

癲搶「無契盤」 大嶼山上車



■大嶼山澄碧邨13號屋地下B室開價90萬元，經過10口承價後，終以110萬元成交。 圖片由世紀21提供

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）為怕蘇州過後無艇搭，世紀21昨日拍賣3項大嶼山澄碧邨物業，雖然位置非常隔涉，兼且「無契」，但因開價最平只須90萬元，實用面積已經有617方呎，為一眾「無殼蝸牛」帶來希望，結果拍賣會吸引十多組準買家到場競逐，最終上述最平單位以110萬元拍出，實呎價僅1,783元。

位置偏僻無車接駁

昨日拍賣的三項無契物業，均為大嶼山澄碧邨「無契盤」住宅。據知澄碧邨雖然屬私人發展，又屬於低密度的度假式建築，但位置非常偏僻，對外交通又只有渡輪，而且管理費高昂，生活配套欠缺，故過去多年來樓價幾乎被「凍結」，市場甚少放盤及成交。代

理指，獨處一隅的澄碧邨，只適合在家工作人士、退休人士，又或度假之用。

世紀21蔡東明表示，上述3項物業，原業主為一間公司，但由於欠下管理公司費用，故在法院頒令下，以無契樓形式進行拍賣，日後無論承造按揭或轉手都較困難，新買家亦只能申請補契的鑑證副本。

開價90萬 110萬成交

雖然問題多多，但一個「平」字足以挑動港人的神經。蔡東明指，昨日拍賣會吸引至少15組外籍人士及區外退休人士到場競投，競投場面熱鬧，最後3項物業都以貼近市價成交，新買家多屬大嶼山區內人士。三項物業每口價都為2萬元，最平為13號屋地下

B室，實用面積617方呎，拍賣官開價90萬元，經過10口承價後，終以110萬元成交。

另一個13號屋地下D室單位，實用面積約564方呎，另花園面積約53.8方呎，開價120萬元，經過14口承價後，以148萬元成交，實呎價2,127元。面積最大的2號屋1樓A室，實用面積1240方呎，開價180萬元，由於景觀最好，物業競爭亦最激烈，在兩組買家不斷出價競投下，最後經過39口承價後以256萬元成交，實呎價為2,064元。

八鄉4萬呎農地放售

除無契樓外，不少業主亦趁最近樓市交投活躍，推出農地沽貨套現。涉及地段位置近元朗八鄉消防學校上峯及下峯，包括鄉村式發展用地及農地，兩類用地比例為三比一，將由香港蘇富比國際物業顧問代理出售。地皮面積約4萬方呎，可分拆為12幅地皮出售，分拆後意向價介乎250萬元至350萬元起，整個地段意向呎價約3,000萬元。

半山壹號勁蝕近2500萬

辣招後「最甘」 輸7間第一城

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市區樓價重回升勢之時，九龍一個豪宅卻延續每月蝕讓潮，何文田半山壹號驚爆「巨蝕」個案，內地業主損手近2,500萬元，成為2010年底辣招出台後屋苑「最甘」蝕售交易。讓人關注樓價升勢是否屬「虛火」、實際迎來向下周期。

市場消息指，何文田半山壹號半山徑35號低層「自製」複式戶，實用面積3,150方呎，連一個戶外596方呎花園，新近以約4,000萬元易手，折合呎價12,698元。據土地註冊處資料顯示，來自內地的原業主自2008年先後以公司名義買入上述兩伙，作價分別約3,300萬元及2,900萬元，今番轉手賬面勁蝕2,200萬元，倘連同佣金等使費，料再多蝕近300萬元，金額足以購入約7個沙田第一城一房戶。

今年買賣 蝕多過賺

事實上，今年以來半山壹號錄得大約20宗成交，原業主賬面蝕讓或是蝕使費離場超過十宗以上。不過，為減低買賣成本，部分交易以公司轉讓「賣殼」形式進行，屋苑實際成交及蝕讓個案可能更多。

事實上，該盤在5月時出現一宗半山徑29號高層戶成交，蝕讓675.8萬元，扣除使費蝕讓高達800萬元，本已屬今年半山壹號蝕讓最多的單位，但最新成交賬面蝕2,200萬元，實蝕近2,500萬元再度刷新紀錄，成今年來蝕讓最入肉的個案。

半山壹號約提供逾930伙，自2009年起入伙，分為兩期發展，二期為富甲半山，為區內樓齡較新豪盤。區內代理表示，目前屋苑放盤量約350間，放盤比例高近4成，倘業主急於獲得承接，往往需擴闊更大議幅。

現崇山損手21萬離場

另一邊廂，二手屋苑亦錄蝕讓個案，中原地產呂燕萍表示，黃大仙現崇山5A座中層B室，實用面積570方呎，代理不惜遠飛福州送訂，成功打動業主，新近成交以720萬元易手，折合呎價12,632元；原業主於2011年以741萬元入市上址，現易手賬面蝕讓21萬元離場。

半山壹號今年部分蝕讓個案			
單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	賬面貶值 (萬元)
半山徑35號低層複式*	3,150	4,000	2,200(35.4%)
半山徑29號高層	1,252	1,680	675.8(29%)
半山徑12號高層	1,140	1,680	303(15%)
半山徑12號高層	1,140	1,750	233(12%)
半山徑31號中層	1,252	1,688	227.9(12%)
*連596方呎花園	資料來源：綜合代理消息 製表：蘇洪鏘		

■何文田半山壹號今年蝕讓個案之多，可謂月有盤「見紅」。

資料圖片

私宅轉售97.9%獲利

淘大均賺97.6%最高

香港文匯報訊 中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年上半年已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登記錄得13,280宗，當中13,005宗錄得帳面獲利，比例97.9%，較去年下半年的98.0%微跌。

從帳面獲利幅度來看，值得一提的是獲利五成以上的買賣錄得跌幅，今年上半年佔整體買賣65.5%，按半年下跌4.1個百分點。

至於天水圍嘉湖山莊為上半年二手轉售獲利宗數最多屋苑，合錄301宗。沙田第一城以238宗居次。美孚新邨錄151宗，排名第三位。而從十個獲利宗數較多的屋苑來看，淘大花園同時膺平均買賣帳面獲利幅度最高屋苑，平均每宗獲利97.6%。

協成行遠晴下周推售

倍。 間。

主打細單位 呎價或2萬

協成行董事總經理方文雄表示，遠晴於明日早上10時起開放現樓示範單位予公眾參觀，同日會公布首批單位價單及銷售安排，下周推售，售價將參考區內同級新盤如響、東及港島、東18。區內有地產代理指，此兩個樓盤目前放盤實呎價約1.8萬至2萬元。

該盤共有98伙，主打1房及2房戶，實用面積由253至527方呎，頂層有2伙複式戶，實用面積1,194方呎至1,282方呎。他相信，此盤目標客戶群為年青小家庭，目前無意保留部分單位作收租用。

觀塘工廈擬重建商廈

談到集團其他發展大計，他稱，會不時考慮把集團系內項目進行重建，外面亦有相當機會，目前該集團仍考慮把觀塘興業街27號的工廈重建作商廈，還是保留作工廈，此項目預計於2016年才推出。此外，集團於上環荷李活道55號的精品酒店Madera Hollywood 預計於明年第一季開業，此酒店提供38個房

曉珀加推6伙 尚匯標售

恒基地產於九龍界限街51號曉珀昨公布加推6伙，分佈於23、29及30樓A及B室，實用面積782及793方呎，售價由1,550.2萬至1,620萬元，即供獲7%折扣優惠，並有合約價3%作印花稅津貼，最大折扣優惠為9.79%，此批單位於7月27日以先到先得推售。

為求高價，恒基地產昨亦公布，以招標形式推出灣仔尚匯39樓A及39樓B室，實用面積分別為1,512方呎及1,438方呎，今日起派發標書，7月28日起招標，8月4日下午5時截標。

另外，新世界於尖沙咀名鑄昨亦上載銷售安排，以招標形式出售5伙特色大宅，包括60樓C、61D、62B、63&65B複式及66&67E複式，實用面積由1,724方呎至3,861方呎，下周四截標。

其他新盤成交方面，鯉魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES昨以折實價3,681.4萬元售出19樓A室，北角維峯、大埔富、盈門及筲箕灣樂融軒各售出1伙。

嘉里傲名下月底開售



■嘉里朱葉培（右）冀最快8月尾可推出何文田新盤。旁為嘉里吳美珊。記者蘇洪鏘攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市區豪盤陸續登場，嘉里旗下何文田喇沙利道項目昨日正式命名為傲名，擬以現樓方式發售，最快在下月底推出應市，視乎獲批入伙紙時間。同時，系內九龍塘義德道項目同樣盼於本季末開售，而九肚山項目則計劃第四季推出。

傲名樓高17層，合共提供56伙，包括39伙三房、13伙兩房，另設4伙位於高層的特色單位，實用面積介乎約600方呎至1,700方呎。

嘉里發展執行董事朱葉培表示，項目傾向以現樓方式發售，目前待批入伙紙，爭取最快在8月尾、9

月初發售，意味着下月可上載樓書及價單。為配合銷售，發展商擬開放多個示範單位，包括至少2個的交樓標準單位，以及1個連裝修的示範單位。朱葉培認為，項目所處區內傳統名樓林立，加上提供不少大單位，相信對換樓客、廠家亦有相當吸引力。

至於同系九龍塘義德道項目正待批滿意紙，朱葉培盼能於8月開售，而集團與信置、萬泰合作的沙田九肚山項目則計劃在第四季開售。

下半年豪宅交投料好轉

近期中細價樓交投熾熱，樓價頻創新高，朱葉培認為反映置業需求殷切，當中又以300萬元左右的上車盤為搶手，可謂有價有量。他預期在換樓需求支持下，下半年豪宅交投好轉。

對於政府計劃容許火炭工廈可作住宅發展用途，朱葉培表示支持，惟集團在區內沒有任何工廈。至於在九龍灣的嘉里危險品倉，已向城規會申請改劃住宅發展，暫未有重建具體時間表。而長沙灣發展嘉里鴻基貨倉則仍屬研究階段。



■協成行董事總經理方文雄介紹遠晴2房示範單位。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）迷你單位新盤旺場，十四年來再有住宅新盤推售的協成行，將於明日公布筲箕灣東大街23號遠晴首批單位價單及銷售安排，下周推售。另外，長實於本周六推售的大埔嵐山1期首批連加推492伙，截至昨晚累收近8,000票，超額登記15倍。至於香港小輪明晚推售的紅磡城中匯首批30伙，今天將截票，至昨晚累收近120票，超額3

今年落成私宅 五成半已售

香港文匯報訊 中原地产研究部最新統計數據指出，可望於今年落成的私人住宅已經售出五成半單位，餘下7,287個單位待售。

該行指出，可望於今年落成的私人住宅有15,887個。其中，未推售單位有5,081個，貨尾單位2,206個，合共待售單位7,287個，佔全年估計落成量45.9%，售出比例為87.1%。

該行認為，今年下半年一手樓市銷售壓力仍然存在，平均每季需銷售約3,650伙，方能消化待售單位，避免年底時現樓貨尾積壓數字上升。因此，該行預期發展商將積極推盤，定價貼近市價，以爭取較高的銷售量。

另一方面，2013年落成的私人住宅有8,254個，其中待售單位仍有1,065個，佔全年落成量12.9%。至於2012年落成的私人住宅中，待售單位合共989個，佔全年落成量的9.7%。而2011年及以前落成的私人住宅，待售單位總計2,129個，佔整體落成量的0.9%。

億京石門商廈頻獲洽購

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）雖然辣招遏抑工商物業交投，但該類物業仍備受投資者青睞，億京向本報證實，旗下2個位於沙田石門的商貿樓花項目，正獲包括資深投資者李耀華及羅珠雄在內的市場人士洽詢。不過對於市傳2.38億元的洽購中交易，發展商對此否認。

億京早在2011年連環掃入位於港鐵石門站上蓋兩幅商貿地，作價8.28億元及6.801億元，兩幅地可建樓面分別約達43萬及35萬方呎。昨日市場傳言紛紛，盛傳投資者李耀華向億京洽購相關石門項目的商場樓花部分樓面，洽購價2.38億元。不過，市場對此有不同說法，有指安耀街與安群街交界之地盤，涉及半層樓面，約3萬方呎，呎價接近8千元；另一說法指為安群街地盤，涉及樓面逾1.5萬方呎，呎價逾1.55萬元。

發展商否認2.38億賣出

本報記者昨致電億京發展項目籌劃經理黎裕宗查詢，對方坦承兩個石門商貿樓花項目近期均獲不少查詢，包括資深投資者李耀華及羅珠雄等。不過，對於市傳交易涉及的金額及樓面，他直言「邊有咁少呀？」他又指，項目目前仍未批預售樓花同意書，未能透露銷售詳情；而近期仍有不少細節動工，故市傳涉及的成交樓面都是「流（不實）」的。

黎裕宗補充，安群街地盤項目盼可在本季內獲批預售樓花同意書，預計明年第三季落成。至於一街之隔、位於安耀街與安群街交界之地盤，則預計2016年第三季落成。

核心區舖位註冊量跌23%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）受到內地客消費模式轉變、本地零售放緩影響，本地零售市道四大核心零售區（中環、銅鑼灣、尖沙咀、旺角）舖位成交，有持續放緩趨勢。綜合市場資料顯示，6月商舖總註冊量錄得122宗，涉資約29.2億元，按月分別下跌62.7%及上升12.7%；而上月四大核心零售區商舖，錄得16宗買賣註冊，涉資約3.9億元，按年同期比較分別下跌23.8%及36.3%。

美聯料租金再跌8%

美聯旺舖董事盧展豪表示，由於尖沙咀、銅鑼灣等地區，仍然是消費力較強的旅客及人流集中地，故在高檔次貨品零售商需要慎選分店落點時，核心零售區仍屬它們的首選。而已在核心零售區開店的零售商，一般擁有較高的租金承擔能力，鑑於那些地區的舖位供應一向緊絀，零售商不會輕易棄租。不過，該行預測下半年四大核心零售區商舖租金，仍會有5%至8%的調整空間。

匯八坊拆售 呎價1萬起

另一方面，商場拆售風氣蔓延，港置至尊旺舖區建州指出，九龍彩虹清水灣道八號匯八坊商場一籃子舖位現正進行拆售，物業面積由約100方呎至11,100方呎不等，呎價由10,000元起。大部分舖位現連租約出售，平均租金回報約2.5厘。

商廈改劃酒店 意向價6億

藍馬集團旗下尖沙咀藍馬商業大廈全幢剛申請改建為精品式酒店，並推出市場放售，意向價約6億元。中原（工商舖）李婉琪表示，涉及厚福街12至12A號全幢，樓高20層，地下為商舖用途，5樓以上則為寫字樓用途，建築面積約26,200方呎，改劃後共可提供76個房間以及酒店配套設施。

長實短期推售北京豪宅

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實計劃短期內推出北京順義中央別墅區「譽天下·皇廷Golden Palace」，長實地產投資董事郭子威表示，鑑於自6月以來內地已先後共有29個城市放寬或取消限購令，釋放一定的購買力，料市場氣氛進一步改善；加上此次推出的「皇廷」系列，位據全期最佳位置，預料售價可進一步超越上期，上調幅度達3%至5%。

他稱，「皇廷」系列戶型設計依舊提供約390至560平方米「獨立大宅」及「連城大宅」。為配合項目即將推售，發展商於上週五起至7月27日在北京東方新天地購物中心展開為期十天的路演活動，並在首個周末錄得逾3,000人次到場參觀，其中逾300位客戶更登記留下資料。

另外，郭子威指，譽天下·瑞景苑於今年5月推售，首批連多次加推單位皆售罄，累售逾90套，售價每平方米3萬元（人民幣，下同）至3.7萬元，套現約10億元。



■長實郭子威表示，「皇廷Golden Palace」首輪路演活動於首個周末錄得逾3,000人次到場參觀。