

新地商廈呎價1.58萬冠東九

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蔡競文）東九龍商廈急起動，由新地及王氏國際合作發展的觀塘海濱道181號One Harbour Square剛獲兩名投資客吸納3層全層樓面，涉資共7.49億元，其高層全層呎價更達1.58萬元，創出東九龍商廈新高指標。

中原工商舖何淑貞表示，剛促成海濱道181號One Harbour Square三層全層物業成交，涉及物業分別為5樓、27樓及28樓，分別由兩名投資客奪得。其中，5樓及27樓為同一買家斥資約4.78億元購入，5樓為餐飲樓層，面積為16,396方呎，成交呎價1.25萬元；而27樓面積為18,972方呎，呎價1.44萬元，買家有意購入作長線投資。至於另一買家則以新高呎價1.58萬元購入28樓全層特色行政樓層，建築面積17,153方呎，涉資2.71億元。

何氏續稱，連同今次成交單位在內，該廈累積錄得6層成交。

創紀3期全層索8140萬

與此同時，萊斯物業陳凌英梅表示，最近獲客戶委託

放售位於觀塘道的甲級寫字樓創紀之城3期高層全層樓面，單位面積8,140方呎，業主意向價8,140萬元，平均呎價約10,000元，市場平均呎租價約30元，回報近3%。

老牌發展商標售跑馬地舖

其他工商舖買賣方面，樓市轉旺吸引老牌發展商選擇標售旗下商舖以求最大利潤，韋堅信測量師行昨日表示，獲業主委託招標出售跑馬地景光街景祥大廈地下3組商舖。

是次標售物業皆連租約出售，將於下月28日截標。當中，組合一物業涉及1號、4號地舖，面積1,133方呎及858方呎；組合二為5號、6號地舖，面積1,096方呎及845方呎；組合三為9號地舖連閣樓，面積753方呎及1,795方呎。另外，組合一、二附設後院。

該行物業發展及投資董事許偉國表示，此標售物業的業主為老牌發展商，持有上述物業多年作長線投資。承租戶乃多年長期約，故此現時舖租較為保守，待租期陸續屆滿後可提升租值。

港註冊房屋經理 前海允許執業

香港文匯報訊 香港房屋經理學會日前與深圳市物業管理協會共同簽訂「香港房屋經理前海執業資格認定協議書」，根據有關協議內容，香港的註冊專業房屋經理只要符合相關的條件，便可在前海發展區內執業。

《香港房屋經理前海執業資格認定協議書》是依據深圳市政府審定並批示的《香港房屋經理前海執業資格認定試點方案》的有關規定而訂立。經學會與深圳市物業管理協會簽訂有關協議書後，香港政府認可的註冊專業房屋經理只要符合相關的條件，經過學會審核及推薦，然後獲深圳有關當局接納後，便可在前海深港現代服務業合作區內執業，實現港深人才交流。

香港物業管理從業員在深圳前海發展區就業這個先行先試的方案，目的是將香港的物業管理理念及專業技術人才引進至前海，為該區帶來嶄新的工作模式

和先進的管理方法。此外，協議書亦有利香港物管人才拓展事業空間，在物管理理念和實踐方面將有更緊密的交流活動。

香港房屋經理學會會長葉志明表示，是次協議書推動前海深港現代服務業合作區發展成現代服務業體制新區、香港與內地緊密合作的先導區。



■香港房屋經理學會與深圳市物業管理協會共同簽訂協議。

趙國雄：嵐山蚊型戶非為「賺到盡」



■長實趙國雄表示，長實無意調整今年銷售3,500伙銷售目標。

梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近期因嵐山1期推售再度引來市場不少批評的長實，其執行董事趙國雄昨表示，大埔嵐山1期的177方呎至195方呎開放式單位是數年前的設計，主要考慮到社會有部分家庭，想與長者居住在相鄰單位，不是要「賺到盡」。他預期，下半年樓價會平穩向上，相信政府會續用需求管理來轉移非迫切的購買力來調控樓市。他又稱，長實目前無意調整今年銷售3,500伙，套現300億元的銷售目標。

料政府續需求管理抑買賣

趙國雄昨在電台節目中表示，近兩個月由於多熱錢流入市場，加上市民主要選購中小型單位，令該類單位升幅顯著。他認同，財政司司長曾俊華所指，目前樓市情況令人憂慮，由於現時樓市供應不足，加上沒有不利因素令市場逆轉，預料至年底樓價仍會逐步上升，相信政府會繼續用需求管理來轉移非迫切性的購買力，及繼續增加土地供應。同時，他又稱，現時買地的每呎成本亦達7,000元水平，樓價難以回落。

他又稱，特首梁振英上任後，集團推盤及取得預售樓花同意書進度並無受影響，而梁振英至今在土地供應上已盡力尋找可用土地，即使未能成功尋找亦非特首責任，而是本港過去有一段時間放慢「造地」速度所致。他稱，政府於尋找土地遇上不少利益團體及受影響地區市民反對，又不准填海，故期望社會各界可以平心靜氣着想，令政府可以提供多些土地，舒緩市民置業的困難。

成本貴不入標觀塘重建

問及長實為何不入標競投市建局觀塘重建項目2至3期，他稱，由於此項目的建築時間長，要考慮成本控制，要知道建築成本未來只會不斷上升，「因計不到數」，故未有入標。他透露，長實對大圍站項目興趣較大，而目前集團土地儲備足夠未來5年發展，並將陸續有新盤推售。

嵐山蚊型戶無示範單位

至於近日成為社會焦點的大埔嵐山1期，他指出，銷監局去信長實表示可於數天內回覆，但當局未待長實回覆便單方面作出嚴厲指責，重申樓盤現場環境因地盤安全問題不能於本週六開售前安排準買家參觀，因此才要求買家認購單位前，簽署「無參觀同意書」。同時，由於開放式單位面積細，「一眼就睇晒」，故認為無必要設置示範單位，他慨嘆銷監局的造法是否太武斷，認為產生這些誤會是因缺乏溝通，目前地盤仍有工程進行中，暫未知何時可以讓準買家參觀現樓。

他又稱，項目面積最少的177方呎開放式單位是數年前設計，考慮當時市況，將長者與年輕人「住近一點」概念融入設計，重申此絕非割房。他稱，項目一般在取得預售樓花同意書後，均會盡快開售，以免予人囤積居奇之感。

投資者紛減磅「倫伯」再沽麗港城

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價節節攀升，但市場再現投資者趁高位沽貨。市場昨日有消息指，人稱「倫伯」的永倫集團老闆倫志炎再次沽出以公司名義持有的觀塘麗港城單位，套現728萬元；而資深投資者「賣魚洗」洗榮耀則新近賣出名下「主場」鴨洲洲海怡半島單位，作價約674.8萬元。

市場消息指，觀塘麗港城5座低層A室，實用面積748方呎，新近以728萬元成交，折合呎價9733元。原業主於1991年以約122.3萬元購入單位，持貨逾20年物業期內升值近5倍。

據土地註冊處資料顯示，單位原業主為迪韻有限公司，董事包括倫志炎（LUN CHI YIM）等。據區內代理形容，原業主早一個月前態度較寬鬆，665萬元亦能接受，今次成交較上月意向價高出約一成，反映市場盤源缺乏。

市場資料顯示，倫氏今年頻頻減磅，先後沽出名下鴨洲洲海怡半島及觀塘麗港城等收租單位套現，部分放盤甚至抬價放售。

「賣魚洗」今年頻散貨

另一方面，市場消息又指，海怡半島1座低層H室新近易主，單位實用面積529方呎，作價約674.8萬元，折合呎價12,756元。原業主於2007年以約250萬元購入，今翻沽貨物業期內升值約1.7倍離場。據土地註冊處資料顯示，物業登記業主為洗榮耀（SIN WING YIU）。

翻查市場資料顯示，洗氏一度持有大量海怡半島單位，惟近年市況不穩，陸續出現散貨動作，上月中旬沽出一對相連戶，套現1,896萬元；追索至年初，他則以公司轉讓形式賣出一中層戶，作價約820萬元。

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）踏入仲夏，本港樓價如氣溫般飆升，房屋租金亦緊隨水漲船高。最新數據顯示，6月私樓租金平均呎租（以建築面積計算，下同）首次突破24元水平，創有紀錄以來新高。市場人士分析指，臨近暑假租賃旺季，學生及家長對租屋需求增加，刺激租務市場活躍，推動租金上揚。

受暑假租務旺季的帶動，本港整體租金攀上歷史新高。據美聯最新數字顯示，今年6月以建築面積計算的私樓平均呎租錄約24.01元，按月再升約1%；半年累計升幅1.3%。上月租金打破去年3月23.93元高位，創有紀錄以來最高。

貴價盤平價盤全數升

以十大屋苑計算，6月租金按月上升的屋苑有8個，當中以太古城升幅最大，按月升約7.8%；沙田第一城及新都城分別升約6.9%及6.3%；嘉湖山莊及麗港城則齊升逾5%。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，受惠於暑假租務旺季，各大院校學生紛紛起動尋覓租盤，令租金錄兩連升。

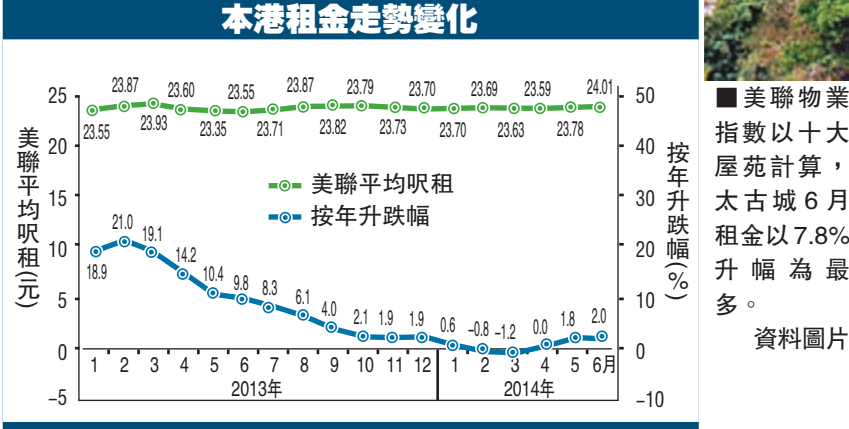
另一方面，該行又引述數據指，租金按年升幅已顯著收窄，劉嘉輝料對通脹會帶來舒緩作用。今年2月及3月份按租金月比較甚至錄跌幅；即使上月租金創新高，但與去年同期相比亦僅升約2%。根據政府統計處公佈，6月份通脹率按年上升3.6%，比5月份的3.7%低，其中原因之一是與私人房屋租金升幅放緩有關。

中原預料第三季續升

另邊廂，根據中原地產新簽租約統計，6月份全港85個大型私人住宅屋苑每方呎平均租金為23.2元，較5月的22.9元升1.3%，更升破2013年10月23.1元的高位，創1995年有紀錄以來按月歷史新高。中原地产研究部高級聯席董事黃良昇表示，數據反映市民改善居住環境的意慾增強，並估計，受惠於近期樓市升溫、以及暑假租賃旺季，相信第三季租金繼續平穩上升。

近月頻現新高租賃成交

縱觀近月租賃成交，不乏新高個案，上周將軍澳中心3座一個高層戶，實用約465方呎，以1.7萬元月租創下同類型單位租金新高，呎租36.5元。而沙田第一城一個實用327方呎的兩房戶，上周獲內地生以1.4萬元承租，折合呎租達43元，呎租追平屋苑在年初創下的最高紀錄。



近期入伙新盤亦創同區租賃紀錄，市場消息指，新世界旗下洪水橋漆林迄今逾40伙住戶已入伙，錄得至少15宗租務成交，租金由1萬元至2.3萬元不等，創洪水橋一帶私人屋苑新高，反映市場對低密度住宅有需求。

漆柏加推 折扣微減



■長實公開嵐山1期3房示範單位。

梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）飽受銷監局嚴厲批評的大埔嵐山第1期，登記反應依然熱烈，消息指至昨晚累收約5,500票，發展商今日將會公布加推單位的銷售安排。至於元朗漆柏昨晚公布加推24個單位，發展商新世界仍向New World CLUB會員提供額外一次性3%售價折扣，而照售價給予的折扣優惠則由7%減至6%，70%從價印花稅回贈維持提供。

嵐山新貨安排今公布

發展商長實集團執行董事趙國雄表示，不少過去2天曾到現場參觀環境的準買家都有入票。至於前晚加推的117伙，趙氏指屬原價加推，今日會公布加推單位的銷售安排，至今該盤已推出377伙，七成單位售價低於700萬元，該盤目前維持今年銷售500伙目標。

長實地產投資董事劉啟文表示，自上周公佈首張價單及開放示範單位以來，吸引眾多市民排隊參觀，前晚原價加推117個單位，包括109伙3房及8伙開放式單位，當中首推的第9座，前迎吐露港，「1+親」的3房配開放式共有6套。上述單位仍可享高達15%折扣，以及最高成交額30%的二按優惠，當中3房折實15%後入場費541.6萬元，呎價6,957元。

其他新盤，香港小輪於紅磡寶利街的限呎盤城中匯首批30伙於昨日公布銷售安排，將於周五晚上於

美麗華商場樓處開售。消息指，此盤至今累收約90票。此批單位實用面積由410方呎至423方呎，全部為2房戶，售價由627.9萬元至762萬元，呎價15,203元至18,332元，以發展商提供最高9.7%的折扣優惠計算，最低入場費567萬元。

城中匯周五售 收票足額

恒基地產於北角維峯昨昨5伙平台特色戶，買家均為外區客。其中，3樓C室，實用面積284方呎，成交價534.32萬元，呎價18,814元。至於3樓D室，實用面積287方呎，成交價539.28萬元，呎價18,790元。

新世界於元朗漆柏昨晚公布加推全新一批共24個單位，將於本周五以先到先得推售。單位包括21伙5座B室兩房一套連貯物室單位及3伙兩房天台特色單位，售價由519萬元至642.8萬元，呎價8,679元至10,824元。

測量師：上財年賣地收入增18%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府2013至14年財政年度賣地計劃告一段落，有測量師行統計政府賣出土地，財年一共售出45幅地，較之前一個財年26幅急升73.1%，並為庫房帶來704億元賣地收益，金額按年上升17.9%。本財政年度將有42幅土地出售，以中小型規模地皮為主，業界預期本地中小型發展商、中資或投資基金將會積極擴充土地儲備。

中小型地皮比重增加

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，據該行統計資料，上財年售出的土地以面積50,000方呎以下為主(共19幅或42.2%)，地皮面積達200,000方呎以上則售出8幅(佔整體17.8%)。相較2012至13年度，50,000方呎以下土地佔總體比率約為24%，反映政府轉為出售較多中小型地皮。

近年政府多番在啟德及沙田九肚推出土地，但兩區的地價走勢明顯分歧。張聖典指出，啟德雖然供應多，但地價靠穩，反觀九肚地區，每方呎樓面地價曾於2013年3月高見10,551元，但去年9月售出的九肚地皮的每方呎樓面地價已下跌至6,837元。由於本財年賣地表中土地集中新界，尤其大埔區土地眾多，預料該區地價繼續受壓。

會德豐擬下月推高街盤



■會德豐黃光耀指，將軍澳唐後街項目計劃第4季開售。

蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港島精品豪盤陸續推出應市，由會德豐地產發展的西營盤高街項目，昨天正式命名為Kensington Hill，共提供75伙，擬最快8月開售。此外，該集團今年售樓收益已達135億元，遠超出去年全年約100億元銷售額之餘，更創歷年新高。

Kensington Hill為單幢樓項目，提供75伙，主打2房及3房戶，另提供9伙特色戶，實用面積由500餘至逾2,000呎不等，預計於2016年中落成。發展商表示，該盤示範單位及樓書亦擬於8月公布，其中正在建築中的示範單位將設於金鐘，預計會以一個實用約800方呎的3房交樓標

準單位作為藍本。會德豐常務董事黃光耀說，項目坐落名校網，加上港鐵西港島綫即將落成，預計能吸引家長客。至於會否推出稅務優惠，他指項目會從同區市場及其他項目搜集資料，再決定定價及優惠。

售樓收益135億 歷年新高

黃光耀又指，集團今年銷售物業所得收益金額約達135億元，創集團歷年新高，超出今年年初所定的100億元目標。其中，收入主要來自集團與新世界、港鐵合作的柯士甸站The Grand Austin，項目目前已沽出679伙，套現約150億元，佔一半權益的會德豐佔近75億元收益。另外，集團早前以54.25億元沽出觀塘全幢商廈樓花，而出售包括車位等的非核心物業，亦為集團帶來約6億元收益。

另外，集團位於山頂的蕁歌信山項目，由於申請進度較為複雜，至今仍未獲批預售樓花同意書，項目提供19間洋房及48戶分層單位。