



湯文亮指自己是睇好樓市的大淡友。 資料圖片

湯文亮忽改口 大淡友睇好樓市

曾發表「細價樓爆煲論」的紀惠集團行政總裁湯文亮，近日幾乎一面倒唱淡樓市，但昨日卻突然改口叫自己「睇好樓市的大淡友」，理由是紀惠今年至今動用6億元至7億元買物業，買入比賣出多。其最新文章又認為樓市危機不會出現，而當初他的「細價樓爆煲論」亦只是一種預警，發表後，反而令細價樓爆煲機會下降。

公司億億聲資金入貨

湯文亮於博客中說，紀惠在這個位高勢危的物業市場，肯作出如此銀碼投資，又沒有大規模放售行動，買

入比賣出多很多，「唔應該稱我為大淡友，不過，我睇番我自己的文章，不應該被稱為大淡友，甚至超級大淡友都可以，或者，中庸一點的說法，我是睇好樓市的大淡友。」

文章中，他更直截了當指出樓價危機不會出現，「現在的物業投資者與1997年的時候不盡相同，不敢過分投資，亦不會追求最後的利潤，反而令到危機不會出現。」

他重申，若物業投資者過分憂慮而不過分投資，樓市又真的不出現危機，形容「這是一個相當矛盾理論」。

提「爆煲論」解爆煲危機

他又以其說到街知巷聞的「細價樓爆煲論」為例，指如果當初不發表，細價樓真的是有機會爆煲，「如今，細價樓沒有爆煲，我唔知道是否和『細價樓爆煲論』有關，不過我早已知道，發表之後爆煲機會大為減少，但我仍然選擇發表，希望細價樓唔會爆煲。」

記者 顏倫樂



無懼匯萃捷訂 新盤供應不斷

利·港灣·漆林加價推售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中小型住宅受捧，發展商爭相出擊。會德豐地產常務董事黃光耀昨表示，主打中小型單位的西灣河 ISLAND RESIDENCE 有望月底前上載售樓書及開放示範單位，下月初推售。年內集團亦計劃推售將軍澳唐賢街住宅項目及山頂豪宅項目，至明年則將推售三個新盤，合共1,821伙。此外，在宏基資本旗下尖沙咀匯萃出現最新捷訂個案下，有利集團的馬頭角利·港灣18及新世界的元朗漆林將個別單位加價推售。

黃光耀表示，西灣河 ISLAND RESIDENCE 正籌備樓書及示範單位，預料售樓書最快月底上載，有機會下月初開售。項目提供170伙，標準戶實用面積238方呎至543方呎，間隔開放式至2房，另有特色戶，最大面積1,154方呎(3房連天台)，樓花期2年多，售價參考同區新盤拍匯，相信會吸引用家及投資者。

黃光耀：西灣河下月售

會德豐地產事務助理總經理陳惠慈表示，項目基座設有兩層，逾1.7萬方呎的零售舖舖，暫未定出售或出租。

會德豐2盤末季待售

黃光耀指出，集團今年亦有機會開售將軍澳唐賢街33號項目，提供428伙，計劃11月中開售。山頂 MOUNT

NICHOLSON 仍待批入伙紙，最快第四季開售。至於紅磡商廈 One Harbour Gate 仍待批預售文件，暫傾向以全幢形式出售，正與數名潛在買家洽商。

他又說，旗下三個剛入紙申請預售的新盤計劃明年上半年開售，包括何文田佛光街項目、將軍澳至善街項目及屯門掃管笏項目，分別提供561伙、800伙及460伙。

對於近期股市波動對樓市的影響，黃光耀認為，近期新盤仍熱賣，反映對樓市影響不大，近日股市反彈，亦令市場信心回穩，而捷訂個案亦是個別情況，但坦言近期市況會令樓價升幅降低，本港樓市會趨穩定。

東環II收票超額8.5倍

其他新盤收票反應不一，新地東涌東環II新一批338伙於今晚截票，消息



會德豐地產黃光耀表示（右），西灣河 ISLAND RESIDENCE 有望月底前上載售樓書。 記者梁悅琴攝

指，至昨晚收約3,200票，超額登記8.5倍。而九龍建業於紅磡環海·東岸新一批106伙，截至昨晚只收約150票，超額登記0.4倍。

此外，根據一手銷售資訊網資料，有利集團於馬頭角的利·港灣18昨更新價單，將20樓A室及23樓A室共2伙提價2%，其中23樓A單位，價單售價由893萬元調高至910.8萬元，此2伙連同30樓A室共3伙於周日(13日)推售。

新世界於元朗的漆林亦將D6號洋房(連租約及雙車位)加價1.45%，實用面積1,902方呎，加價後售價2,060萬元，同時新增二按計劃，而D6及B17號洋房將於周日以抽籤形式開售。

不過亦有新盤錄捷訂，根據成交紀錄冊顯示，尖沙咀官涌匯萃9樓B室及26樓A室簽訂臨時買賣合約後交易未有進展，成交價分別490.7萬元及584.7萬元，料買家遭發展商殺訂53.77萬元。

尖沙咀粥舖億五賣出

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）雖然零售市道吹淡風，惟核心區街舖仍有價有市，大額成交再現。市傳尖沙咀福福街2A號地舖獲以1.5億元洽至尾聲，舖位面積約1,500方呎，倘成交屬實，折合呎價高達10萬元，有傳買家為莊姓資深投資者。

翻看市場資料顯示，現任業主於上世紀70年代以約61萬元買入物業，持貨40年間物業大幅升值245倍。目前由粥店以每月約24萬元租用，回報率約2厘。

與此同時，西環吉席街46至60A號地下F舖以1,300萬元易手，舖位面積約680方呎，折合呎價約19,118元。原業主一度開價至1,850萬元，及至成交減幅達30%。

便利店承租銅鑼灣藥房

此外，銅鑼灣怡和街16號地舖錄減租個案，舖位原由藥房以每月約43萬元承租，後來結業後由便利店承租，月租大減約19%至35萬元。以該舖面積約800方呎計算，折合呎租約438元。

同屬港島區，美聯旺舖唐德財表示，近日獲業主獨家代理委託出售堅尼地城卑路乍街35A號翡翠閣地下雙號舖。舖位面積約1,500方呎，附設約140平方呎天井，現時以約3,000萬元成交吉放售。



堅尼地城有地舖叫價3,000萬元成交吉放售。 資料圖片

商舖買賣一個月跌四成

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日指出，8月商舖買賣合約登記錄22.64億元，跟7月份22.37億元相若；宗數錄168宗，按月大幅下跌39.6%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，8月宗數明顯下跌，主要是大埔的拆售項目集中於7月登記，大幅推高基數。近期零售市道轉弱，商舖交投受阻，以致部分業主開始減價，料9月登記數字持續偏低。

逾億元個案增

8月登記量跌價升，主要是大額成交錄得顯著升幅，一億元以上類別月內錄6宗及9.64億元，按月上升50%及65.4%。五千萬元至一億元類別錄4宗及2.49億元，上升1倍及88%。當中較矚目成交為銅鑼灣恩平路50號地舖登記，價值3.8億元。

分區方面，新界區成交顯著回落。8月錄88宗及2.78億元，按月下跌53.7%及67.7%。九龍區錄51宗及5.12億元，按月下跌16.4%及41.9%。由於8月逾億元登記集中來自港島區，大幅推高登記金額，8月錄29宗及14.73億元，上升7.4%及近2倍。

龍峰閣業主劈350萬止賺

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）二手持續受壓，低市價及減價成交個案續現，北角龍峰閣有業主因應市況減價350萬沽出單位，大賺逾2千萬止賺。不過，車位市場則錄新高買賣，屯門恒豐園一個雙號車位8個月升值55%，賣家獲利17萬元離場。

中原地產陳家鴻指，北角龍峰閣高層A室，實用面積1,523方呎，業主半年前叫價2,850萬元，直至最近有見股市下滑，二手成交緩慢，最終以2,500萬元將單位連2個車位易手，減幅達12%，折合呎價16,415元，成交價比市價低約5%。陳家鴻指，原業主於1987年以265萬元連雙車位買入單位，持貨28年賬面獲利2,235萬元離場。

翠豐臺中層低市價沽

另一邊廂，美聯物業梁仲維表示，荃灣翠豐臺1座中層D室，實用面積約為532方呎，成交價約613萬元，略

低於市價，折合呎價約為11,523元。原業主於2004年以約227.5萬元買入單位，是次轉手物業升值約169%。

馬鞍山亦錄減價個案，中原地產許秋偉表示，迎海一期錄本月首宗成交，分行最新錄得3座低層A室易手，實用面積496方呎，原業主開價710萬元，日前減價22萬元，最終以688萬元沽出，折合呎價13,871元。原業主於2012年以474萬元購入，持貨3年間賬面升值45%。

恒豐園車位48萬新高

至於車位市場則錄零星新高個案，中原地產施鋒超表示，屯門恒豐園一個雙號車位，以48萬元沽出，創屋苑新高紀錄。上手業主於今年1月以31萬元買入該車位，持貨8個月獲利17萬元，升幅達55%。參考屋苑車位市價月租約1,200元計，預計回報約3厘。

迎海一期錄本月首宗成交，面積496方呎單位減價22萬元沽出。 資料圖片



豪宅註冊量超去年總和

香港文匯報訊 美聯物業資料研究部昨日綜合土地註冊處資料指出，今年首8個月逾1,000萬元的二手住宅註冊量錄3,131宗，已超越去年全年的3,046宗，亦較2013年全年2,584宗為高，暫創3年新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，豪宅二手交投「追落後」，令逾1,000萬元二手個案率先超去年，惟近月股市大幅調整，亦會影響樓市氣氛，此類二手買賣亦難免會減慢，不過相信全年數字

仍有望挑戰4,000宗水平。

表現勝中細價物業

值得留意是，年內逾1,000萬元二手住宅註冊量表現較大多為佳，率先超越去年全年。據資料顯示，其他低於1,000萬元或以下的二手註冊量與去年全年卻仍有較大的差距，如500萬元或以下年內暫錄18,507宗，比去年全年低約46.8%，500萬至1,000萬元錄10,584宗，亦較去年全年少約9.6%。

公屋買賣六個月新低

香港文匯報訊 股市波動，市民的置業信心受阻下，中原地產研究部昨日指出，8月二手公屋買賣合約登記錄得33宗，總值7,458.6萬元，較7月的72宗及1.61億元，分別大幅下跌54.2%及53.6%，量額同創六個月新低。該行指，8月二手樓市氣氛偏軟，加上全球股市下挫，估計9月二手公屋登記持續淡靜。

8月價值三百萬元或以上的二手公屋買賣登記錄得7宗，當中金額最高個案來自沙田廣源邨廣松樓32樓單位及沙田顯徑邨顯祐樓27樓單位，成交價同樣錄370.0萬元。

至於8月錄得最多買賣的公屋屋苑為沙田廣源邨，錄4宗。沙田顯徑邨、沙田恒安邨及青衣長安邨則各錄3宗。

上月沙田廣源邨錄得一宗370萬元二手成交個案。 資料圖片



指標屋苑呎價上月再升



利嘉閣地產總裁廖偉強預料，9月樓市成交量將隨業主減價而回升。 資料圖片

香港文匯報訊 利嘉閣地產總裁廖偉強昨日表示，股災對樓市的影響正逐步浮現，滯後效應雖令8月指標屋苑樓價仍有輕微升幅，惟隨着成交呆滯，逼使部分業主降價，料9月樓價將難逃輕微回吐的命運。綜合利嘉閣地產研究部數據所得，8月份全港50個指標屋苑的加權平均實用呎價報12,216元，較7月的12,142元微升0.6%，為連續第五個月錄得升幅，與成交量連挫兩月的走勢背馳，且情況越見加劇。

回顧各區樓價，8月港島、九龍及新界三區指標屋苑造價全線續升，當中以九龍區升勢較顯著，該區21個指標屋苑上月加權平均實用呎價報13,245元，按月平均上升1.1%，成為三區之冠；港島區8個指標屋苑加權平均實用呎價報15,527元，升0.5%；至於新界

區的樓價升幅最少，該區21個指標屋苑上月樓價平均只微升0.2%至每方呎10,278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增加至37個，佔整體比率達74%，當中以馬鞍山銀湖、天峰、九龍灣德福花園、太古城及紅磡海逸豪園樓價的按月實質升幅較為顯著，上月分別錄得5.1%、4.7%、3.9%及3.6%的實質升幅。至於樓價報跌的指標屋苑則有13個，當中跌幅較顯著的屋苑包括青衣瀾景灣、荃灣愉景新城及鴨脷洲海怡半島，實質跌幅分別為7.3%、5.9%及5.6%。

交投創兩年低位

交投方面，由於股市越跌越深，加上新盤更四出爭奪購買力，導致8月全港50個指標屋苑僅錄410宗二手成交，較7月的616宗進一步大跌33%，除創今年新低外，亦平2013年9月以來的24個月兩年低位。

廖偉強指出，市況淡薄下，不少買家均期望壓價至少10%或以上，惟大多業主持貨力強，議價空間有落差，致令樓市出現量跌價漲的乾升現象。不過，綜觀近兩週，發展商亦漸釋減價推售新盤的訊號，面對淡市及新盤的雙重夾擊，二手業主則價求售個案將陸續增加，預期會令9月指標屋苑樓價出現約1%的輕微跌幅。至於成交量隨着業主減價刺激交投，9月成交量反而或有微量回升。

置地擬組合資拓浦東項目

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港置地與陸家嘴集團旗下上海前灘國際商務區投資（集團）昨日簽訂合作框架協議，計劃成立合資公司共同發展上海浦東新區前灘一幅黃金地塊，興建為商業及零售項目，預計總建築面積約210,000平方米。

香港置地行政總裁彭耀佳表示，香港置地一直致力在亞洲區內的黃金地段拓展物業組合，這個前灘商業投資項目正是此長期策略的一部分。香港置地將與前灘國際的投資和合作，將為前灘創建一個綜合的黃金商業中心，並支持上海繼續成為中國內地主要的金融中心。

怡和控股公司副行政總裁艾特·凱瑟克、香港置地行政總裁彭耀佳、前灘國際董事長楊小明與浦東新區政府領導等參加合作框架協議的簽署儀式。



咖啡回饋社會 會德豐地產早前於堅尼地城卑路乍街100號一個面積約1,600方呎地盤，建成一個一層高的示範單位作銷售用，隨後於上季租予咖啡店合作夥伴LEX Coffee，並參與「視障咖啡師培育計劃」。會德豐地產常務董事黃光耀（左）表示，近期特別將系內早前舉行的山頂攝影比賽之得獎作品擺放於此店，並會作出售用，出售收益會捐予香港失明人協進會。記者 梁悅琴