



小西灣富怡花園2座高層A室以綠表價326萬元開拍，最終收回。資料圖片

銀主居屋拍賣場無人吼

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）今年以來，市場接續出現居屋及公屋銀主盤，據本報初步統計至少有10項，然而市場反應一般，以昨日一個拍賣場推出的其中兩項銀主居屋為例，均未獲承接。拍賣行指，該兩項居屋物業由於屬無契盤，故難吸引承接。

同日12拍賣全數收回

忠誠拍賣行昨日推出12項物業拍賣，包括業主、銀主、確認人及遺產執行人盤，均未獲拍。涉及兩個銀主居屋物業，其中黃大仙鶴苑A座低層13室單位，實用面積489方呎，以280萬元綠表

價開拍，折合呎價5,726元。另一項則位於小西灣富怡花園2座高層A室，實用面積592方呎，以綠表價326萬元開拍，折合呎價5,507元。拍賣行總經理鄭世傑表示，上述兩項物業不提供樓契，銀行難以承接按揭，而物業只限綠表資格承接，「要一炮過買入難度很高」，故市場反應平平。同時觀乎近期股市波動，令不少投資者入貨更趨審慎。近期陸續出現公屋及居屋銀主物業，該行在月底再推出另一銀主公屋拍賣，涉及大埔富亨邨亨隆樓低層18室，實用面積397方呎，屬無契盤，僅以98萬元（綠表價）開拍，折合呎價約2,469元。

河畔第一城凶宅月底翻拍

至於該行於月底不乏另類物業推出，當中以沙田河畔花園D座事故單位較為「知名」，實用面積269方呎，開價208萬元，開價低市價近45%，單位涉及1997年一名歡場女子被誘到單位內殺死，凶案當年轟動一時。單位於今年初一度推出拍賣未獲承接，及至本月27日再度推出。另外，沙田第一城一個事故單位下周二也會推出拍賣，涉及2013年一名青年自殺，單位實用面積688方呎，開價550萬元，開價低市價約25%。

喜薈今開價 首批100伙

房協「港人港樓」示位即日開放

香港文匯報訊（記者 梁偉聰、梁悅琴）股市回穩，新盤再掀推售潮。房協旗下長沙灣喜薈昨日首度開放示範單位予傳媒參觀，今日起開放予公眾參觀，並最快今日開價。房協總經理（市場事務）黃錦勝表示，首批料推出約100伙，售價將參考同區內喜雅二手造價等。越秀地產於屯門青泰路洋房項目BIARRITZ昨日上載售樓書，準備推售。至於長實於紅磡的維港·星岸最快下周開放示範單位，月內開價，首批至少65伙。

喜薈一共分為三座，合共350伙，一房至三房單位實用面積介乎381方呎至674方呎。黃錦勝表示，定價會參考同區喜雅二手價及早前發售的同系喜瀾及喜盈造價，當時平均實用面積呎價約1.2萬元至1.3萬元，然而經過大半年時間，市場已經有變化，再加上喜薈有其特別的賣點，如逾4萬方呎的商場及1.6萬方呎的住宅會所等，故會以市場合理價發售。被問到近期股市波動會否影響定價時，他指出，項目按原定計劃推售，沒有考慮其他因素，將按原定步伐推售。

限私人入票 1人1伙

房協過去推售數個項目，均以「港人港樓」方式賣樓，是次推售喜薈也會沿用此原則，而且只限私人入票，以抽籤形式發售，只限一人購買一個單位。另外，他提到，同區喜瀾上周亦已獲批預售樓花同意書，計劃今年內開售。

其他新盤方面，長實地產投資董事郭子威昨日表示，長實於紅磡的維港·星

岸已上載售樓書，銷售已進入直路階段，最快下周開放示範單位，月內開價，首批單位會集中推售第1、2、3座的單位，這類單位專享尖沙咀夜景及維港景色，首批不少於65伙，若市場反應好，有機會調高首批單位數目。

維港·星岸下周開放示位

他又指出，早前已透過內地代理及國際測量行於海外路演，吸納超過600組有興趣的客戶，預料該盤海外買家佔5%至10%，比今年以來集團推售旗下新盤約3%的比例為高。他表示，此盤除有計劃推出的延期計劃外，亦計劃推出二按。維港·星岸共有312伙分層及9幢洋房，主打3房及4房戶，3房佔75%，實用面積由728方呎至1,067方呎，4房佔25%，實用面積由1,328方呎至1,408方呎。

另外，長實昨日將荃灣環宇海灣第1座45樓C室加價3.6%，本周六生效，該單位實用面積714方呎，加價後售價



房協黃錦勝(中)指，喜薈按原定計劃推售，沒有考慮近期股市波動等其他因素。記者張偉民攝



喜薈開放示範單位。記者張偉民攝

922.3萬元。

越秀洋房上載樓書

越秀地產旗下屯門洋房項目BIARRITZ的售樓書昨已上載至一手住宅銷

售網。項目提供3幢洋房，其中1號屋面積3,351方呎，花園面積3,316方呎，而2號屋及3號屋面積均為2,821方呎，花園面積分別為1,337及1,880方呎，各單位均另連平台、天台及停車位。

黃埔花園1600萬雙破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）藍籌屋苑樓價後勁凌厲，繼日前太古城分層單位以2,350萬元膺樓王之後，對岸紅磡黃埔花園一個近千呎單位則以1,600萬元成交、呎價1.67萬元，雙雙刷新屋苑紀錄。不過，入伙不久的上水豪盤歌賦嶺則再錄損手個案。

中原王志林指，是次黃埔花園「雙破頂」的單位，位於7期紅棉苑2座中層C室，實用面積955方呎，作價1,600萬元成交，折合呎價16,754元。至於原業主於1998年以600萬元買入單位，迄今賬面大賺千萬離場。翻查市場資料，該屋苑同類型單位對上一宗成交要追溯到去年12月，7期2座低層D室以1,438萬元易手；

而屋苑造價舊紀錄是2013年創下1,450萬元成交，今次成交價較此高出10%。

歌賦嶺蝕使費離場

另一方面，中原陳國輝表示，新近錄得歌賦嶺冬青徑雙號屋易手，單位實用面積1,315方呎，原先開價1,680萬元，最終減價40萬元，以1,640萬元沽出，折合呎價12,471元。

原業主於2012年以1,605萬元購入單位，持貨約3年，是次沽出單位賬面獲利約35萬元離場，賬面微升約2.2%，惟扣除使費後料需倒蝕數萬元離場。



黃埔花園一伙近千呎單位以1,600萬元易手，原業主賬面大賺千萬離場。資料圖片

上海興業太古匯明年啟用

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港興業與太古地產昨日聯合宣佈，雙方於上海合作發展的大型綜合項目正式命名為「興業太古匯」。太古地產發言人昨日表示，雙方總投資額約200億港元，預計於明年分階段啟用，將為太地於內地第二大項目，僅次於廣州太古匯。

總投資200億元

興業太古匯坐落於上海浦西靜安區主要購物大道之一的南京西路，總樓面約為346萬方呎，包括一個購物商場、兩座辦公樓、三家酒店/服務式公寓。香港興業副主席兼董事總經理查懋成指出，香港興業於2002年購入大中里地段，並於2006年邀請太古地產成為合作夥伴，非常期待此綜合商業項目盡快落成，成為上海未來商業及消閒熱點。

太古地產行政總裁白德利表示，項目坐落於上海具活力的核心商區，亦將為靜安區最新的大型發展項目，有信心興業太古匯將成為上海又一全新休閒好去處及優質商業地標。

中建許氏購九龍灣商廈

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市區商廈巨額成交延續，信置新近將旗下九龍灣國際交易中心6樓全層以約2.72億元易手，新買家為紹威有限公司，公司董事包括許晉亨、許建中及許建德等人，均為中建企業許氏家族成員或有關人士。單位面積約26,686方呎，折合呎價約1.01萬元。據了解，物業目前以每月約70萬元租出，回報率約3厘。

另一邊廂，昨日有傳媒指卓能旗下標售多時的灣仔卓能廣場，以7.7億元售出，不過市場旋即證實項目尚未達成任何交易。趙世曾於去年8月為卓能廣場招標出售。該廈自1999年落成，樓高32層，總樓面約5.6萬方呎。

新地沙埔補地價逾2億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新地旗下元朗沙埔大型住宅項目，用途為住宅(丙類)，估計建低密度住宅。地政總署昨披露，項目其中一部分獲批契約修訂補地價，金額涉及2.19億元。總結第二季，市場合共補地價金額約56億元，雖然按季跌55.6%，但首兩季合共補地價收入則約182.5億元，按年勁升3.37倍，主因今年較多港鐵項目獲批補地價。

上季補價總額 港鐵主導

地政總署昨日公佈，今年第二季在土地註冊處共註冊16宗契約修訂及1宗換地個案，其中8宗為不涉及補地價金額的技術性契約修訂。第二季補地價金額56.1億元，主因季內有兩個大型港鐵項目批出補地價，分別為兩幅將軍澳日出康城6期及天水圍輕鐵天榮站項目，涉及補地價金額已達48.6億元，佔第二季補價總額近87%。

不過，次季約56億元的補地價收入，仍然較首季126.3億元大跌55.6%，原因是首季同樣有多個港鐵項目，包括將軍澳日出康城5期、大圍站項目，尤其大圍站的補地價金額逾百億元，單計兩個項目的補地價

已涉及124.2億元。總結上半年補地價收入約182.5億元，對比去年同期的41.78億元，大升3.37倍。

地政總署亦公佈再發出3份已簽立的特別豁免書個案，批准工廈活化。包括：「舖王」鄧成波旗下觀塘駿業街宏開工業大廈、金寶集團董事長李秀恒持有的葵涌葵榮路金山工業中心及協成行旗下黃竹坑道Genesis。



葵涌金山工業中心獲發特別豁免書個案，批准工廈活化。資料圖片

青衣休憩地建公屋 周五審議

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府早前向葵青區議會提出，有意將青衣青衣路及青鴻路交界的一幅約4公頃「休憩用地」，改為興建5幢公營房屋，預計可提供約3,800個單位，雖然葵青區議會要求政府擱置計劃，但政府剛向城規會建議修訂「青衣分區計劃大綱核准圖」，似未有意利停該住宅項目，安排本周五審議。

規劃署文件中，只略略提到早前諮詢區議會的結果，指區議員關心交通、通風、視覺影響等，以及鄰近青沙公路為將來的住戶帶來的環境問題，包括噪音及眩光影響等。區議會要求政府擱置計劃，直至政府提出一個全面方案，支援交通、環境及社區設施等。但規劃署文件中回覆，政府各部門評估後，計劃造成的影響並非不能接受，將密切留意該區住戶需要。

一太：滬樓價高 限購難鬆

香港文匯報訊（記者 章蕙蘭 上海報導）近來上海將放鬆樓市限購的傳聞不絕於耳，第一太平戴維斯發佈的最新研究報告指，第二季上海一手商品住宅成交價格再創歷史新高，除非樓市發生轉折性事件，預計上海下半年仍將繼續嚴格執行住房限購。

上海日前出台新規定，對達到上海市居住證積分標準分值，且繳納個人所得稅達到一定數額、或職工社會保險繳費基數達到一定標準的非滬籍人員，定向微調住房限購政策，符合條件的非滬籍人才今後有資格在滬購房。有分析稱，從此次「人才型」住房限購的定向微調來看，不排除未來也會出台針對所有非上海戶籍單身人士購房限制的微調政策。

不過，第一太平戴維斯中國區董事長劉德揚認為，股市動盪、樓市成交復甦，或使政府對下半年調控政策持謹慎態度，儘管將定向微調限購政策，然而除非樓市發生轉折性事件，預計上海將繼續嚴格執行住房限購。

「麵包」「麵粉」同樣貴價

該行數據顯示，第二季上海一手商品住宅成交量環比大幅反彈111.5%，累計成交面積約410萬平方米，成交價格環比上漲12.5%，達到32,100元/平方米（人民幣，下同），再創上海歷史新高。同期成交10幅住宅性質的土地，平均成交樓價達24,800元/平方米，環比大漲67.9%。「麵包」、「麵粉」同樣漲不停。

博彩低迷拖累澳門物業

香港文匯報訊（實習記者 湯澤洋）仲量聯行昨日發佈《2015年中期澳門物業市場回顧》。報告指出，今年上半年澳門物業市場因博彩業收益連續低迷，整體錄得負增長，其中住宅及商舖市場表現最為疲弱。

街舖租金叫價大幅回軟

報告指，今年首季澳門GDP錄得828億元（澳門元，下同），按年負增長24.5%；首五月訪澳旅客有1,250萬人次，按年下跌2.7%。此外，零售業呈放緩跡象，銷售總額按年下跌11%至164億元。至於住宅市場，首五月共錄得2,378宗成交記錄，按年下跌36.5%。多個新住宅項目以折扣價推售，高級住宅及中小型住宅資本值分別下跌17.1%及11.6%，但投資回報率按年微升。同時，商舖銷售表現平淡，大額成交寥寥無幾。整體商舖租金較去年下跌5.8%，資本值降低約6.6%，街舖租金叫價回軟，較去年低30%。

由於中央的反貪腐措施，澳門博彩業受到持續衝擊。報告顯示，上半年博彩業收益錄得1,216億元，按年大幅下跌37%，已顯著倒退至2010年水平。此外，首季貴賓市場佔比下跌至58%，收益負增長擴闊至42%。仲量聯行戰略顧問部副總裁麥冬青表示，澳門博彩業放緩令市場回歸理性，對整體經濟實為利好，料在政策的支持下，下半年澳門物業市場將維持溫和調整。

美聯：港人廣東置業轉二線



檀悅度假酒店集團副總經理黃槐博(左)及美聯中國營運總監兼華南區董事總經理王書權。記者吳婉玲攝

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）美聯中國營運總監兼華南區董事總經理王書權昨日於記者會表示，隨着內地一線城市如深圳及廣州的樓價於年初起不斷攀升，港人近月傾向留意二線城市項目，相信二線城市即將成為港人的「睇樓熱點」，特別是鄰近本港的惠州、東莞及珠海。

惠州樓盤南下宣傳

檀悅度假酒店集團副總經理黃槐博指出，項目總投資額約14億元（人民幣，下同），預計3年後項目的租金回報率為5厘至6厘，料銷售城市佔八成在深，其餘兩成於香港、廣州及東莞。公司為酒店提供開置資產託管增資服務，黃槐博表示目前酒店式公寓銷售額已達6億元，暫時仍在試業階段，料總項目將於明年完成。

今次於香港首推37套單位，包括公寓及別墅等。當中，公寓面積由462方呎至893方呎不等，呎價由2,012元起，售價由93萬元起；別墅面積2,217方呎至3,293方呎不等，呎價2,976元起，售價660餘萬元起。展銷會將於下月2日舉行，期間香港客戶獲85折優惠。