

暑假旺租 今季呎租料大升3.6%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、顏倫樂）暑假正值租賃旺季，校網屋苑備受熱捧。美聯物業指，今年上半年租金累升約3.5%，預料第三季藉租賃潮錄得3.6%的顯著增長，至第四季便持平，料全年累升6%至7%。

名都租1.4萬回報5.5厘

美聯引述數據指，6月平均實用呎租33.9元，上半年累升約3.5%，同期樓價則錄得約6.4%升幅，反映租金表現落後樓價。美聯物業住宅部行政總裁布少明指，今年2月至3月租賃市場一度出現小陽春，主要由於期內金管局出招收緊按揭，令部分準買家置業成本驟增遂轉買為租。預期第三季租務交投仍受惠於家長客及學生租客帶動，但隨着來港內地生升勢放緩，預期內地生搶租潮將逐步減退。

內地生為方便新學年於本地升學陸續租樓，當中以鐵路沿線物業最受歡迎。中原藍浩然表示，粉嶺名都3座低層G室，實用面積454方呎，3房間隔，以1.4萬元租予3名內地女學生，實呎租30.8元。原業主2012年以305萬元購入上址，是次租金回報高達5.5厘。

康德花園低層呎租24.2元

大圍名城一期1座高層SA室亦剛以2.55萬元租予4名內地學生。中原林旭樂稱，單位實用面積679方呎，套3房間隔，實呎租37.6元，租金較同類型單位較市價高約6%。新租客為4名內地學生。業主於2010年以705.3萬元購入物業，是次租出可獲約4.3厘回報。美聯亦錄得名城新近獲6名學生合租一個3房戶，租金達2.6萬元。

除大學生分租外，亦有不少單非家長或雙非家長為方便子女就學在港租樓。康德花園3座低層B室，實用面積363方呎，兩房間隔，剛獲雙非家長以每月8,800元承租，平均實用呎租24.2元。按業主於2013年1月以216萬元買入價計，租務回報達4.9厘。中原鄺瑋倫指，屯門區租務成交集中於兆康、置樂一帶的學校區，比起暑假前的租務量多出約10%，租金亦微升約3%至5%。

今年上半年全港平均每宗住宅租賃錄得約22,429元，較去年下半年上升2.4%，較去年上半年則升達9%。值得注意的是，隨着租金上漲，細碼租盤成交佔比繼而下跌，今年上半年全港1萬元以下的成交僅佔11.1%，較2009年的54.5%大幅下挫。至於同共期1萬元至1.5萬元的租賃佔約28.3%，自2009年的20.6%穩



■布少明(左二)指，第三季租務交投仍受惠於家長客及學生租客。 蘇洪鏘 攝

步上升。

東美聯張子存預料，新界區全年租金可望累升近一成，跑贏大市。

嘉湖兩房成交首破400萬

業主價硬 二手交投創廿周新低

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、蘇洪鏘）經濟充斥不明朗氣氛，冰封樓市二手交投。美聯分行資料顯示，全港35個大型屋苑於剛過去一周僅錄得40宗買賣成交，相比起前一周47宗續跌約14.9%。連跌兩周的同時，更創20周新低，宗數逼近2月底金管局推出收緊按揭成數措施的一星期36宗水平。

業界指，業主叫價企硬，導致買賣兩閒，亦令樓市於交投回落的同時，卻不斷出現新高成交，最新一宗來自天水圍嘉湖山莊，兩房單位首度升穿400萬元。

35屋苑成交按月跌35%

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，市區有新盤以低同區二手開價，冰封二手市場的購買意慾，上周35屋苑中，17個「零成交」，數量幾近一半。若以本月首3周累計，35屋苑於6月29日至7月19日合計共錄得169宗成交，與上月首3周（6月1日至21日）258宗作比較，按月大跌近35%。按此估計，反映本月市況的8月全港二手住宅註冊量勢難保持4,000宗水平。

這邊廂交投下跌，那邊廂樓價卻繼續乾升。中原謝明亮表示，天水圍嘉湖山莊剛錄得一宗兩房單位破頂成交，為麗湖居9座中層E室，實用面積446方呎，以406萬元新高價沽出，折合平均實用呎價9,103元，為屋苑兩房首次升穿400萬元。據悉，原業主於2012年12月以242.8萬元買入單位，持貨逾2年，現沽出物業賬面獲利163.2萬元，單位升值67%。由於持貨未滿3年，料涉及額外印花稅約40.6萬元。

另外，中原地產歐陽振邦表示，長沙灣宇晴軒5座高層E室新近易主，單位實用面積501方呎，以729萬元易手，折合呎價14,551元，造價創屋苑同類型E室單位新高。原業主於2008年以350萬元入市上址，持



■嘉湖山莊剛錄得一宗兩房單位破頂成交，以406萬元新高價沽出。

資料圖片

貨7年半，現易手賬面獲利379萬元離場，單位升值逾1倍。

新界區二手交投逆市升

利嘉閣方面，二手交投亦同樣出現回落，統計全港50個指標屋苑在上周共錄得102宗買賣個案，較前周的112宗成交再跌9%，創近13周以來新低，並已連續兩周回落。利嘉閣地產董事陳大偉指出，股市經歷早前一輪大波動後已見喘穩，惟市場又開始憂慮美國息口或有提早調升的可能，在好淡消息爭持下，二手物業成交步伐繼續放緩。目前業主及買家心態均顯得強硬，預料未來數周二手交投將繼續在現水平反覆徘徊，上落幅度估計約10%左右。

按地區劃分，港島及九龍兩區的二手交投量持續下跌，新界區則逆市上升。當中以九龍區成交按周跌幅最大，21個指標屋苑上周僅錄得36宗二手買賣，較前周的45宗減少20%。港島區8個指標屋苑上周共錄得14宗二手買賣，較前周的17宗減少18%，新界區21個指標屋苑上周累積錄得52宗買賣個案，較前周的50宗輕微增加4%。

在高價成交頻現的同時亦有減價個案。中原曾浩聖表示，近日股市表現反覆，影響部分買家入市信心，上水最新錄得顯峯低層F單位易手。單位實用面積404方呎，兩房間隔，業主近日對後市睇淡，遂以略低於市價放盤，最終獲400萬元承接，實用面積平均呎價9,901元，較同類型單位低約5%。

喜薈累收3457票 提價盡推



■長沙灣喜薈入票反應持續理想。

資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）房協以低市價13%推出長沙灣喜薈首批連加推200伙，入票反應持續理想。市場消息指已收逾3457票，超額登記16倍。該盤昨晚公佈盡推餘下150伙，平均呎價15,191元，折實平均呎價13,672元，比上一批加價少於5%。

喜薈加推最後150伙的實用面積由397方呎至674方呎，售價由627.8萬元至1,094萬元，折扣最多10%，折實入場565萬元，此盤全數350伙於本周四截票，本周五抽籤安排揀樓次序，本周六推售。

買家1.8億掃3伙逸瓏灣 I

消息指，信置等於大埔逸瓏灣 I 及 II 自上周未開放現樓予客人參觀，至今售出10伙。逸瓏灣 I 昨獲一名買家斥資逾1.8億元連購3伙，為逸瓏灣 I 開售至今最大手成交金額，該名買家購入第3座17樓A室「逸瓏瑰寶」頂層連泳池大宅，以及大廈第3座16樓A室及B室「逸瓏瑰寶」相連單位。另一名買家斥逾7,026萬

元購入2伙逸瓏灣 II 的第8座12樓A及B室「逸瓏瑰寶」相連單位。該盤 I 及 II 至今售出945伙，套現逾126億元。

壹號九龍山頂減價6%

然而，卓能集團於荃灣新盤壹號九龍山頂昨將其中一伙減價。該單位為11樓B室，實用面積973方呎，售價由1,440.04萬元減至1,264.9萬元，呎價由14,800元減至13,000元，減幅12%，但削減了88萬元特別折扣，實際減幅約6%。

此外，太古地產於大嶼山Whitesands已獲入伙紙，現搭建示範單位，預計於今年第三季或第四季以現樓形式推出市場。

今年新盤銷售暢旺，連帶第二季新盤貨尾量亦跌至15個季度（3年9個月）的新低，只有5,174個。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預期，下半年一手樓市持續暢旺，銷售成績良好；新盤貨尾量將會維持在5,000宗水平。

嘉華滬豪宅項目旺銷



■嘉華上海樓盤。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）嘉華國際集團旗下位於上海徐匯區核心的法式人文名邸項目「嘉御庭」第二期於本

「尚臻靜安服務式公寓」亦已於今年第一季開始招租，項目已於今年第二季開始營運。

年5月23日在上海開售，在一個多月內已售出超過60套面積介乎140平米至200平米的精裝單位。集團位於上海靜安區核心地段的另一豪宅項目「嘉天匯」，自去年9月推出以來亦已售出逾100個面積介乎190平米至220平米的豪華平層大宅，兩大城市中心項目平均售價近每平米10萬元人民幣。

此外，嘉華位於「嘉天匯」項目內的服務式住宅「尚臻靜安服務式公寓」亦已於今年第一季開始招租，項目已於今年第二季開始營運。

中環商廈空置率跌至1.7%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）核心區寫字樓需求殷切，空置率創近年新低。仲量聯行昨天公佈7月的《香港樓市監察》研究報告，中環寫字樓空置率由5月底錄得的2.3%跌至6月底的1.7%，為2008年11月以來新低。該行又指，由於區內供應短缺及租金上升，令部分租客考慮遷往其他商業區。

6月租金上升2%

報告指出，整體甲級寫字樓於6月的吸納量為250,000方呎，較5月錄得的133,900方呎增加87%。其中一半約127,000方呎樓面的吸納量來自中環。中環寫字樓空置率低企令更多業主看好區內租金走勢，區內寫字樓租金於6月上升2%，上半年累積升幅已達7%。中資機構仍然是寫字樓需求的主要來源，其中一宗最矚目的成交為一家中資金融機構租用交易廣場3期全層11,200方呎的樓面。

然而，租金上升已引致部分中環租戶考慮遷往其他非核心商業區以節省租金支出。仲量聯行香港研究部主管馬安平表示：「目前中環寫字樓供應緊絀，預期未來數月將有更多租客轉租其他區域。儘管中環以外的商業區空置率亦低企，寫字樓仍不乏供應，當中包括新近或即將落成的甲級寫字樓，例如尖沙咀天文台道8號及銅鑼灣的Tower535。」

內房訊息

深二手成交價按周跌5%

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）深圳中原地產昨日發佈的上周深圳樓市交易數據顯示，上周深圳僅有一個新盤推售，雖然全部售罄，但批售方面的低迷狀態預示着後續入市的項目仍然較少。當周，深圳二手房成交量環比下降2%；均價每平米3.45萬元，環比下降5%。

上周，深圳僅有一個項目入市。由於其單價相對其他片區較低，為每平米2.5萬元，較能迎合剛需需求，在沒有其他新盤分流客戶下全部售罄。當周，深圳批售僅有兩個項目，上周僅有兩個項目批售，共計7.5萬平米，總批售套數為697套。從批售數據來看，深業泰然觀瀾玫瑰苑批售最多，達597套，並在周末全部推售。

一手成交量跌價升

根據深圳中原研究中心的監測，深圳市規劃國土委數據顯示，上周一手住宅成交1,266套，成交面積為13.4萬平米，環比下降了23%；均價約為每平米3.46萬元，環比上升了4.4%。一般而言，短期內股價暴挫對樓市成交量影響較大，對價格影響相對較小。從規土局數據來看，套數和成交量方面的下降較為明顯，價格表現則受到成交結構影響，仍小幅升高。

二手方面，上周二手住宅共成交3,566套，環比下降2%，均價每平米3.45萬元，環比下降5%。根據深圳中原經理指數及報價指數，在去年9月以來從未出現過如此大幅的調整訊號，可以預見二手房市場的成交將會有一定縮量，後續數據應該能繼續體現。

深圳樓市是內地最敏感的市場，上周深圳的中原報價指數以及經理指數繼續大幅下滑，分別再次下跌8個百分點及4.2個百分點，較6月底的水平下降了約35個百分點及20個百分點。如此巨大的跌幅已不僅僅是指數的高位回調，而是預示着暴漲行情將有一定的修正。

中行深房貸利率上浮10%

香港文匯報訊（記者 李昌鴻、實習記者 周曉敏 深圳報道）房價連漲數月後，深圳樓市在7月進入了一手房銷售淡季，同時深圳銀行業房貸普遍開始收緊。中行深圳分行不僅首套和二套房利率均無優惠，房貸利率更全線上浮一成。這是繼建行7月初推出房貸新政後，半數以上銀行已開始調整房貸政策。

融360監測數據顯示，目前在深圳的25家銀行中，只有11家銀行針對首套房貸款有折扣利率。匯豐銀行和江蘇銀行的9折為最低；其次是花旗銀行和渤海銀行的9.2折；招行、中信銀行、北京銀行、東莞銀行、渣打銀行最低9.5折；光大銀行和東亞銀行最低9.7折；11家銀行首付則均為最低三成。

目前市場存在的9.5折以下利率通常對貸款金額、客戶質量、客戶徵信等有嚴格要求，普通客戶在這些銀行相對容易申請到的還是9.5折至9.8折利率優惠。

首套二套均無利率優惠

中國銀行深圳分行的房貸利率已全線上浮10%，首套和二套均無利率優惠。招商銀行房貸利率則根據國家基準利率，再綜合考慮客戶的貸款金額、年限、償還能力等方面調整。儘管如此，有地產行業人士稱，銀行房貸收緊對深圳樓市影響不大。二手房買家以改善型、投資需求為主，新房成交量價下滑不影響整體規模，不少銀行仍然執行首付三成、利率折扣的房貸政策。世聯地產數據顯示，7月第二周二手房成交3,632套，環比上漲0.83%，處於平穩增長期。安居客數據顯示，深圳7月二手房均價每平米39,654元，環比上漲7.87%。

瑞安滬推頂級豪宅

香港文匯報訊（記者 孔雲瓊 上海報道）瑞安房地產（0272）在滬深耕18年後，宣佈推出頂級豪宅「瑞虹新城怡庭」。該樓盤屬瑞安旗下首席「文藝系」住宅，地處上海核心地段，預估單價8萬元人民幣。業內分析，在上海高端住宅熱賣的背景下，瑞安有望分羹豪宅市場。

旗下首席「文藝系」住宅

該樓盤位居由陸家嘴、外灘、北外灘所構成的「黃金三角」核心地段，佔據上海最頂級的城市資源。怡庭總建築面積約12萬平米，由4幢高層住宅和部分沿街商舖組成，還規劃有超過1萬平米的中央園林景觀。身為瑞虹新城「文藝系」豪宅的首期產品，怡庭在展廳建設、景觀園林、室內精裝等方面，融入藝術元素，規劃了五重園林，以大師藝術雕塑點綴其中。瑞虹新城項目總監王穎表示，希望通過藝術化住宅的建設，帶給業主更豐富、更具內涵的居住體驗。

另外，中國新天地執行總監（商業）譚祐華同時透露，瑞虹新城經過18年營運，已具備完善條件去建設上海內環內第二座新天地——瑞虹天地。瑞虹天地由上海新天地設計師，亦是世界著名的規劃大師Ben Wood塑造，承襲上海新天地的商業模式，佔地55萬平米。