



按揭證券公司總裁李令翔認為，即使美國加息，相信對本港長期利率不會出現大波動。資料圖片

# 按證：補價易息口合理

香港文匯報訊（記者 黃萃華）對於補價易貸款保險計劃的推出，按揭證券公司總裁李令翔昨日接受傳媒訪問時表示，該計劃以定息及浮息按揭計劃劃分，計劃有利率、人壽及樓價波動的風險，認為現時收費合理。

## 本港難長時間低息

「補價易」的定息按揭計劃首三十年年利率為4.5厘，他認為，目前市場處於低息環境，但表示本港不會維持低息環境一段長時間，息口隨時會上升，即使預期美國加息，但相信長期利率不會出現大波動。李令翔

稱，美國國庫債券利率目前約為3%，而現時租金不斷上升，以年期來看30年期定息4.5厘是合理水平。他表示，定息水平以長線市場利率而定，若市場利率明顯波動，對集團的資金成本帶來影響，集團會適時因應市場利率再作調整，同時給予銀行及客戶充足時間準備。他又補充，市場調整按揭利率不代表長期利率轉變，而定息參考長期利率，波動相對較小。

## 李令翔指難估反應

問到該計劃會否受歡迎，李令翔表示，要視乎客戶對

樓市走勢的看法，他相信部分地價折扣較低的地區及租金回報達4厘，客戶數年便可回本，會有一定吸引力，集團已為計劃準備一筆低息資金，如計劃受歡迎，未來可利用其他集資渠道再籌集資金。

按揭公司推出的「補價易」計劃為50歲以上的香港資助房屋業主提供多個融資方案以補地價，從而解除物業轉讓限制。

至於早前推出安老保險計劃，他指安老保險計劃的接受性愈來愈高，申請宗數亦按年增加逾5成，進展良好。

# 保利呎價萬五奪屯門地

## 17.3億中標 高估值26%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）「沒有最貴，只有更貴！」昨日多位測量師都不約而同發出這種感嘆，說的是中資保利置業中標的屯門青山公路地，成交價竟然高達17.3億元，高市場上限25.8%外，每呎樓面地價更攀至每呎15,095元，貴過同區二手樓價之餘，更打破8月元朗牛潭尾地皮每呎1.21萬元的舊紀錄，成為新界西北區呎價計的「新地王」。測量師預測日後每呎實用面積要3萬元以上，同區業主得知消息後已即時連環反價，反價以「百萬」計起。

政總署昨日公佈，屯門第48區青山公路—青山灣段用地由保利置業以17.3億元中標，由於保利方面至截稿前並未回覆，目前未知其發展計劃。據了解，地盤近黃金海岸，前臨咖啡灣，地盤面積約88,157方呎，可以1.3倍地積發展，可建樓面約114,604方呎，最多建6層高。測量師指，按照其中標價計，估計興建洋房居多，以每間3,000呎計，料可建約38間。

## 新界西北地王料建洋房

地皮上周收到20份標書，市場對於地皮每呎樓面地價由4,200元至1.2萬元，最終保利「爆冷」跑出，每呎15,095元更高出市場上限價1.2萬元達25.8%，延續內房高價搶地的「傳統」。翻查資料，保利近年積極部署進駐香港房地產市場，去年2月更斥資39.2億元成功買入香港啟德第11區3號地盤，今年則重點瞄準屯門用地，除青山灣段地皮外，亦曾競投海榮路與恒富街交界商住地皮。

近月新界西北區地價頻頻破頂，8月中賭王何鴻燊四太梁安琪旗下私人投資公司，才剛以每呎12,119元投得元朗牛潭尾低密度住宅地，打破去年8月賣出的屯門樂翠街地皮紀錄，但紀錄旋即被

昨日保利中標的屯門青山公路地皮打破，高出舊紀錄24.56%。

本報昨日訪問多位測量師，幾乎全都對地價之高感到嘩然。理想城市集團企業估值部主管張聖典直言無法理解此地價由來，因為地皮前方有樹木不列入地盤範圍，日後或對海景有所遮擋，而且地契對樹木保育要求亦相當高，「真係好進取」。

## 業界料賣樓呎價需3萬

韋堅信測量師行估值董事林晉超表示，發展商高價投地，反映其對樓市相當樂觀。雖然地皮近黃金海岸，前臨咖啡灣，但有噪音問題，發展商須要避交噪音影響評估報告，並興建防波堤設施等，預料日後每呎售價要3萬元才有利可圖。他說：「無嘢係唔可能，睇下發展商會點起，但今次項目係風險高。」

戴德梁行大中華區評值及專業顧問部董事及主管張翹楚表示，項目位置臨海，未來又有港珠澳大橋的效應，附近發展日趨成熟，相信發展商有其自己盤算，才願意出高價買地，但擔心日後買家是否有承接力。他預料地盤日後每呎實用面積售價要到3.2萬元至3.5萬元，估計今次高價將會刺激同區業主反價。



屯門青山公路—青山灣段用地估計將興建38間洋房。資料圖片

# 青山公路洋房反價百萬計

香港文匯報訊 屯門區內代理指出，現時同區的分層單位實用面積呎價僅約1萬元水平，海景豪宅亦只約1.3萬元，故今次地皮造價之貴，可謂冠絕同區。美聯吳鵬雄表示，青山公路青山灣段海景地皮以遠超預期價售出，反映發展商看好區內潛力及後市，而結果一出，不少放盤業主有感現時該區樓價過於低水，紛紛反價封盤。

## 浪濤灣加價400萬

吳鵬雄表示，附近星堤洋房一個A

街單號屋，實用面積約2,115呎，業主即時要求提高叫價，由3,000萬元增至3,200萬元，升幅接近7%。浪濤灣一個臨海雙號屋，實用面積約2,098呎，業主亦由原本5,600萬元叫價反價至6,000萬元。

受賣地效應帶動，愛琴海岸一個5座高層C室三房海景單位，業主即時將叫價由650萬元提升至700萬元。情況反映業主信心增加，區內將掀起封盤潮，料約逾2成業主將暫時封盤，觀望樓價走勢再作安排。

## 樓訊速遞

### 嘉湖3房失守400萬

香港文匯報訊 天水圍嘉湖山莊新近錄得一宗三房單位樓價跌穿400萬元的成交。中原地產伍耀祖表示，景湖居7座中層C室，實用面積546方呎，3房間隔，屬於高質素放盤，現附連租約。業主見市況持續走弱，決定套現離場，早前叫價438萬元，最終大減46萬元或10.5%，以392萬元沽出單位，樓價創三房戶近期新低，折合呎價7,179元。

### 豫豐花園繳辣稅沽貨

香港文匯報訊 祥益地產李啟昌表示，屯門豫豐花園錄得一宗區內客成交個案，由於買家持有多於一個物業，需繳付雙倍印花稅(DSD)約15.75萬元。成交單位為12座低層F室，面積396方呎，兩房一廳，以350萬元成交，呎價為8,838元，屬市價。原業主於2007年6月以約145.1萬購入上址。

### 兆禧苑收租客止賺

香港文匯報訊 中原地產李婉群表示，屯門兆禧苑C座低層1室，實用面積363方呎，1房間隔，自由市場叫價320萬元，原業主一直將單位出租，感大市氣氛甚差，加上單位聯樓反應冷淡，決定減價吸客，最終累減27萬元，至293萬元沽出單位，折合呎價8,072元，低市價逾8%。據了解，原業主於2005年以60.5萬元自由市場價買入單位。

### 德福本月首錄成交

香港文匯報訊 中原地產李錦輝表示，九龍灣德福花園終於打破悶局，錄本月首宗成交，單位為K座低層12室，面積551方呎，以625萬元易手，折合呎價11,343元。上址最初開價710萬元，放盤2個月調低至650萬元放售，新買家為同區換樓客，看準機會積極還價，終以625萬元成交，單位累減85萬元沽出，減幅高達12%。

# 美聯籲警惕供應續增



美聯物業劉嘉輝不認為新盤出現撻訂潮。記者梁偉聰攝

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）金管局屢次要求銀行收緊按揭成數，港人為求上車紛紛轉投一手細價盤，有發展商更提供9成半的按揭優惠。美聯物業首席分析師劉嘉輝認為，本港未來3年至4年的潛在一手供應量達83,000伙，加上發展商買地速度快過售樓，料供應繼續增加，而零售業放緩會令失業率上升，均有機會令樓價下跌，呼籲投資者量力而為。

## 經濟放緩影響甚於加息

美國加息結果將於美國時間周五公佈，劉嘉輝認為，若美國加息幅度介乎四分一厘至半厘，對樓市影響不大，除非本港的負利率情況改變，否則業主未有財政壓力去沽貨。他認為加息和未來供應增加對樓市影響不大，但一旦加上因零售業放緩的裁員潮，到時樓價就可能下跌，更會出現負資產的個案，他呼籲投資者量力而為。

## 發展商預料加快推盤

劉嘉輝相信，未來發展商會加快推盤，主要是銷售五百萬以下的細單位。由於市區供應較少，料定價不會有大折讓，不過在供應較多的區域，新盤訂價將貼近二手。

# 環海東岸登記超4.6倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）趁美國公佈加息結果前夕，於今晚推售的紅磡環海，東岸次批242伙昨日下午截票，消息指，累收1,351票，超額登記4.6倍。

## 九建稱最快明日加推

九龍建業商務及銷售部總經理楊聰水表示，紅磡

環海，東岸自推出開心直通車付款方法以來，吸納不少外區有實力投資者大手入票，今次大手認購2個單位的人士已超過130組。他對今晚銷情較首輪更有信心，同時該盤最快於明日再度加推。

至於新地於今日截票的東涌東環19伙及東環II的129伙，至昨晚累收約1,300票，以合共148伙計，超額登記7.8倍。該批單位將於本週六推售。

# 本月一手註冊暫升近2倍

香港文匯報訊 港置高級執行董事伍創業表示，本月截至15日為止，整體物業註冊暫錄約2,651宗，相比上月同期的約2,377宗按月上月上升約11.5%，惟9月之整體物業註冊量將回落至不足5,000宗水平，並連跌3個月。當中，一手私樓註冊暫錄約546宗，比上月同期的約203宗急升近2倍；金額暫錄約70.2億元，按月亦大升逾2倍。

伍創業表示，一手私樓註冊大升是由於上月基數低所致。由於本月註冊數字主要反映8月上旬市況，當時發展商無懼市況波動，重拾推盤步伐，且

部分新盤銷情理想，故帶動本月至今之註冊量升幅更為明顯。不過，預料本月餘下時間升幅將逐步收窄，估計9月一手註冊量將錄約千宗水平；而金額則估計約為120億元，屆時將按月升約2成半。

## 平均註冊額1285萬

同時，本月至今平均每宗一手註冊金額暫為約1,285.7萬元，比上月全月的約1,185.4萬元按月升約8%。事實上，由於500萬元以上之新盤註冊大幅上升，故推高本月至今之平均每宗一手註冊金額。

# 世邦：核心區舖租跌3年

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港零售業數據轉差，世邦魏理仕發表最新香港零售業專題報告指，香港零售業「黃金十年」已經結束，上半年中環、銅鑼灣、尖沙咀和旺角四個核心零售區舖租已跌6%，為2003年後最大跌幅，銅鑼灣更跌約12%。該行預測下半年跌幅會擴大，全年跌約10%至15%，回到2011年水平。

世邦魏理仕香港、澳門及台灣研究部主管陳錦平表示，本港零售業在2003年至2014年間極為蓬勃，推動銅鑼灣、尖沙咀、旺角及中環的一線街舖平均租金在該段內上升213%。但自2014年起，內地的反貪政策及GDP增長放緩、亞洲貨幣轉弱以至外國地區對中國旅客入境政策放寬等，均不利於本港旅遊業及零售銷售。陳錦平相信，未來兩年至三年為舖租的調整期，預計租金今年過後會回到2011年的水平。

## 建議大舖業主拆細出租

世邦魏理仕香港商舖服務部執行董事連志豪續說，雖然零售業前景不明朗，但主要影響奢侈品銷售，對主攻中檔市場的零售商而言仍存在不少機遇。他預測未來5年零售業由以往主打高檔消費品，轉為中檔市場的品牌，本地零售店舖將會回升。另外，他指出，店舖業主須注意，由於奢侈品牌續力下跌，建議大型店舖可以拆細出租，並考慮讓較大單化的品牌承租。而事實上，近年有個原擬合併作大型店的業主已打消念頭。

據該行預測，在過往十年，旅客消費佔本港零售銷售總額由2004年的20%倍增至2015年的42%，化妝品、皮具用品及鐘錶與珠寶業的分店數量於2003年至2014年間分別增加1,975%、62%及29%。部分零售商除增加分店數量外，其平均店舖面積亦有所擴大。



世邦魏理仕香港商舖服務部執行董事連志豪（左）及世邦魏理仕香港、澳門及台灣研究部主管陳錦平。記者 顏倫樂攝

# 橙天嘉禾進駐上海世紀匯

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長江實業地產旗下上海浦東陸家嘴世紀匯廣場，最新公佈橙天嘉禾院線將會進駐商場加盟。至於項目第一座寫字樓亦將於年底落成，預計明年首季交付，現正與多間企業洽談租賃。

世紀匯廣場位於上海地鐵換乘世紀大道站樞紐上蓋，佔地面積約51,000平方米，總建築面積約36萬平方米，包括商場面積約14萬平方米及寫字樓約13萬平方米。

據了解，橙天嘉禾院線將於廣場設置6個影廳，合計約900個座位，包括汽車影廳、時尚廳、商務/家庭廳、主題情侶廳等。

# 大埔超級城斥1.1億升級

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）縱然本港零售業數據疲弱，惟主打本地消費的大埔超級城的營業額及租金表現仍堅挺。新鴻基地產代理租務總經理黎苑媚昨日表示，由於商戶組合均衡，加上區內有新屋苑入伙，令商場出租率保持100%，今年上半年營業額約15億至18億元，按年升10%至15%，由於下半年有聖誕節等消費旺季，料全年營業額仍有雙位數字升幅。

她指出，今年下半年該商場有50個租戶續租及簽新租約，租金有雙位數字升幅。

## 中秋啟「稀品潮蟻展」

配合中秋節來臨，她表示，大埔超級城今年中秋宣傳推廣費用達150萬元，以「世界稀品潮蟻展」為主題，展出逾二十種稀有珍貴品種環球熱帶蟻。她預計，中秋推廣期間（9月17日至10月4日）商場人流可達380萬，上升10%至15%，生意額可達1.3億元至1.5億元，上升10%，當中以食肆較受惠。

她稱，大埔超級城斥資1.1億元進行改善工程，包括商場、車場數碼電子化等設施及服務、升級版手機apps及商戶優惠換領等，並計劃將A、B、C區其中10萬方呎租戶進行優化，商戶由160個增至180個，預計全部工程於2017年完成。



新地黎苑媚（中）表示，大埔超級城商場出租率保持100%。記者梁悅琴攝