

趙世曾 7.9 億賣總部大樓



卓能集團主席趙世曾表示，集團長遠或會買地建新總部。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）卓能集團（0131）以7.9億元將位於灣仔軒尼詩道的總部——卓能廣場售予德祥地產（0199），後者將物業作收租用途，為今年全幢商廈買賣成交價第三位。另一方面，億京旗下觀塘商廈中海日升中心繼日前獲余文樂購入單位後，消息稱，著名製作人蕭潮順亦以460萬元買入樓上舖自用。

德祥地產購入卓能廣場

卓能集團主席趙世曾昨日接受本報記者訪問時認為，成交價合理，交易將於10月底完成，會用月租38萬元租回30樓至33樓及35樓單位至今年底，短期會在港島區承租或買入大樓面寫字樓作總部，長遠或會買地建寫字樓作新總部。

根據資料顯示，卓能廣場建築總樓面約55,621方呎，樓高31層及擁有25個車位，以成交價計算，平均呎價約14,203元。目前此處月租約150萬元，呎租約30元。趙世曾稱，卓能約佔用當中三分之一樓面。他又解釋，由於此商廈每層樓面細，只有約1,800方呎，公司想將各部門集中於一層，因此決定放售此商廈。

翻查資料顯示，今年以來共有7幢商廈全幢交易，最大

宗為5月北角英皇道633號以24.13億元易手，其次為長沙灣百佳商業中心以9.98億元易手。

中海日升中心下月加價

另一方面，有消息稱，著名製作人蕭潮順以460萬元買入億京旗下觀塘駿業街商廈中海日升中心15P號樓上舖，實用面積447方呎，計劃作自用。據悉，蕭潮順於觀塘成業街7號寧晉中心持有半層樓面，亦於觀塘天星中心持有一層樓面。

億京發展項目籌劃經理黎裕宗昨表示，中海日升中心已累售38%，套現約25億元，平均成交呎價1.1萬元至1.2萬元，將於8月初加價約3%。中原（工商舖）寫字樓部高級區域營業董事麥偉端亦表示，中海日升中心近期一個二手單位呎租亦創項目新高，為35樓G室，面積3,627方呎，月租約13萬元，呎租36元。

億京或保留天水圍酒店

黎裕宗又稱，億京於天水圍的酒店及商場可望於今年底入伙，正有客洽購地舖，以當區計，呎價約4萬元，1樓舖

位呎價約2萬元，2樓至3樓考慮出租予大型租客如超市等，呎租約30多元。至於酒店仍考慮是全幢出售，還是保留作服務式住宅。至於荃灣楊屋道商業項目，由於樓面達60萬方呎，料保留作收租。

他表示，公司對今年政府賣地計劃中的長沙灣瓊林街商業項目感興趣，皆因該區一向少有土地供應，由於公司已有多個住宅項目發展中，暫時無意再投住宅地。

今年以來全幢商廈成交個案

大廈	總樓面 (方呎)	成交價 (元)	呎價 (元)
北角英皇道633號	25.8萬	24.13億	9,339
長沙灣百佳商業中心	14.5萬	9.98億	6,864
灣仔卓能廣場	5.56萬	7.9億	14,203
上環永樂街Ovest	4.78萬	7.5億	15,684
上環CentreHollywood	3.27萬	5.5億	16,806
尖沙咀恒港中心	2.98萬	3.36億	11,303
中環利源東街1號	0.54萬	1億	18,399

製表：記者 梁悅琴

代理行搶人 經紀考牌增七成

地監局：不希望見惡性競爭

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市上半年維持旺場格局，吸引內地代理行南下分一杯羹，更有意「發大嚟搞」。業界競爭上升，連帶新入行人士亦有所增加。據地監局最新統計，今年上半年報考S牌或細牌的營業員牌照人數，按年急增約72%至3,107人，而代理持牌人數亦升至36,380人的歷史次高水平。地監局主席梁永祥表示，不希望見到業界出現惡性競爭，會觀察業界的變化。

內地Q房網今年大舉來港「招兵買馬」，加上政府近年不斷新增供應，推高今明年一手供應，吸引不少人投身地產代理界。梁永祥表示，今年以來樓宇交投回暖，導致上半年報考營業員牌照的人數多達3,107人，較去年上半年1,804人多出72%。另外，報考俗稱E牌或大牌的地產代理(個人)牌照亦有2,218人，較去年同期1,826人多出21.47%。

平均4-5人爭一單生意

另外，最新代理持牌人數升至36,380人，創22個月新高。翻查資料，持牌人數的歷史高位在2013年4月，當時人數高達37,173人。業界預料，若下半年市況未有變化，而考牌人數不斷上升，料年底前極大機會衝破歷史新高。土地註冊處資料顯示，6月樓市共有7,993宗成交，粗略推算，即平均每4名至5名經紀爭一單生意。

問到代理界出現搶人，會否擔心造成惡性競爭。梁永祥表示，不希望見到有惡

性競爭的出現，會觀察業界變化，如果有這種情況會再作處理。他又相信，業界會自行判斷擴張規模，而港人亦會根據行業情況決定是否入行。對於持牌人數有升無跌，他指，由於考試題目的難度提升，相信有個別人以非代理身份報考，避免日後入行需要重考。

半年接135投訴 少27%

另外，當局公佈，今年上半年共接獲135宗投訴個案，比去年同期減少27%，其中較多人投訴的類別為「提供不準確或具誤導性的物業資料」，收到35宗，按年跌22%；跌幅最大為「沒有進行或沒有提供土地查冊」，只得6宗投訴，按年跌65%。

在135宗投訴中，19宗有關一手樓盤，按年減少17%。其中10宗投訴涉及網上物業廣告，對比去年同期接獲5宗投訴，增加1倍。此外，該局亦收到3宗有關代客墊支，地監局行政總裁韓婉萍表示，去年上半年有5宗，故有關數



地監局主席梁永祥(左)相信，代理業界會自行判斷擴張規模，而港人亦會根據行業情況決定是否入行。旁為地監局行政總裁韓婉萍。

上半年7人牌照吊銷

韓婉萍續說，地監局過去兩年就2宗代客墊支違規個案完成紀律研訊，3名持牌人分別被譴責，並罰款由1萬到1.1萬元，其中一宗，所屬代理公司更需罰款6萬元。此外，地監局上半年共對188位持牌人採取行動或作出處分，當中有16

個被撤銷牌照，7人被吊銷牌照。

上半年地監局對一手樓盤及商舖進行1,636次巡查，當中發現30宗違規事項，包括發佈失實或誤導性廣告、沒有管有物業資料及未有按照表格內所指定的指引及指示填寫。不過，當局巡查當中未有發現有關代客墊支個案。而今年當局對網上物業廣告進行298次抽查。

趙國雄：加息無損港樓市



長江實業地產執行董事趙國雄(中)表示，環球經濟仍然不明朗，預計今年加息機會不大。左為置富產業行政總裁趙宇。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國聯儲局一連兩日商討議息，市場預期於今年9月至10月開始加息，樓市或受打擊。長江實業地產(1113)執行董事趙國雄昨日於置富產業信託(0778)中期業績記者會卻稱，環球經濟仍然不明朗，今年加息機會不大，即使能夠加息亦只有25點子，而本港利率即使跟隨同步上調仍相對較低，預計樓價下跌可能性不高。

他相信，加息對本港樓市不會構成太大影響，皆因本港利率仍然低於通脹，預期下半年仍有輕微升幅，約5%至10%。他又指，發展商亦不希望樓價升得太急，因此近期新增供應加快，對穩定樓市屬好事。至於近期股市波動，趙國雄認為，股市屬於短期因素，對實質經濟影響不大。

屋苑食水化驗符規格

近期相繼有公共屋邨驗出食水含鉛量超標，趙國雄指，旗下部分屋苑也有區議員要求收集水樣本化驗，受驗樣本符合規格，長實會繼續做好食水監管工作。

身兼置富產業信託主席的趙國雄表示，置富產業於4月出售旗下盈暉商場後，暫無打算再出售資產，而出售該商場主因其估值較為保守。他又預計，旗下物業未來資本化率維持在約4%水平。至於收購機會方面，他稱，近期市場波動為集團對外收購的好時機，但暫無計劃。而長和系完成重組後，他亦不排除會有項目由長江實業地產注入，但暫無對象。

而被問到會否考慮收購內地商場，他指暫不考慮收購，因投資者希望長遠穩定的回報，但內地經濟仍處

於發展階段，經營風險相對較高，但若有穩定長遠回報項目亦不排除收購。

置富暫無意北上收購

另外，趙國雄稱，旗下商場於上半年續租租金升幅約22.1%，預期下半年將有20%的商場樓面需要續租，預計續租租金升幅與上半年相若，幅度則視乎個別行業而定。他又指，旗下商場以屋邨及社區必需品消費行業為主，因此雖然7月遊客減少，但由於本港經濟仍然穩定，對旗下業務影響不大，暫時亦未有租客要求調整租金。

該公司行政總裁趙宇表示，由於麗城商場3月起關閉約8萬方呎樓面以進行第二期翻新工程，令該公司物業組合出租率由去年同期99.1%下跌至今年97.2%。

她預期，翻新工程將於年底前分階段完工，資本開支總額約8,000萬元，預期投資回報率為15%。至於下一個進行翻新的商場為置富嘉湖，計劃明年開始工程，由於其可出租樓面達66.5萬方呎，開支料逾1.5億元。

維港星岸喜漾或同日開價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤再起動，長實旗下紅磡維港·星岸及房協旗下長沙灣喜漾同時於今日開放示範單位予傳媒參觀，市場預期兩盤有機會明日同步公佈首張價單，最快下周推售。此外，新世界於旺角SKYPARK昨日公佈加推9伙開放式單位，本周六推售，而多個新盤將折扣優惠期限延長。

紅磡維港·星岸共有312伙，每層3伙之分層住宅單位，包括8伙頂層連天台特色戶及6伙連前庭特色戶，另有9幢花園洋房。至於位於元州街、福榮街及興華街交界的喜漾，一房至三戶單位實用面積介乎390方呎至695方呎，合共提供275伙，較同區喜慶的350伙少75伙。

旺角SKYPARK昨日公佈加推9伙開放式單位，分佈於8樓、18樓及25樓的C5、C6及

C7單位，實用面積由309方呎至316方呎，售價由664.7萬元至717.3萬元，呎價由21,035元至23,139元。

SKYPARK加推9伙

太古地產於西半山肆昨日公佈將從印花稅現金優惠生效期延至8月31日，同系西半山瀚然亦將特別優惠延至8月31日。香港興業將愉景灣悅堤15%折扣優惠延至9月30日。中國海外於上水歌賦嶺將5%折扣優惠延至10月31日。

天鑄分層單位9413萬

至於一手成交，新地於何文田天鑄昨日以招標形式售出第6座22樓A室，合約價9,413.7萬元，呎價46,648元，為項目開售至今成交樓價及呎價最高之分層單位。

英皇4億奪半山物業

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）英皇國際(0163)昨公佈，以4.038億元中標投得半山摩羅廟街8至10號A的一幢樓高6層住宅大廈。該集團計劃把該物業重建為一幢豪宅大樓。

物業地盤面積約4,028方呎，可重建樓面32,227方呎，樓面地價12,530元，可



作商業/私人住宅用。英皇國際執行董事張炳強表示，該物業位於半山，乃港島傳統高尚住宅區域。該物業就鄰近中環半山自動扶手電梯，毗鄰蘇豪區及蘭桂坊，可迅速抵達中環商業區。是項收購將優化該集團的土地儲備，使未來享有較佳的升值潛力。

英皇計劃把摩羅廟街舊樓重建為豪宅大樓。資料圖片

上海豪宅成交飆4倍



上海湯臣一品平均成交價排名一線城市豪宅首位。

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報導）內地今年第二季一線城市豪宅成交暴漲，特別是上海豪宅公寓成交1,575套，同比增長429%，其中老牌豪宅項目湯臣一品，更是以均價19.4萬元（人民幣，下同）/平方米，成交價排名一線城市首位。業內分析指，上海近期地王頻現，助推豪宅升溫，加之利好政策疊加效應，使得其成交量一路飆升。

據易居研究院報告顯示，第二季上海豪宅公寓成交1,575套，同比增長429%。從豪宅公寓成交結構來看，上海成交套數佔內地一線城市成交量的58.7%，成交均價基本上在10萬元/平方米以上。

湯臣一品每平米逼20萬元

此外，一線城市豪宅成交榜顯示，上季排名前三的豪宅，上海包攬前兩項，老牌豪宅湯臣一品大廈以均價19.4萬元/平方米奪冠，而排在第二的中糧海景壹號項目，成交均價亦達每平米15.3萬元。

同業諮詢研究部總監張宏偉則認為，近期政策面利好也是推動滬豪宅成交井噴的主要推手，上海樓市限購政策使得高淨值人群換房改善型住宅需求集中，因此也使得豪宅市場一路堅挺。