

# 屯門市廣場生意保增長



信和陳欽玲(左二)指，屯門市廣場的高檔鐘錶珠寶租戶無要求減租。 記者梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）零售業雖然吹淡風，然而，近年租戶組合不斷轉型的屯門市廣場於今年上半年營業額仍錄得43億元，按年上升8%。信和集團租務部總經理陳欽玲昨日表示，下半年零售市場充滿挑戰，但審慎樂觀，相信仍持續向好，首三季營業額可望逾70億元，全年營業額有望貼近去年95億元水平，或突破100億元。

陳欽玲指出，內地客來港減少，但該商場的高檔鐘錶珠寶只佔極少數，約佔總樓面3%，且其售賣的貨種亦非最貴款式，相對影響不大，亦無租戶要求減租。目前此商場的實用面積租約100元至700元，分成約由5%至22%，當時部分時裝租戶分成可達22%。

## 80%到期租約已處理

她稱，屯門市廣場今年約有28萬方呎樓面租約到期，當中80%樓面已完成續租或新租，其中20%為轉換新租戶。

另一方面，商場美容租戶近年表現最為突出，去年營業額升幅達20%，今年上半年亦較去年同期錄得13%增長，目前此商場共有40個美容化妝租戶，佔商場總商戶數目約10%，面積比率則為4%，新租戶包括法國YSL Beauté、韓國Innisfree和NATURE REPUBLIC及澳洲Perfect Potion等，而法國Guerlain稍後亦會加入。她稱，美容租戶組合有機會擴大。

## 美容租戶組合擬擴大

此外，商場亦有近100間服裝及潮流飾物品牌，及積極引入星級人氣食肆。新商戶包括Twist Accessories，而I.T亦於二樓擴展一萬多平方呎，主力銷售日韓潮流時裝。

陳欽玲表示，以最近暑假為例，商場與迪士尼合作推出反斗奇兵20周年推廣活動，7月、8月營業額預期可錄得接近15億元，按年升5%，同期人流亦錄得10%的增長，每個周末單日均錄得接近40萬人流。童裝、年輕人服飾及運動用品商舖可望有10%或以上的增長，電影院的營業額升幅更可達15%。

# 鑽嶺首批價單「與眾同樂」

## 平均呎價1.76萬 198呎折實322萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤排隊登場下，開放式單位以鑽石形設計的鑽石山鑽嶺昨日公佈以高於市價2.5%至22%推出首批50伙價單，198方呎單位折實入場費322萬元，呎價16,264元。另外，新地旗下東涌東環II首批200伙價單將於數日內公佈。至於長實紅磡維港·星岸首批120伙的尚餘單位計劃最快下周初加價約3%，並積極考慮加推。

遠東發展昨公佈鑽嶺首批50伙價單，戶型包括開放式單位至兩房，售價365萬元至630萬元，呎價15,754元至19,285元，平均呎價17,602元，最高折扣優惠12%，折實平均呎價15,490元。

遠東發展高級營業及市場總監方俊昨形容，今次開價為「與眾同樂價」，能夠助人上車，與二手呎價相若，並稱單位間隔「擺位容易」。發展商提供180天成交可獲減售價6%，同時可獲6%售價作為從價印花稅津貼，折扣最多12%。發展商亦提供二按計劃，一按連二按最多做到樓價九成。

### 項目樓花期35個月

發展商尚未公佈銷售安排，但於其認購表格顯示，昨日起至下周四晚9時收票，每人最多兩票，每票10萬元。該盤樓花期長達35個月。消息指，截至昨晚8時40分，鑽嶺已收34票。

鑽嶺首批單位入場費儘管只須300多萬元，顯得吸引，惟呎價其實不便宜。觀乎區內二手呎價，大型屋苑如星河明居平均呎價1.37萬元，匯豪山呎價為1.27萬元。即使樓齡較新的現崇山，平均呎價亦為1.51萬元，如今鑽嶺以平均呎價17,602元推出，比現崇山高出16.5%，即使以折實平均呎價計，仍然高出2.5%，比同區其他屋苑二手呎價更高出13%至22%。此外，鑽嶺管理費每呎呎高達5元，一個198方呎開放式戶的每月管理費都要990元。

新盤排隊登場。新地於東涌的東環II可望短期內開價，新地副董事總經理雷霆昨

表示，東環II會如期於月底前推售，首批200伙價單於數日內公佈。由於東環尚有一批單位推售，今日會先開放東環的示範單位予傳媒參觀。

### 東環商場90%租出

同時，於明年入伙的東環內逾2.7萬方呎商場已租出90%，新鴻基發展（中國）董事馮秀炎昨表示，東環向街逾2.7萬方呎商場已租出90%，此商場共有10個租戶，其中超市fusion租用7,800方呎，為最大租戶，其他租戶還有Starbucks、萬寧及7-11等。她稱，此商場的呎租由20多元起，年租金收入600萬元。

長實地產投資董事郭子威昨表示，紅磡維港·星岸首批120伙已沽出逾70%，尚餘單位最快下周初加價約3%，並積極考慮加推。他稱，首批單位累售逾70%，平均呎價2.3萬元，套現逾20億元，內地客佔逾10%。該項目的住客會所，室內外總面積1.5萬方呎，有泳池及健身室等設施，投資約1億元。

### 柏匯或增推特色戶

恒地營業（一）部總經理林達民表示，筲箕灣柏匯有4個內置樓梯直達天台的特色戶，兩房及兩房一套房連儲物室間隔，面積531方呎至604方呎，天台面積395方呎至471方呎，有機會在第三張價單加推這類單位。

他稱，項目累售75伙，成交呎價18,930元至26,711元，平均呎價21,758元，套現逾3.5億元。前晚加推的46伙，折實平均呎價21,747元。此外，華懋計劃於下周開售紅山半島洋房，屆時會暫停推售分層戶。

**鑽嶺首批單位資料**

單位數目：50伙  
實用面積：198-381方呎  
售價：365萬-630萬元  
呎價：15,754-19,285元  
折扣優惠：最多12%及二按3年免供息  
製表：記者 梁悅琴

■遠東發展方俊（左）形容今次鑽嶺開價為「與眾同樂價」，能夠助人上車。旁為陳志興。



■新地雷霆(中)與馮秀炎(右)表示，東環向街商場租出90%。 梁悅琴攝

■長實郭子威(右)表示，維港·星岸考慮下周加推。 梁悅琴攝

# 太古城分層呎價撲2.3萬



太古城碧藤閣高層B室以2,330萬元易手，與分層造價最高紀錄相差不足1%。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、蔡競文）藍籌屋苑樓價升勢勢不可擋，位於鯉魚涌太古城一個分層戶新近以2,330萬元天價成交，造價成為屋苑次高；其成交呎價更直撲2.3萬元水平，刷新屋苑分層呎價新高，並媲美半山及九龍站豪宅。另一方面，新界區屯門各屋苑新高買賣不斷，其中恒福花園三日內兩度破頂。

中原地產趙鴻運指，是次一舉刷新屋苑新高的單位

位於碧藤閣高層B室，實用面積1,015方呎，屬三房套間隔，坐向東北。業主叫價2,450萬元，最終願減120萬元以2,330萬元將單位易手，折合呎價達22,956元，創太古城分層單位呎價新高。

### 千呎戶2330萬迫新高

翻查市場資料，屋苑對上一宗分層呎價新高，由同一期數的綠楊閣一個高層戶，上月以21,095元創下，事隔一個月今次成交較此高出9%。至於分層造價最高紀錄仍有該項綠楊閣高層戶的2,350萬元維持，今次成交與之相差不足1%。事實上，西半山指標豪宅寶翠園近期平均呎價亦在2萬元水平，新晉豪盤九龍站擎天半島最新平均呎價亦約2.2萬元，該項太古城的成交堪與前兩者齊看。

趙鴻運續指，買家屬於外區客，而原業主於2004年以549萬元買入單位，持貨11年，賬面獲利1,781萬元離場，單位升值3.2倍。而屋苑本月至今錄得8宗成交，屋苑缺乏成交放盤，致令持續價升量跌。

北上新界，中原地產李梅芬表示，二手放盤短缺，令樓價持續造高，屯門恒福花園日前錄得三房單位以

564萬元新高價成交後，3日內再度破頂。是次成交涉及3座中層F室，實用面積624方呎，屬於3房連套房間隔，以568萬元沽出，樓價再創屋苑新高，折合呎價9,103元。

### 恒福花園三日兩破頂

李梅芬指，新買家為同區換樓客，而原業主於1993年以176.67萬元一手買入單位，單位升值2.2倍。

同屬屯門區，祥益地產林偉光表示，日前怡峰園錄得一宗區內換樓客「即睇即買」個案，以610萬元成交，原業主於2006年以約176萬購入單位，轉手賬面獲利逾兩倍。成交單位為2座中層C室，實用面積659方呎，三房兩廳連套房，按成交價計，呎價9,256元，是次售價及呎價均創屋苑同類型單位的新高紀錄。

此外，祥益地產胡志偉表示，屯門兆麟苑L座中層6室，實用面積401方呎，兩房一廳，獲區內客以350萬(自由市場價)購入，呎價為8,728元，售價及呎價同創同類型單位歷史新高。原業主於2008年5月以95萬(自由市場價)購入上址，單位升值逾倍轉手。

# 貴價細單位成交飆65%

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日指出，市民上車需求強大，帶動小型單位售價逾500萬元成交急升。截至8月13日，全港二手私人住宅A類單位（實用面積少於430方呎）成交價高於500萬元的登記今年暫錄1,181宗，穿破1,000宗高水平，已經超越去年全年的714宗登記，按年暫升65.4%。該行認為，近期股市波動加上人民幣突然貶值，吸引資金流入相對穩健的住宅市場，刺激香港樓價繼續上升，預料全年逾500萬元的A類單位登記有望逼近1,700宗。

### 新界登記超去年總和3.6倍

今年新界上車盤為市井龍頭，該區A類單位成交價逾500萬元的登記錄得最大按年升幅，暫錄216宗，較去年全年的47宗顯著上升3.6倍，而2013年全年僅錄得2宗登記。

九龍區方面，今年A類單位逾500萬元登記暫錄318宗，較去年的166宗上升91.6%，而去年數字則較2013年95宗按年上升74.7%。至於港島區升幅相對穩定，今年相關成交暫錄647宗登記，較去年501宗上升29.1%，而去年數字則較2013年403宗上升24.3%。

# 恒地田灣地盤統一業權

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）作為香港仔田灣田灣街12至14號大業主，恒地過去因為餘下田灣街12號一個地舖未能收購，今年6月曾經引例申請強制拍賣，但土地註冊處資料披露，恒地已成功以3,980萬元收購該地舖，意味大廈業權已統一，毋須再強拍。據恒地2014年年報，地盤連同旁邊的16至18號一併重建，佔地擴至4,148方呎，可建樓面約39,406方呎。

土地註冊處資料顯示，田灣街12號地舖的原業主於2000年3月以500萬元購入單位，今年6月以3,980萬元賣出予恒地及相關人士，15年賺約3,480萬元，賺幅接近7倍。資料顯示，田灣街12至14號於1958年落成，現樓齡已經57年，現為2幢樓高6層高的商住大廈，剛成交的12號地舖，實用面積約790方呎。

### 鄰近地段陸續收購

翻查恒地2014年年報，公司於香港仔田灣共有3個收購地盤，除上述的田灣街12-18號已統一業權外，其餘兩個地盤都已收購逾八成業權，分別為石排灣道85-95號、田灣街4-6號。3個地盤位置相鄰，合共地盤面積達10,838方呎，按地積比率8.88倍計算，日後可建樓面約96,271方呎。

# 觀塘工廈改酒店或觸礁

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）觀塘大業街11號華凱發展大廈早前向城規申請工廈改裝酒店，但規劃署報告不支持，指項目不符合規劃意向，車位及上落客貨車位亦不能滿足酒店申請的要求，料周五審議亦難以通過城規會。

據了解，地盤現為1幢13層高工廈，劃入「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，申請改裝涉及的樓面為44,851方呎，計劃提供96個房間。



華凱發展大廈 資料圖片

# 美德大廈全幢索價4.5億

香港文匯報訊 活化工廈措施將於明年4月叫停，有業主新近以公開招標形式出售荃灣美德大廈全幢，意向價約4.5億元，9月18日截標。

負責是次工作的中原(工商舖)工商部營業董事林子健表示，美德大廈位於荃灣灰窰角街24至32號，意向價約4.5億元，地盤面積約10,480方呎，物業樓高11層，現有樓面面積約95,742方呎，物業將以部分成交及部分連租約交易。物業用途屬工業類型，物業現時出租率達95%以上，每年租金收入逾1,000萬元，租客多為貿易、物流公司及數據中心。

林氏續指，物業地理位置極佳，靠近如心廣場，鄰近爵悅庭及萬景峰等，適合投資者購入作長線投資或企業自用作總部之用。



美德大廈 資料圖片

# 內外夾擊 指標屋苑呎價或跌

香港文匯報訊 利嘉閣地產總裁廖偉強昨日表示，股市表現持續疲弱加上新盤排隊衝擊，繼7月成交大跌及樓價升幅收窄後，預計50個指標屋苑8月呎價有機會出現輕微負增長。綜合利嘉閣地產研究部數據所得，7月全港50個指標屋苑的加權平均實用呎價報12,135元，較6月的12,073元僅微升0.5%，為連續第四個月錄得升幅，惟升幅已見收窄。

回顧各區樓價，7月港島、九龍及新界三區指標屋苑造價全線報升，以港島區升勢較大，該區8個指標屋苑上月加權平均實用呎價報15,277元，按月平均上升1.6%；九龍區21個指標屋苑加權平均實用呎價報13,104元，月升0.3%；至於新界區的樓價升幅與九龍區同步，該區21個指標屋苑上月樓價平均亦升0.3%至每方呎12,135元。

列入觀察名單的50個指標屋苑當中，上月樓價報升的指標屋苑減少至只有28個，佔整體比率達56%，以長沙灣昇悅居、青衣瀝景灣、鯉魚涌康怡花園及大埔太和花園樓價的按月實質升幅較為

顯著，分別錄得7.5%、6.9%、5.3%及4.9%的實質升幅。至於7月樓價報跌的指標屋苑則有22個，跌幅較顯著屋苑包括牛頭角淘大花園及小西灣藍灣半島，按月跌幅分別為3.8%及3.1%。

### 7月買賣急跌32%

二手交投方面，受7月初出現的股災拖累，加上新盤搶佔市場，7月全港50個指標屋苑僅錄562宗成交，較6月的829宗大跌32%，終止四個月連升的走勢，並為四個月以來的低位。三區當中，以新界區成交量跌幅最顯著，大減36%至281宗；港島區亦跌32%至71宗，而九龍區同告回落27%，僅錄210宗。

廖偉強指出，跌市的衝擊陸續浮現，惟樓業主持貨能力頑強，減價意欲不大，故造成「量跌價穩」的局面。不過，面對股市持續尋底，加上人民幣貶值消息及本月新盤魚貫登場的又一輪衝擊，預期8月二手成交流量將維持在低水平徘徊，而樓價不排除出現輕微跌幅。



牛頭角淘大花園上月樓價報跌。 資料圖片