

# 東環全幢5510萬售出

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤持續錄大手成交,新地東涌東環II開售在即之際,東環昨日以5,510萬元售出2號住宅大樓整幢合共5伙,創下東涌單一成交價新高。至於恒地旗下長沙灣的曉珀昨將部分單位加價,其中35樓頂層連天台A室特色戶加價4%至3,555萬元,實價調升至27,515元,挑戰同區新高紀錄,系內馬鞍山迎海·駿岸計劃日內加推。

**根**據東環成交紀錄顯示,東環2號住宅大樓錄一買家斥5,510萬元購入1樓A室及B室與地下A室、B室及C室,5伙單位合共實用面積3,223方呎,成交呎價1.7萬元,創下東涌單一成交價新高。

市傳單位是以洽購形式出售,一手新例下,這種銷售形式是否需事前發出銷售安排?一手住宅銷售監管局發言人回應時表示,根據銷售條例,項目中某整幢建築物的所有住宅物業由賣方以單一份臨時買賣合約或單一份買賣合約售予同一人(包括公司),條例有關售樓說明書、價單、銷售安排以及臨時買賣合約或買賣合約等條文並不適用於該單一交易。但須留意是,購入該整幢建築物的買家日後分拆出售該幢建築物時,會被視為出售一手住宅物業,屆時則須符合條例所有條文。

營業(一)部總經理林達民表示,入票反應理想,最快日內加推單位,於下周五晚首日開盤時齊推售,加推具加價空間。他透露,同系筲箕灣柏匯已錄超額認購,有機會於明天開售後加推單位,亦有加價空間。消息指,柏匯至昨晚累收484票,超額登記5.5倍。

### 曉珀天台特色戶加價4%

此外,根據一手銷售資訊網資料,曉珀剛更新價單,部分單位加價,其中35樓頂層連天台A室特色戶,實用面積1,292方呎,價單售價由3,418.3萬元調升至3,555萬元,加幅約4%,實用呎價由26,457元調升至27,515元,挑戰同區新高紀錄。該盤加推12個單位於下周一一起發售。華懋旗下的大潭紅山半島於下周一一起發售3座1樓A單位及6座1樓A單位。

### 蔚林洋房下周一抽籤售

新世界發展旗下元朗低密度住宅項目蔚林所有分層單位已沽清,發展商昨日



恒基林達民指,迎海·駿岸最快日內加推單位,具加價空間。

推售兩幢花園洋房H8及H9,實用面積1,621方呎及2,030方呎,連花園、天台及雙車位,將於下周一上午以抽籤形式推售,項目自開放洋房以來,兩日錄得逾40台參觀。

太古地產於西半山的瀚然以招標形式出售49樓A單位及B單位,招標期由8月17日至24日,兩個特色單位指引價分別為8,200萬元及6,500萬元,按實用

面積1,774方呎及1,421方呎計算,呎價為46,223元及45,742元。瀚然至今已售出108個單位,佔全數的85%,銷售總額逾32億元。

信置等於灣仔的譜匯二期昨首度開放現樓第2座47樓行政樓層A單位予地產代理預覽,單位實用面積1,147方呎,間隔3房連儲物房設計,大廳及主人套房均可遠眺維港海景。

## 內地樓市

### 東莞樓價深圳客瘋炒

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)東莞作為港人北上置業後花園,也受到深圳客的青睞,主要是其房價相對於深圳是窪地,今年二季度深圳房價漲時,臨近深圳的東莞鳳崗、塘廈等片區樓盤受到深圳投資者的追捧,促使其房價節節上揚,一些片區房價已突破萬元。

### 臨深片區半年漲4千元

由於今年6月深圳平均房價突破3萬元(人民幣,下同),而臨近深圳的鳳崗、塘廈等房價僅為其兩成至兩成半,於是許多深圳購房者和投資者紛紛往東莞購房自住或者投資。今年來,東莞臨深片區樓市持續火熱,鳳崗、塘廈出現缺貨,庫存緊張,在地價上漲、供應短缺、深圳客又大舉進入東莞市場的情況下,鳳崗、塘廈等臨深片區房價上漲預期明顯。與去年成交均價來對比,除了黃江房價下降外,半年時間內臨深片區其他四鎮區7月均價都上浮2,000元至4,000元/平方米;尤其是鳳崗鎮,2014年均價僅9,787元/平方米,今年7月均價已經上漲至13,509元/平方米。

此外,僅在7月,東莞七成住宅被深圳人買走,臨深片區房價也正式破萬元,部分鎮區房價半年上漲近4,000元/平方米,這一輪的深圳客進入東莞市場,正式進入最火熱的階段。

受臨深片區房價上漲的帶動,東莞一些土地價格跟風上漲,如鳳崗鎮官井頭村一商住地塊以7,256.9元/平方米的樓面地價成功交易,該地價是鳳崗鎮有史以來拍出的最高樓面地價,高出了同一區域普遍樓面地價近3,000元/平方米。據悉,這也是東莞有史以來第二高的「地王價」,僅次於2007年塘廈「地王」。

### 深圳寫字樓成交年增兩倍

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)因住宅市場投資風險上升,一些投資者轉向投資寫字樓。深圳中原地產統計數據顯示,7月深圳寫字樓成交面積17.86萬平方米,環比6月增長6%,比去年7月增長201%。其中,辦公物業增長最快,成交5.9萬平方米,環比增加85%;商務公寓成交10.7萬平方米,環比減少15%。

有業內人士分析預計,下半年深圳寫字樓市場整體成交量將穩步提升。

羅湖區寫字樓中介黃先生表示,目前寫字樓市場中辦公物業的熱度已經明顯高於商務公寓。從成交區域來看,7月福田寫字樓成交量穩居全市第一。據深圳中原地產統計顯示,7月全市寫字樓成交中有三成來自福田,成交面積達5.68萬平方米,環比增長55%,在全市的佔比由6月的21%上升至32%。

### 馬雲傳接手袁天凡山頂屋



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)由前聯交所行政總裁、電訊盈科(0008)前副主席袁天凡與妻子持有的山頂超級豪宅白加道22號日前傳出以近15億元巨額易手,呎價達151,668元,問鼎全港最貴呎價的屋地王。傳手大屋買家為阿里巴巴主席馬雲。據了解,白加道22號佔地19,780方呎,上蓋洋房面積9,890方呎。

### 喜雅兩房746萬創新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)房協長沙灣喜字系項目銷售告一段落,大批向隅客紛紛回流二手市場尋寶,令區內二手交投破頂成交績現。中原地產雷澤麟表示,市場最新錄得一宗喜雅成交,單位為2座高層A室,實用面積510方呎,兩房間隔,以746萬元沽出,創屋苑兩房新高,折合實用呎價14,627元。

原業主於2012年以545萬元一手買入單位,一直作自居住用途,見單位造價感滿意,沽出單位賺取回報。原業主是次沽貨賬面獲利201萬元,單位

升值37%。

### 昇悅居兩房戶破頂

與此同時,中原程智聰表示,區內昇悅居3座高層A室,實用面積513方呎,兩房間隔,座向東南方,可享維港景致,最初開價798萬元,現以778萬元易手,創屋苑兩房戶新高,單位折合呎價15,166元。新買家為外區客,原業主於2009年2月以313萬元入市上址,持貨6年半,現轉手賬面獲利465萬元,單位升值近1.5倍。

**按揭熱線**  
劉圓圓  
經絡按揭轉介首席經濟分析師

### 負資產今年料保零

金管局早前公佈最新負資產數據,2015年第二季沒有新增負資產住宅按揭貸款個案,換言之自去年第四季起,連續三季絕跡市場,看看樓價走勢,會有一點點暗示,究竟下半年走勢會如何?

### 連續三季絕跡市場

根據經絡按揭轉介研究部數字顯示,以實用面積計算,本港二手住宅平均呎價自2014年2月起連升16個月,2015年1月終突破1萬元水平,促使政府於第一季出招推出第七輪收緊按揭措施為樓市降溫,令樓價升勢一度受挫,惟第二季升幅重新擴大,而6月樓價升至10,627元,單月升幅擴大至0.9%,累計2015年上半年升幅達6.4%,故期內並沒有新增負資產住宅按揭貸款個案。

值得注意,今年初政府推出第七輪收緊物業按揭的監管措施,以提升銀行風險管理和抗震能力,當中700萬以下的住宅按揭成數一律降低至六成,以及修訂按揭保險計劃申請資格,將最高按揭成數下調至八成,換言之現時的新造按揭個案,業主一般需要支付四成首期,而合資格按揭保險貸款人亦最少支付兩成首期,以此推算,樓價要下跌兩成以上才會出現大量負資產個案。

筆者認為,美國聯儲局於7月底結束一連兩日議息會議,雖然主席耶倫重申今年內適宜加息,不過本港有條件落後於美國。首先,7月本港銀行體系結餘水平仍然高企3,100億以上水平,可見市場資金相當充裕,另外,最新貸存比率亦不足80%,反映借貸資金成本壓力有限,兩者未足以構成加息誘因,對樓價有支持作用。年內樓價上升勢頭延續,掉頭回落兩成的機會偏低,因此相信2015年下半年負資產住宅按揭貸款個案仍可保持「零」個案紀錄。

### 青衣工中地廠租13.5萬

香港文匯報訊 隨着港珠澳大橋計劃興建中,葵荃青各區之工廈物業備受關注,其中地廠供應匱乏,需求性高,「有價有市」之餘,成為不少投資者追捧對象。萊斯物業高級客戶董事黎勇生表示,位於青衣長達路1-33號青衣工業中心地廠21-28、32號連連單位,面積約7,518方呎,近日由一間工程公司以13.5萬承租。

另外,利嘉閣(工商舖)地產聯席董事吳俊傑表示,紅磡維港中心2期低層2室,面積約4,539方呎,業主意向平均呎價約9,000餘,業主傾向以收租為主,極適合集團及大企業進駐。

# 泓富:不因人幣貶值赴內地收購

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)對於近日人民幣貶值會否令泓富產業(0808)加強到內地收購,主席趙國雄昨日表示,人民幣貶值不會令泓富短期內到內地進行收購,皆因會有匯兌風險,令股東投資得不到保障。泓富產業昨日公佈,截至6月30日止6個月公司錄得收益增加9.1%至2.158億元,物業收入淨額增加10%至1.707億元,每基金單位分派0.0871元,相當於年度分派收益率6.3%。



泓富產業主席趙國雄(左)及行政總裁黃麗虹看好東九龍寫字樓租金前景。記者 梁悅琴 攝

談及香港市場,東九龍寫字樓供應應增加,而泓富產業工商物業組合亦有不少位於該區,趙國雄指,本港寫字樓供應一向穩定,且有不足情況,現時非核心區寫字樓空置率只有3%至5%。目前,東九龍寫字樓租普通只是30元一呎,加上區內新建商廈的配套符合新時代需要,因此會吸引國際企業及期望降成本的企業遷往東九龍,有信心區內寫字樓租金持續上升。

### 長沙灣工廈未決定活化

被問到長沙灣潮流工貿中心由工業轉商業的活化申請進展,泓富產業行政總裁黃麗虹指出,初步研究顯示,因高度關係,若要改土地用途要放棄其中一層樓面,這會令租金收入減少,因此要小心研究,料到今年底才會落實會否活化改建此廈。

### 半年物業收入1.7億增10%

受惠去年初購入的創業街9號,以及海名軒大部分租約到期令租金上升,泓富產業昨日公佈,公司中期錄得16.8%租金調升率,租用率保持98.5%水平,收益增加9.1%至2.158億元,物業收入淨額增加

10%至1.707億元,其物業組合平均單位實際租金有10.7%增長,每方呎達22.4元,未經審核可分派收入為1.248億元,每基金單位分派0.0871元,按年增長6.9%,相當於年度分派收益率6.3%。

對於今年踏入上市10周年,會否考慮派特別息,趙國雄表示,由於基金每次分派是百分百,無其他資金可以作特別息派發。

### 租金預料保雙位數增長

黃麗虹指出,期內創業街9號的出租率由收購前的94.1%升至100%,去年因有55.2%租約到期,加上進行資產增值,令續租租金有顯著上升。她指出,泓富旗下物業組合中,今年有50萬方呎樓面租約到期,上半年有30萬方呎樓面租約到期,續租或新租的加租幅度為16.8%。她相信,下半年寫字樓市道穩定,到期的20萬方呎樓面的租金應有雙位數字升幅。

另外,她表示,今年計劃用2,000萬元進行資產增值,上半年已斥資500萬元為潮流工貿中心和泓富千禧廣場更換節能的製冷凍水機組,有效節省約15%的冷條能源費用。

### 商廈買賣7月重拾升軌

香港文匯報訊 受惠商廈新盤項目開售,令商廈買賣登記量再次起步。土地註冊處數據,7月全港共錄195宗商廈買賣登記,較6月份的167宗增加17%,回落一個月後重拾升軌,並達今年以來次高水平。近期人民幣大幅貶值,業界認為反造就內地資金來港投資物業的機會,加上在基金及上市公司釋放購買力下,續看好下半年全幢商廈的買賣。

### 逾億元個案大幅回落

7月逾億元大額商廈交易宗數顯著回落,由6月的11宗減少至6宗,拖累當月商廈整體買賣合約總值微跌1%至43.51億元。期內,以西營盤中銀信用卡中心全幢的9.46億元登記最矚目。

按物業價格劃分,在7個價格組別當中,有3個組別的登記量錄得升幅,其中價值500萬元至1,000萬元以內的組別,因受惠西營盤成華商業中心開售所錄得的27宗登記,導致該組別升幅最為明顯,上月累錄71宗買賣登記,按月增加78%,而期內合約登記總值亦按月大增80%至4.93億元;中價商廈物業買賣量亦持續活躍,1,000萬元至2,000萬元以內

的登記由6月的17宗增加至23宗,增幅達35%,期內成交金額亦按月上升36%。

利嘉閣(工商舖)地產商業部高級營業董事何紹榮表示,目前普遍業主傾向惜售,令盤源不足,難期望成交會顯著增加。不過,市場已相繼錄得數宗逾億元的全幢商廈易手個案,合共涉資逾20億元,料8月商廈登記總值將有較可觀升幅。

### 7月十大貴重商廈買賣

物業	合約金額
西營盤中銀信用卡中心全幢	9.46億元
中環環球大廈17樓全層	5.09億元
九龍灣國際交易中心6樓全層	2.69億元
旺角旺角中心1期20樓全層	1.82億元
觀塘電訊一代廣場27樓全層	1.36億元
觀塘萬泰利廣場15樓全層	1.18億元
灣仔會展中心16樓6室	9,800萬元
金鐘統一中心9樓B2室	8,200萬元
上環信德中心西翼10樓4-5室	7,700萬元
沙田新都廣場3樓1-3室及5-11室*	6,000萬元

\*連車位 資料提供:土地註冊處及利嘉閣

### 化妝品店撤旺角 乳酪店減租進駐



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)零售業入寒冬,不少連鎖商戶撤離核心購物區,業主不得不減租吸客。美聯旺舖營業董事倫銘智表示,旺角登打士街53至55號鴻達樓地下1號舖連入則閣樓,建築面積約600方呎,連約400方呎閣樓,最新由一間意大利雪糕乳酪店以每月15萬元承租,呎租約150元,該舖前租客為一間化妝品店,舊租金約19萬元,相比之下,新租金比舊租金減幅達21%。

事實上,近期旺角區錄多宗業主減租吸客,市場消息指,旺角MPM地舖上月以約50萬元租予一間鐘錶店,較三年前的租金低約10萬元,減幅逾15%。消息又指,同區的西洋菜南街雙號舖獲一間化妝品店以約34萬元續租,相比舊租折讓約10%。