

# 漢口道舖劈租兩成招租

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、顏倫樂）商舖市場繼續受內地客消費力減弱困擾，零售消費區租金受壓，業主新近多選擇面對現實，願意將叫租調低於原租金水平。資深投資者兆安地產李太新近將旗下位於尖沙咀漢口道43至49A號02地舖，將叫價勁減兩成以20萬元招租。

## 內地客消費力弱 租金受壓

中原(工商舖)何潔釵表示，該舖位面積約300方呎，現正以意向月租約20萬元推出

市場招租，意向呎租約667元。現租客經營相機及配件零售，月租約22萬元，租期至今年9月。何氏指出，上述舖位早於今年6月以約25萬元招租，惟市場受個人遊效應減退等陰霾影響，氣氛未見踴躍，業主因而將意向租金調低兩成至約20萬元，並較現時租金水平低約10%。

事實上，近期核心消費區相繼錄得減租個案，市場消息指，銅鑼灣怡和街2至6號地下2號舖，面積約350方呎，年初原以約100萬元推出市場招租，惟業主現已

把意向價下調至約78萬元，下調幅度約兩成，亦較其舊租金為低。

何潔釵預期，舖位租務市場進入整固期，業主逐步調低意向租金以測試市場反應，反有利中小型企業趁實惠租金進駐以拓商機，預料今年舖位租務成交會增多。

## 興業興勝十億購長沙灣商廈

另外，香港興業及興勝創建昨日發出聯合公告，宣佈以9.98億元向燈芯絨大王江達可購入長沙灣青山道476號長沙灣百佳

工商中心全幢寫字樓。第一太平戴維斯九龍工業及商業銷售主管蕭兆新表示，原業主早前低調獲委託出售上述物業。據了解，地盤面積約1萬方呎，現為23層高商業大廈，總樓面約145,394方呎。

## 原業主持貨3年賺近六成

據了解，是次成交以買賣公司形式進行，可慳稅逾8,400萬元。大廈原業主江達可於2012年向恒隆以6.25億元購入物業，持貨3年大賺約3.73億元，獲利近六成。



■零售市道不景氣持續，舖位業主叫價回落。漢口道地舖招租意向月租調低至約20萬元。

# 雅居樂南丫項目再啟動

## 做功課增保育元素 總投資逾100億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）內地地產商雅居樂（3383）與「南丫島島主」、建旺集團李建強合作發展的南丫島博寮港項目，短期內將向城規會呈交規劃申請。項目3年多前亦曾向城規會申請更改土地用途，但因規模太大及未符保育要求遭否決，今趟捲土重來，雅居樂發言人指總可建面積將縮少14%，單位由900伙減少5.5%至850伙，並會增加更多保育元素，例如擴大保育走廊等，整個項目預計投資逾100億元。

曬地十多年的南丫島博寮港大型綜合性項目，即將重新啟動。雅居樂發言人昨日承認，項目規劃申請在籌備中，預計短期內會向城規會提交。與項目2011年的申請作比較，新申請的總可建築面積(GFA)約18萬平方米，較上次減少約14%，主要因為保育走廊面積增加及住宅用地減少所致。

翻查資料，博寮港項目2011年的申請，諮詢期內收到2,300份申述，多達4成反對，包括多個環保團體等，城規會同年11月否決申請，指項目的陸地部分是廣大「自然保育區」及「海岸保護區」地帶不可或缺的一部分，而發展更涉及海床部分，破壞南丫島南部地區的漁業生境，而且規模太大，與申請地點及其周圍地區現時的天然景觀和鄉郊特色並不相配。

為了增加通過城規會的機會，雅居樂新項目籌備辦總經理刁展威表示，公司在當地進行全面的生態調查及環評後，

讓具生態價值的地方及歷史文物得以「原裝保留」，並建議透過換地，把建築物放在生態價值較低的土地上，以避免在高生態價值的農地上發展。

被問到項目一直備受環保人士反對時，刁展威稱其實大家的目標一致，就是想辦法保育生態，同時提升大眾的保育意識。過往的反對聲音是因為當中有誤會，公司理解各環保團體其實出於擔心，怕當地生態受影響，在全面的生態調查後，新方案已提高保育元素，並相信保育走廊概念已經解決了他們絕大部分的疑慮。

## 保證公眾設施「零拆遷」

而包括行山徑、海灘及古蹟等所有現有的公眾設施，以及區內所有村屋，都會予以保留，達至「零拆遷」，避免了保育及發展互相矛盾的情況。此外，因生態價值高的次生林增加，按保育原則而取消部分住宅，改為保育走廊，住宅



■雅居樂南丫島博寮港項目短期內將向城規會呈交規劃申請。雅居樂發言人表示，會增加更多保育元素，整個項目預計投資逾100億元。

單位因此由原來的900個減少至850個，住宅高度由4層減少至3層，並會取消岸邊的住宅，增強生境連貫性

發言人又強調，將採用融入大自然的階梯式設計，並按生態價值的變化及避免生境分隔的原則，保育走廊面積增加約19%至逾19.5公頃。項目仍然會有酒店及游艇港的部分，其中遊艇港將採用雙重防波堤設計，減低高度、減少視覺影響及大量增加水上活動的空間和種類，為減少對岸邊生態影響，整個防波堤向外移。

南丫島博寮港項目，由雅居樂（70%）

及建旺集團（30%）合作發展，預計投資逾100億元。按照2011年舊方案，項目佔地達918.75萬方呎，相等於4.5個維園的大小，海面部分的462.85萬方呎，陸地部分亦達455.89萬方呎，除住宅外，項目亦會建120個房間度假期式酒店，及國際帆船中心等。

## 業界料遭大批環團反對

雖然今次申請較3年前增加環保元素，但業內人士指，今天社會對於保育的意識較3年前更加提高，預料項目仍然會遭到大批環保團體反對。

# 馬鞍山迎海·駿岸最快下月推售



■恒基地產營業(一)部總經理林達民昨表示，馬鞍山迎海·駿岸有機會本週上載售樓書。

梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中小型住宅及豪宅受捧，發展商積極推盤應付市場需求。新世界於旺角SKYPARK昨加推5伙，本週五推售，同時推出尖沙咀名鑄61樓D室相連單位以招標形式出售，及加推元朗濠林最後1伙洋房；恒基地產、新世界發展及培新合作發展的馬鞍山迎海·駿岸有機會本週上載售樓書，8月推售，首批至少90多伙；嘉里於屯門掃管笏項目希望在本季尾獲批預售後推出。

## 本周有機會上載售樓書

恒基地產營業(一)部總經理林達民昨表示，馬鞍山迎海·駿岸剛於上周獲批售樓紙，示範單位正準備中，有機會本週上載售樓書，首批至少有90多伙，由於此盤有74%為2房戶，首批會有一定比例包含此類單位，亦有機會包括此期只有44伙的811方呎3房戶單位。他又稱，該盤正於馬鞍山新

港城中心及將於沙田廣場進行路演，斥資500萬元邀請知名導演侯仲賢遠赴新西蘭北島拍攝，以鯨吞天下為概念，亦展現樓盤有127萬方呎的自然保育地域優勢。迎海·駿岸共有474伙，標準戶間隔兩房至三房戶，面積491方呎至823方呎，兩房戶佔74%。

事實上，三年前買入迎海1期，如今已有逾30%升幅。中原地產馬鞍山銀湖·天峰分行市務經理阮傲君表示，區內即將有新供應，帶動市場交投氣氛，馬鞍山迎海一期剛錄5座中層A室易手，實用面積496平方呎，屬兩房間隔，以683.8萬元易手，實用平均呎價13,786元，新買家為用家，見屋苑樓齡新，設大型會所，環境舒適，即購入單位作新居之用，據了解，原業主於2012年以516萬元購入上址，持貨約3年，是次轉手賬面獲利167.8萬元離場，單位升值約32.5%。

# 何文田山畔延長優惠期

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘）發展商延長折扣優惠期吸客，永泰地產的何文田山畔延長餘下5伙的5%樓價折扣優惠期至8月31日。永泰地產發展執行董事陳玉成表示，何文田山畔再售出一伙實用面積1,255方呎的四房一套連工人房，單位為2座20樓A室，成交價3,061.46萬元，呎價24,394元，據悉，買家為九龍豪宅區業主，計劃作自用，此盤推出的四房一套戶已售出約八成，尚餘兩伙此類單位待售。同時，將本月底到期相等於樓價5%的優惠限期延長至8月31日，只限新銷售安排中的2伙三房一套戶及3伙四房戶。

## SKYPARK名鑄濠林齊加推

新世界昨加推旺角SKYPARK 5伙，實用面積由

404至540方呎，售價由952.5萬至1,305.2萬元，呎價由23,076至24,171元，此批單位於本週五推售，同時亦剔除SKYPARK 2號單單的3%特別折扣優惠至本月31日的期限。同時推出尖沙咀名鑄61樓D室相連單位以招標形式出售，截標日期為本週五(7月31日)下午一時，發展商提供8.5%從價印花稅回贈。同系元朗濠林昨加推項目最後一幢C戶型花園洋房C3，實用面積2,174平方呎，連雙車位，訂價2,375.3萬元。

近期豪宅新盤銷情造好，發展商密鑼鑼鼓推陳出新。嘉里發展執行董事朱葉培昨天出席一個活動時表示，旗下屯門掃管笏項目已進行地基工程，希望在本季尾獲批預售後推出，項目主打兩至三房戶，最細為

一房戶，另設有洋房單位。至於集團早年以百億元買下的何文田常樂街地王，亦正申請預售，朱葉培稱項目主打兩至三房，將提供約1,400伙，最快明年上半年推出。

## 沙田玖瓏山累售逾700伙

而集團在售中的項目方面，旗下沙田玖瓏山累售逾700伙，套現達90億元，尚餘180多伙待售，集團正爭取在兩個月內以現樓推售，朱葉培強調項目存在加價空間，會隨行就市。而九龍塘義德道1至3號尚有4伙待售，自開售以來套現逾25億元。對於地政總署現正招標的石硤尾大窩坪地皮，朱葉培表示有興趣，倘入標會傾向以獨資競逐。

# 領都車位摸貨個半月賺11萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓價持續上升，車位亦跟隨上揚。美聯物業將軍澳城中之城分行(3)營業經理馮智亮表示，將軍澳日出康城領都有車位摸貨成交，持貨僅約一個半月，以約141萬元摸出，賬面獲利約13萬，扣除印花稅交易成本，約賺11萬元。

## 扣除印花稅賺約8.5%

該成交為日出康城2A期領都L3層雙號車位，獲看好區內車位供

應緊絀的投資客承接，成交價約141萬元，據悉，上車業主於2015年6月中斥資約128萬元承接，是次轉手賬面獲利約13萬元，扣除印花稅交易成本，賺幅達約8.5%。

此外，日出康城1期首都L3層單號車位成交同獲投資客承接，成交價約148萬元，資料顯示，原業主於2009年4月斥資40萬元一手購入，是次轉手賬面獲利約108萬元，大幅升值約2.7倍。

# Q房網：中上價物業主導一手市場



■Q房网繼續擴張分店網絡，九龍塘分店舉行開張儀式。

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）過江龍Q房网繼續擴張分店網絡，昨天為九龍塘分店舉行開張儀式。Q房网香港董事總經理陳坤興表示，新舖選址位於森麻實道，面積約2,000方呎，目前租金約10餘萬元，該舖位對上租戶亦為代理行。分店附近校網配套完善，交通方便，豪宅林立，又有不少發展商爭相在區內推出豪宅，遂選址該區開張。

陳坤興續指，新盤市場仍由中上價物業主導，該行研究部指出，自今年5月至7月24日止，共售出3,196伙，當中約337宗「一客兩食」個案，而當中約1,611宗為700萬元以上的中上價物業，佔整體56%。

## 上周深圳新房成交跌12%

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）上周深圳樓市延續調整狀態，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1,470套，成交面積為15萬平米，環比下降了12%。均價約為3.47萬元（人民幣，下同）/平方米，環比上升了0.2%。從一手市場表現來看，雖然成交套數及面積較上周有所上升，但仍然顯著低於6月水平。此外，成交價格也維持高位盤整態勢，與上期基本持平。

## 二手住宅成交微跌

上周二手住宅共成交3,554套，環比下降0.34%，均價3.5萬元/平方米，環比上升1.23%。規劃國土局的數據顯示，成交量方面上周較前一周上升1.3%，上周成交30萬平米，已經較此前高峰水平有少許滑落，根據深圳中原經理指數及報價指數已經連續四周錄得下跌。

## 美聯會居室佈置講座反應佳



■美聯會上周六於九龍香格里拉酒店舉辦「小居室大智慧講座」，反應熱烈，全場爆滿。

香港文匯報訊 香港寸金尺土，中小型單位大行其道，善用裝潢佈置妙法，成為打造安樂窩的關鍵。美聯會上周六於九龍香格里拉酒店舉辦「小居室大智慧講座」，供會員及市民免費入場，並邀得室內設計師、驗樓師、智能家居專家與樓股達人出席並擔任主講嘉賓，從上車實戰攻略、收樓驗樓秘訣、居室空間改造、智能家居佈局等領域出發，分享貼身實用的小貼士，助市民打造舒適與品味兼備的時尚家居，講座反應熱烈，吸引不少年輕夫婦蒞臨取經，全場爆滿。