

# 上海年內地王再刷新

香港文匯報訊(記者孔雲瓊、胡璋燦上海報導)上海昨日誕生2015年新總地王。華潤華發聯合體以87.95億元(人民幣,下同)摘得上海閘北地塊,也一舉刷新本年度上海總地王紀錄。

## 樓面價每平米3.8萬

據悉,該地塊位於閘北區市北高新技術服務業園區,土地用途為住辦,出讓面積8.72萬平方米,容積率2.65,掛牌起價高達69.32億元,起點樓價為3萬元/平方米。最終拍得87.95億元,溢價26.87%,樓面價為3.8萬元/平方米。

業內人士表示,目前該地塊所處的大寧地區正成為上海房地產的熱門區域,之前年度地王也是誕生在此,3月20日閘北區市北高新技術服務業園區N070501單元10-03地塊被華潤華發聯合體以

70.5億元的高價競得,成為當時2015年度地王。目前,該項目周邊還有上海2014年度地王項目大寧金茂府,該項目目前售價7萬元/平方米。另外,上海樓市在5月呈現久違的繁榮景象,新建商品住宅供應量、成交量以及價格環比均上漲,去年下半年以來累積的庫存得到一定程度消化。上海上月新建商品住宅成交量達到142.6萬平方米,為2010年以來的次新高,僅次於2013年3月的154萬平方米。

據德佑鏈家統計,5月上海新建商品住宅的供應量106.7萬平方米,環比上漲6%,同比上漲25.2%;成交量142.6萬平方米,環比上漲14.7%,同比上漲139.4%;成交均價每平方米31,832元人民幣,環比上漲8.2%,同比上漲15.4%。

# 深圳癲價樓被約談後 減價54%



前海和蛇口自貿區獲批刺激南山房價。資料圖片

香港文匯報訊(記者李昌鴻深圳報導)深圳寶安豪宅「中洲·中央公寓」此前備案價高達每平米37萬元,受到深圳市規劃國土委的約談,日前其最新的備案數據顯示,該豪宅備案單價因此瞬間砍掉20萬元,瞬間從37萬元(人民幣,下同)降至17萬元,降幅達54.05%。

## 全市新房均價首破2.8萬

另外,剛過去的4月至5月,深圳房價一路上揚。據深圳市規土委昨日公佈數據顯示,5月深圳一手住宅價格為28,487元/平方米,首次突破2.8萬元關口,創歷史新高,環比上

漲8%,同比上漲18.8%。  
一手每天200成交  
前海和蛇口自貿區獲批刺激南山房價大漲,其均價首次突破6萬元/平方米,5月均價達61,398元/平方米,不但環比上漲35.4%、同比上漲85.7%,更是比均價第二高的福田貴出將近1.5萬元,幾乎是龍崗的三倍。  
房價創新高的時候,成交量同步放大。5月一手住宅成交6,106套,環比增加50%,相當於每天賣出200套單位;成交面積為60.8萬平方米,環比增加50.1%。

# 上車盤有市場 尚築超額62倍

# 加多利峯劈13% 玖瓏山壹變加價

香港文匯報訊(記者梁悅琴)一手旺銷下,元朗洪水橋上車盤尚築昨日截票,累收8,479票,以134伙計超額登記62倍,周六(6日)推售。同日,發展商各自調整策略,何文田加多利峯因銷售放慢,決定將其中10伙單位劈價約13%;相反,沙田九肚山玖瓏山及跑馬地壹變選擇提價推售。另外,何文田天鑄昨日上載售樓書,最快下周開售,而將軍澳南帝景灣亦準備推售。

將於本週六推售的元朗尚築,發展商百利保及富豪會全數盡推134個分層戶,每名登記者最多可交3份購樓意向,明日進行首輪抽籤分到場別時間,周六再進行第二輪抽籤安排揀樓次序,每名買家只可買一個地下花園單位。

## 加多利峯10伙周日重售

其他新盤方面,大鴻輝興業物業總監彭偉雄昨日表示,何文田加多利峯因銷售放慢,因此將其中10伙單位減價約13%,並於周日(7日)以先到先得方式重售,包括3伙A單位及7伙B單位,其中21樓B室的售價由2,612萬元勁減522.4萬至2,252.9萬元,連同7.25%優惠折扣,折實售價2,089.6萬元。彭偉雄稱,該盤至今已售18伙,套現約3億元,平均呎價2.3萬元,餘下33伙分層戶及4伙複式,市值約8億元。

與此同時,嘉里及信置合作的沙田

九肚山玖瓏山昨日更新1號及3號價單,輕微修訂部分單位面積資料,同時將6伙貨尾單位提價2%至7%。其中,日龍閣第1座12樓G室,實用面積665方呎,舊價897萬元,新價953萬,加價逾6%;傲瓏閣3座12樓A室,實用面積982方呎,舊價1,456萬元,新價1,555萬,加價6.8%。

至於永光發展的跑馬地壹變亦修訂價單,將14伙貨尾單位加價1.5%至3%。其中,5樓A室面積534方呎,售價1,332.9萬元,新價1,372.9萬元,加價3%;同層B室加幅一樣,而15樓單位則加2.5%、18樓加2%、22樓4伙貨尾則加1.5%。發展商昨亦上載銷售安排,將加價單位中的8伙A、B室單位於周日以先到先得形式發售。

## 天鑄部署下周開價開售

另一方面,新地副董事總經理雷霆昨表示,何文田佛光街項目第一期天鑄售



新地副董事總經理雷霆(中)與ARMANI/Dada 第三代掌門人及設計組董事總經理Andrea Molteni(右)介紹度身設計的天鑄4房戶。記者梁悅琴攝

樓說明書已於昨日上載,示範單位未來一、兩日開放予地產代理培訓及銷監局視察,至於開放予公眾參觀的時間則尚未決定,部署下周開價及開售。他稱,為突顯豪宅級數,今次天鑄的四房戶及特色戶採用ARMANI/Dada的廚櫃,以6樓A室為例,單是ARMANI廚櫃、石材以及家電,每伙市值約200萬元。

新地代理助理總經理胡致遠表示,天鑄由3座大樓及7間獨立屋組成,提供256個住宅,其中249個分層單位分布於第6、7、8座,2房戶比例約15%,

實用面積由885方呎至900方呎,3房戶比例約25%,實用面積1,030方呎至1,066方呎,4房戶比例逾50%,實用面積1,213方呎至2,096方呎,複式戶的實用面積由1,921方呎至3,173方呎,當中有3伙為連泳池戶。另外7間獨立屋,實用面積由2,722方呎至3,406方呎。

## 帝景灣今公布銷售部署

此外,信置及嘉華於將軍澳南帝景灣將於今日公布銷售部署,該盤共有536伙,提供2房、3房中小型單位。

# 一太持續拓內地市場

香港文匯報訊(記者章蕙蘭上海報導)第一太平戴維斯全球首席執行官賀思博(Jeremy Helsby)在上海表示,「自貿區」、「金融改革」、「海外投資」、「內陸開發」等將成為內地經濟發展的奠基石,並引領中國地產市場在五年內晉升為亞洲最具活力的板塊,而一太在中國的業務將持續擴張。

第一太平戴維斯日前在上海舉行「第一太平戴維斯中國20周年慶典」。一太自1995年涉足中國市場以來,目前在中國內地已擁有14間分公司,賀思博透露,由於內地一線城市核心板塊建設日益接近飽和,新增供應將逐漸向二線城市、尤其是內陸城市及非核心板塊轉移,今年底,一太在西安、武漢的分公司也將正式成立。

## 中國海外房產投資料續增

賀思博預計,中國的海外投資將進一步開放,中國開發商將會把目光更多投向海外市場,既包括發達國家,也包括發展中國家的資產,因此未來五年中國在海外的房地產投資亦將繼續增長。



第一太平戴維斯日前在上海舉行「第一太平戴維斯中國20周年慶典」。記者章蕙蘭攝

# 樓市速遞

## 海灣花園實呎1.1萬新高

香港文匯報訊 美聯物業許奕俊表示,該行剛促成一宗荃灣海灣花園優質海景單位成交,造價約528萬元,實用呎價約11,116元創屋苑歷史新高,反映罕有優質貨備受追捧。

剛成交為3座高層C室,實用面積475方呎,兩房間隔,望汀九全海景,買家為一名外區上車客,見屋苑盤少,而上址有裝修,景觀優美,物有所值,故決定入市自住之用。

原業主於2010年4月以約233萬元購入上述物業,是次轉售賬面獲利約295萬元,物業升值約127%。

## 永利中心車位拆售

香港文匯報訊 香港置業陳偉材表示,該行日前獲業主委託出售柴灣道33號永利中心2樓至5樓車位,入場費為70萬元起,涉及200個車位。柴灣永利中心是次拆售車位涉及200個車位,當中2樓佔36個、3樓佔54個、4樓佔54個,而5樓則設23個露天車位及33個有蓋車位。為增吸引力,更保證買家購入首年享4%租金回報。

港置表示,物業地理位置理想,距離港鐵柴灣站僅約5分鐘路程。而且,區內一帶車位向來有價有市,如3月有投資者拆售高威閣首批25個車位,開售不足半小時迅速沽清,隨後物業更有車位以153萬元成交,創出柴灣區單一車位造價新高紀錄。



永利中心車位入場費為70萬元起。

## 力寶中心萬呎索2.58億

香港文匯報訊 有業主委託中原(工商舖)放售金鐘力寶中心2座逾萬呎單位。中原(工商舖)謝立生表示,單位位於2座中層,總面積約10,000方呎,意向呎價約2.5萬元,涉及金額約2.58億元。該一籃子單位佔大半層樓面,飽覽維港海景及優美園景,實屬難得一遇的優質投資首選。單位現由著名國際金融公司所租用,租期至2016年底。

資料顯示,過去一年力寶中心2座只錄得約7宗買賣成交紀錄,且多為細單位為主,最近一宗成交位於該座高層03A室,面積約1,000平方呎,成交價約1,700萬元。

# 港置：中價樓佔一手近七成

港置表示,6月一手註冊量有機會下跌。資料圖片



## 5月一手私人住宅註冊分布

金額類別	註冊量	變幅	金額(億元)	變幅
500萬以下	238宗	↑84.5%	9.0	↑86.4%
500-1000萬	1251宗	↑6.5%	92.0	↑6.5%
1000萬以上	321宗	↓1.2%	80.8	↓4.3%
總數	1,810宗	↑11.1%	181.8	↑7.7%

資料提供:土地註冊處及香港置業資料研究部  
鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時,每月註冊個案一般主要反映前一個月市況。

約6,839宗,按月上升約9.9%。當中二手住宅註冊表現最佳,錄3,490宗,按月上升約16.3%,跑贏大市;一手私人住宅註冊亦同錄按月升幅,錄1,810宗升11.1%;而非住宅註冊則按月下跌約3.3%。

## 二手住宅表現跑贏一手

該行指出,5月一手私人住宅註冊錄約1,810宗,按月

上升逾一成,此數字為自去年7月後首見越1,800宗水平,創10個月新高。伍劍業指出,5月註冊數字主要反映4月及5月初市況,而當時為新盤混戰,一手勢旺,多個新盤熱賣,帶動5月份一手註冊承接上月之勢繼續上升。然而,隨新盤戰暫作喘息,部分向隅客回流至二手,料6月一手註冊量有機會下試約1,300宗水平。

按金額劃分5月一手私人住宅註冊,500萬元以上至1,000萬元註冊錄最多宗數,共約1,251宗,佔整體一手註冊約69%;其次為1,000萬元以上,錄約321宗,佔約17.7%;而500萬元或以下僅錄約238宗註冊,佔約13.1%。

## 平均一手成交額2連跌

此外,5月一手私人住宅註冊金額錄約181.8億元,按月上升約7.7%,由於升幅較註冊量低,致5月平均每宗一手金額約1,004.2萬元,按月下跌約3%,連續下跌2個月。

# 美聯：工商舖登記穩步上揚

香港文匯報訊 美聯工商舖行政總裁黃漢成昨日表示,股市暢旺帶動投資者財富效應顯著增加,部分資金流入工商舖市場下,上月整體工商舖買賣登記量錄得接近700宗水平,表現實屬不俗,並估計今月工商舖交投仍可穩步上揚。

## 上月億元註冊下跌

美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,上月市場共錄696宗工商舖買賣註冊,按月微增6%;反觀,因逾億元成交下跌,拖累上月註冊成交總值僅約80.48億元,按月減少10%,走勢與登記量互相背馳。上月僅錄9宗逾億元註冊,按月減少25%,連跌兩個月;註冊總值約24.58億元,按月更急跌30%,跌幅較登記量顯著。

回顧上月各類物業表現,商廈表現最為亮麗,上月共錄190宗買賣登記,按月增加6%,連升四個月外,數值更刷新近7個月新高紀錄。

# 波叔2.2億買尖沙咀兩舖

香港文匯報訊(記者蘇洪鑽)雖然零售市道放緩,核心區街舖仍備受投資者追捧。市場消息指,資深投資者鄧成波新近斥資約2.2億元,購入尖沙咀加連威老道61號及71號地舖,合共面積約2,200方呎,平均呎價達10萬元。

據了解,物業原先由「麻雀大王」之稱的石鑑輝家族持有,於上世紀70年代斥資約183萬元買入,持貨約40年易手,物業大幅升值119倍。  
市場人士指,鄧氏近年積極收購加連威老道一帶舊樓,預料收集逾八成業權後將會重建發展。

## 新世界5月月租2.6萬起

香港文匯報訊(實習記者湯澤洋)新世界發展(0017)位於跑馬地的服務式住宅項目Eight Kwai Fong昨日開放示範單位。項目共提供52個開放式單位及104個一房單位,月租分別為26,500元及40,000元起。集團助理總經理王家慶表示,單位現已接受放租,租期最短為一個月,但簽約一年可享有優惠。

項目位於跑馬地桂芳街8號,樓高31層,每層6間住宅單位。其開放式單位的建築面積為320方呎,一房單位最大為535方呎,實用率約8成。月租包括水電費、政府稅項及維修、WiFi等服務,預計8月入住。

該項目為集團執行副主席兼聯席總經理鄭志剛策劃的首個住宅項目,總建築面積約6.5萬方呎,每方呎建築成本為4,000元至5,000元。

■住宅項目Eight Kwai Fong一房單位月租由4萬元起。實習記者湯澤洋攝



■新世界王家慶實習記者湯澤洋攝