匯早前向本地投資者成功分拆商場售出，故看好下半年大額商場交易會持續。

上月店舖買賣125宗挫62%

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑在最新報告指出，新界西北兩個商場拆售活動大致完成後，舖市又再回歸平靜，據土地註冊處最新資料，6月全港僅錄125宗店舖物業買賣登記（數字反映2至4星期前的實際市況），較5月銳減62%，單月登記量創近5個月新低。

領匯賣商場 登記額倒升

值得一提的是，受惠領匯成功轉售旗下數個價值逾億元的華貴邨、葵

興邨及興田邨的商場，加上私人大手搜購舖位成風，刺激上月店舖成交總值逆市攀升至40.70億元，較5月大增34%。

周滿傑指出，雖然6月有投資者成功將深水埗金盟大廈的商場部分，分拆成多個舖位出售，並且取得理想銷情，但由於其分拆規模較早前「嘉湖新城」及「又一新城」為細，加上近期零售市道不景，街舖買賣活動減少，故相信7月店舖登記量雖然報升，惟登記量難超過200宗。

6月十大貴重店舖買賣登記

物業	成交額(百萬元)
上環荷李活道108號聚賢居商場部分	668.0
薄扶林華隆徑華貴商場、車位及其他關連樓面	518.0
葵涌葵興路葵興商場、停車場及其他關連樓面	438.8
元朗牡丹街15至23號康德閣地下一籃子店舖	362.8
藍田連德道興田商場、停車場及其他熟食舖	210.0
堅尼地城卑路乍街34至34B號保發大樓低層地下A至B舖	195.0
旺角彌敦道771至775號柏宜中心地下1、2、4至7號舖及地庫	142.2
元朗水車館街41號盛發大廈地下及1樓部分舖面	128.0
尖沙咀赫德道19至23號夏蕙閣地下A至B舖、1樓A至H室	85.0
大角咀淡華街70至86號地下3B及3C舖	78.0

資料提供：土地註冊處及利嘉閣（工商舖）

浪澄灣提價加推20伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤旺銷下，恒隆趁勢昨晚加價3%至5%加推20伙大角咀浪澄灣500多呎2房單位。另一方面，中國海外正為馬頭角北帝街住宅項目喜點(My Place)申請預售樓花同意書，目標今年第四季開售。

恒隆加價加推的大角咀浪澄灣單位分布於第7及8座，呎價由17,800元至21,400元，發展商提供折扣優惠由10%至16%不等，此批單位於7月20日上午抽籤後隨即推售。

中海外北帝街盤申樓花

另一方面，中國海外與市建局合作發展於北帝街住宅項目取名為喜點(My Place)，現正申請預售樓花同意書。該盤鄰近興建中之港鐵沙中線，地盤面積約8,307方呎，發展面積約74,754方呎，計劃興建一座25層高商住大廈，提供168個開放式及一房住宅單位。

市場成交方面，信置夥合和及市建局合作於灣仔韻匯第1期更新價單後，昨日售出2伙，包括第5座中層A室，實用面積585方呎，折實售價約1,200萬元，呎價20,569元及第5座中層D室，實用面積496方呎，折實售價約970萬元，平均呎價19,622元。

消息人士指出，新世界於元朗漆柏於截至7月16日半月已沽53伙，套現逾3億元，相對上月整月沽售66伙，本月去貨明顯加快，根據現時銷售速度，加上項目於本周六加推，7月成交量可望突破上月。該盤至今累售1308伙，佔可售單位逾95%，套現逾57.3億元。

宏安：通過DSD穩樓市



■宏安鄧清河（右）認為中細碼盤有極大需求。旁為陳振康。記者蘇洪鏘攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、實習記者 倪夢環）立法會前晚三讀通過雙倍印花稅(DSD)條例草案，宏安集團(1222)主席鄧清河認同此舉有助穩定樓市，對投資者是好事。他相信政府亦不希望樓市波動過大，惟若樓價急升，料政府會再出台政策調整市場。

他認為，香港樓市情況趨於平穩，價格走勢無大幅變動，但現時建築成本較高，料凡有持貨能力的開發商都不會低價推售樓盤。事實上，近期中細碼盤樓價頻創新高，鄧氏認為這反映這類單位有極大需求，居屋盤源亦不夠，故集團一直以上車客源為目標並進行調查，料今後樓價會有上升可能。

馬鞍山地參考第一城呎價

宏安剛投得馬鞍山馬錦街住宅用地皮，並與錦華實業合作發展住宅項目，鄧清河透露，項目呎價料參考沙田第一城二手樓價，「不久前第一城創下1.3萬元呎價新高，項目開售時大概就會比這水平高些少。」他又指，集團近期不乏中小型單位項目，由250方呎至400多方呎都有，今次亦為主打這類單位，以回應市場上車需求。至於會否為上車客提供優惠，他指集團暫時未考慮。

未來投地計劃中，集團預算20億至30億元，主要物色沙田及馬鞍山地盤，對於招標中的馬鞍山恒光街地盤亦感興趣，但目前未能透露目標價。鄧清河解釋，當地的溶洞地形及噪音處理會增加工程成本，估計每方呎建築成本達4,000元；亦不限於與錦華實業合作。他續指，政府推出的地皮只要佔地不是太大，而且位置理想，能吸引中小型發展商參與競投。

另一方面，宏安會從收購市區舊樓吸納土地儲備，不過鄧清河坦承近期收購「靠撞彩」，受困於不少因素。

美聯料虧損收窄逾50%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美聯集團(1200)昨公布，集團於今年首六個月之虧損較去年同期或會減少超過50%。董事會認為，預計虧損減少很大程度上基於香港一手住宅銷售交易於今年上半年呈現增長；美聯物業已強化其在香港一手住宅市場之市場地位；及該集團進一步致力實施成本控制計劃。