

喜字系埋齋 喜漾今開價

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）房協喜善上週六賣樓實個滿堂紅，有見銷情理想旋即打蛇隨棍上，旗下長沙灣「喜」字系最後一員喜漾於今日起開放兩個交樓標準示範單位予公眾參觀，並料即日開價，首批將推出約80伙，定價擬參考同區同系喜善及喜雅一二手價，最快下月初推售。

戶，提供150伙佔全盤約55%，實用面積由482方呎起；其次為三房戶，提供75伙，佔比約27%；一房戶佔18%，為50伙。

黃氏續指，該盤已完成籌備工作，今日起向公眾開放兩個清水房示範單位，分別以1座28樓B室及2座28樓E室為藍本。前者為實用面積約482方呎的兩房單位，後者為664方呎三房單位。

首批單位至少80伙

喜漾是房協5個位於長沙灣私人住宅系列的最後一個待售項目，房協總經理（市場事務）黃錦勝昨天介紹，該盤是5個「喜」字系（即喜漾、喜雅、喜韻、喜盈及喜善）中最近長沙灣站的項目，步行距離約5分鐘，涉及275伙，主打兩房

向隅客無優先揀樓

據了解，項目價單已準備好，料於今日公佈價單及銷售安排，首批擬推出全盤三成單位，即約80伙，定價擬參考日前推售的同系喜善，以及毗鄰的喜雅二手價。項目延續「港人港樓」做

法，持身份證的準買家可以「一人一票」方式入票，最快下月初正式推售。據指，管理費為每實用方呎約3.8元。黃錦勝又指，今次沒有特別為同系項目的向隅買家安排優先揀樓的措施。

黃錦勝說，是次喜漾料將為房協帶來約20億元收益，倘計及其他「喜」字系項目及筲箕灣樂融軒合計6個盤，合共料帶來90億元收益。對近期股市波動，黃錦勝不評論有關影響，僅指有見日前系內喜善銷售反應理想，故盡快推出喜漾。

房協上週六推售的喜善，在開售前截收6699票超額認購達18倍，榮登房協歷來新盤票王，而於開售當天近沽清，據成交記錄顯示有347伙獲承接，另有3伙兩房戶未能完成交易。



喜漾示範單位。記者張偉民攝

房協黃錦勝向傳媒介紹喜漾示範單位。記者張偉民攝

置業18縮分行 中原增獎金留人

代理挖角潮掀淘汰戰

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）內地Q房網進駐香港，中小型代理行受到直接衝擊。置業18營業董事鄭勇坦言公司正在精簡架構，短期內會結束2間分行，分行精簡後只餘5間，不過節省租金後，會增聘人手。龍頭大行亦嚴陣以待，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑指，集團要增加獎金挽留代理，下半年料繼續調升獎金，並指樓市若再受壓，業界將要面對倒閉潮。

市場消息指，置業18旺角海富商場分行遭法院頒令拍賣店內傢具、電腦及影印機等寫字樓設備。

鄭勇直言，現時一手銷售一般只由大型代理行代理，中小型代理行較少可以參與，而即使能夠參與，亦必須面對現實，因財力及資訊網絡都不夠大型代理行雄厚，抽籤的中籤機會難免打折扣。而最近內地代理行來香港發展，大幅拉高行業的佣金與底薪後，更加令行業競爭白熱化，該行因此須要精簡架構去面對這場挑戰。

中資南下 競爭白熱化

事實上，自政府2010年推出額外印花稅（SSD）後，規定若2年內轉售住宅物業要付稅，市場二手成交已不斷萎縮，及後2012年10月更將SSD加強，將期限延長至3年，3年內將住宅物業轉手，要付至少10%重稅，直接收緊二手市場的盤源流轉速度，二手交投不斷下滑，中小型代理行的生存空間亦不斷

省租金聘人手補空缺

鄭勇指，除旺角海富商場分行外，置業18短期內亦會結束馬鞍山一間分行，即短期內一共結束2間分行營業，公司分行精簡後只餘5間。翻查資料，該行高峰期分行數目有約10多至20間，主要位於大角咀及馬鞍山。節省租金後，該行會增聘人手。據悉，置業18年初時人手約有70人，但受到大行「搶人戰」衝擊，不少代理轉過別枝，目前只餘下約40人。

有人辭官歸故里，有人漏夜趕科場，這邊廂中小型代理行縮小規模，那邊廂卻有代理行進行擴張。Q房網香港董事總經理陳坤興昨日指，自3月來港發展後，已開設逾40間分行，聘請約500名代理，為吸引現職代理跳槽，公司以較高的底薪及佣金成數請人，期望年底前分行增至最少70間。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑昨



置業18營業董事鄭勇坦言，一手銷售一般只由大型代理行代理，中小型代理行較少可以參與。圖為上週喜善準買家排除參選示範單位。資料圖片

指，公司上半年雖然有約120名代理自然流失，但期內亦增聘逾千名代理，預計下半年繼續增聘人手。他指，受樓市辣招影響，行業仍處於水深火熱中，代理底薪仍低，但承認隨着更多新代理公司加入競爭，集團要透過增加獎金挽留，預計下半年繼續調升獎金。

陳永傑：或面對新倒閉潮

陳永傑指，代理行業一向是最受外圍市況及政策所影響，若美國一如預期年

底開始加息，樓市成交量肯定會再受壓，屆時地產代理公司將要面對新一波倒閉潮。

美聯物業方面，年初曾表示全年計劃加800人及開15間分行，但上半年已經超額完成，人手增加1,100人，分行加15間。公司早前揚言，下半年只要新盤持續熱銷，分行及人手都會「無上限」擴充，無一個固定目標，主要配合市況。若以每間分行一年投資額1,000萬元計算，下半年的擴充成本將超過1億元。

中原料舖租進尋底期



億京發展項目籌劃經理黎裕宗(右)與中原(工商舖)董事總經理潘志明。記者吳婉玲攝

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）本港零售業放緩，導致租戶叫苦，要求減租。中原（工商舖）董事總經理潘志明昨日於記者會後表示，本港零售業於過去5年受惠於自由化，舖租升幅大，但現時有下行空間，業主亦有持續減租趨勢，進入尋底期，未來舖租或回落至2年至3年前水平。另外，他估計在投資物業氣氛熾熱下，工商舖大額成交會較去年好，對下半年市場感樂觀。

逾百宗工商舖逾億元成交

潘志明表示，中原資料顯示截至本月24日，今年整體工商舖買賣成交暫錄4,046宗及748.77億元，分別達去年全年的65%及80%，故全年表現有機會超越去年。至於今年逾億元大額成交買賣錄105宗及255億元。

從地區來看，中原（工商舖）工商部董事郭楚華表示，今年東九龍商廈錄多宗全層大手成交，包括觀塘海濱道181號One Harbour Square 25樓全層，面積約2萬方呎，成交價2.85億元，呎價1.5萬元。另外，今年3月九龍灣國際交易中心6樓全層以2.72億元易手，面積約2.7萬方呎，平均呎價約1萬元。

租賃方面，她表示本地貨倉及大樓面的工廈物業供應匱乏，令東九龍工商廈租賃市場亦出現多個大手成交，因租金水平實惠，呎租約27元水平，已可租用全新優質甲廈的大面積全層樓面。

萬泰利廣場現樓發售

另外，億京發展委託中原（工商舖）推售觀塘萬泰利廣場。該廈上月以現樓形式開放示範單位及公開發售，已售出10層，另有4層正洽商。現時寫字樓單位意向呎價約10,690元起，商舖樓層意向呎價約10,750元起。億京發展項目籌劃經理黎裕宗表示，看好東九龍未來發展，認為政府正逐步規劃該區的交通，以更方便連接其他地區。

維港·星岸首批至少65伙



長江實業地產投資董事郭子威昨表示，紅磡維港·星岸會隨時開價。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實於紅磡的維港·星岸於本週末開放四房示範單位予VIP客戶優先參觀，隨時開價，首批至少65伙。

4房示範單位周末開放

長江實業地產投資董事郭子威昨表示，維港·星岸設於紅磡置富都會商場的4房示範單位，於本週六、日開放予VIP客戶優先參觀，主要來自代理行的VIP客戶及早前向黃埔花園、海逸豪園等屋苑住戶寄出的2



維港·星岸1,358方呎四房單位的客飯廳。記者梁悅琴攝

萬封邀請信，他們稍後若購入單位，每戶可獲贈2萬元電器禮券，若購入全層3伙可獲贈6萬元禮券。他透露，該盤首張價單隨時公佈，首批料不少於65伙。

發展商開放四房雙套另有儲物房示範單位予傳媒參觀，長江實業營業經理曹皎明表示，該示範單位為第5座28樓A室，實用面積1,358方呎，客廳面積逾400方呎，大套房實用面積240方呎，可享海景。此類單位分佈於1A、3B及5A，共有約90伙。對於近期股市波動及房協喜漾同期推售，會否對維

港·星岸的銷情有影響，郭子威認為，喜漾以上車盤為主，維港·星岸以大單位為主，相信客源不會重疊。對於股市波動，他認為，突顯樓市的防守性強，近年無論買樓自用或收租，其物業都升值了。他相信，喜漾反應不俗，若維港·星岸都能熱賣，反映到股市波動對樓市無大影響。

溱柏1774萬沽相連戶

其他新盤成交方面，元朗溱柏昨以1,774.2萬元沽出一伙頂層相連單位，為第5座27樓A室連車位，實用面積1,351方呎，呎價13,132元。該盤至今已累售1,618伙，套現逾82億元，只餘2伙頂層相連單位。

天鑄呎價何文田新高

新地於何文田的天鑄造價再破頂，繼日前以招標形式售出呎價新高單位後，昨日再沽兩伙，包括第6座25樓A單位及第7座19樓A單位，前者實用面積2,018方呎，樓價9,555萬元，呎價47,349元，再創項目呎價新高，並創何文田區標準單位歷來新高。

發展商昨日隨即加推3伙3房連1套房單位，分別為第7座5樓A單位、10樓A單位及26樓A單位，並將於8月2日（星期日）發售。

新地傳購銅鑼灣舊樓

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）土地註冊處最新資料顯示，銅鑼灣寶靈頓道1至3號有多達8個登記，涉及金額5,514.62萬元，物業現時樓高約6層，涉及13戶，建於1966年，樓齡已49年。新買家以公司名義登記，名為PACIFIC VIEW ENTERPRISES LIMITED，公司董事包括雷耀輝，估計為新地相關人士。

青衣藍籌屋苑破頂不斷

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）青衣藍籌屋苑錄連環破頂，美聯物業梁岳宏表示，青衣瀨景灣6座高層E室，實用面積約為531方呎，作價約706.8萬元成交，創同類單位造價新高，折合呎價13,311元。原業主於2010年以約365萬元入市。

二手樓均價首晉600萬

另外，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，剔除村屋、公屋、居屋及夾屋，第二季全港整體B類單位（實用面積為431至752方呎）的二手私人住宅，平均每宗金額首次錄得600萬元，較首季平均金額579萬元上升3.6%，數字連升6個季度共28.7%。

公屋上月買賣歷史新高

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，6月公屋第二市場買賣成交暫時錄得50宗，總值1.03億元，較5月上月上升35.1%及42.6%，俱創2000年8月有記錄以來新高。他指，數字反映用上車需求強勁，刺激公屋第二市場交投，亦明顯推升公屋樓價，以致6月的成交金額首次突破一億元水平。

半年金額3.24億 歷史次高

按半年方面，今年上半年公屋第二市場買賣成交暫時錄得162宗，總值3.24億元，宗數較去年下半年的178宗下跌9.0%，金額較去年下半年的3.13億元上升3.5%。由於高價公屋成交越來越多，上半年公屋金額創歷史次高，僅低於去年上半年的3.99億元。當中，錄得最多買賣成交為黃大仙竹園北邨，錄得11宗，總值2,254.8萬元。沙田博康邨

錄10宗，排名第二，總值1,826.6萬元。黃大仙鳳德邨及鴨洲利東邨各錄9宗，並列第三位，分別總值2,018.8萬元及1,922萬元。

金額分類，上半年價值二百五十萬元以上的公屋第二市場成交錄24宗，按半年急增1.4倍。價值二百至二百五十萬元的成交錄50宗，按半年上升56.3%。相反，價值一百五十萬元或以下及一百五十萬至二百萬元的買賣錄得跌幅，上半年分別錄24宗及64宗，按半年下跌54.7%及22.9%。

上半年有6宗公屋第二市場個案打入歷年十大高價成交榜之內。當中，6月將軍澳翠林邨一低層單位以311萬元成交，為歷年第二高。同月香港仔華貴邨一低層單位以310萬元易手，為歷年第三高。至於藍田德田邨2月有一高層單位錄295.0萬元成交，為歷年第四高。

KC100業主150萬資助文創



金寶集團主席李秀恒（中）表示，KC100工廈活化項目的寫字樓出租率已逾五成。實習記者湯澤洋攝

香港文匯報訊（實習記者 湯澤洋）金寶主席李秀恒昨日於記者會表示，旗下KC100工廈活化項目的改造成本約5.5億元，現時寫字樓的出租率已逾五成，租戶包括法國時裝公司、創新科技公司及電訊公司，平均呎租逾20元，有信心11月時出租率達九成以上。

他又說，希望透過KC100項目推動文化發展交流，因此將商廈大堂設計為可作展覽中心用途，有意免費租予藝術創作者。他亦於昨日捐贈150萬元，作為首年支持創意團體的營運資金。

金寶啓2活化酒店項目

此外，他指集團之後會發展黃竹坑道酒店項目及油塘臨海五星級酒店項目，分別提供370房間及420房間，兩者均為活化工廈物業。

高力國際九龍商業服務部董事李景榮補充說，KC100餘下樓面意向呎租約24元至28元，而活化前的呎租約7元。對於現時不少活化商廈落成，他稱並不擔心競爭，因為KC100有鄰近地鐵站的優勢，並且對九龍西的商廈發展前景有信心。

該行研究及諮詢高級經理李梓琛表示，目前中資企業來港設立辦公室的需求增多，由於中環區租金高昂且空置率極低，令部分企業考慮遷往其他地區，料今年九龍東與九龍西的寫字樓租金將有3%升幅。

龍尾屋地19年升幅驚人

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）西貢村屋有價有市，曾於該區收地，並於新界有村屋發展經驗的倪錫強，土地註冊處顯示，他剛斥資9,000萬元，向6名小業主購入西貢龍尾6個地段，佔地約7,500方呎至8,000方呎。

據城規會資料，該6個地段位於「鄉村式發展」及「綠化地帶」，現時建有6幢村屋，該6名小業主1996年分別以25萬元購入村屋地，合共150萬元，以此推算，未計建築費前，6個地段於19年間賬面升值足足59倍。