

# 私宅租金再破頂 升勢放緩

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)暑期租務高峰過去,指標屋苑租務交投開始轉靜,連帶租金升幅亦見放緩,利嘉閣地產及中原地產最新私人住宅平均呎租分別為33.56元及33.9元,儘管繼續創出新高,惟單月升幅皆不足一個百分點,幅度明顯放緩。

## 利嘉閣數據連升17個月

利嘉閣地產研究部表示,8月全港50個指標屋苑的加權平均實用呎租報33.56元,較7月33.42元平均再漲0.4%,連升17個月,雖然租金水平再度突破歷史新高,惟單月升幅明顯放緩。至於中原地產研究部指出,8月私宅租金再破7月紀錄,連續兩個月創有紀錄以來20年歷史新高。據該行新簽租約統計,8月全港100個大型私人住宅屋苑的實用面積平均租金每平方呎錄得33.9元,較7月

的33.6上升0.9%,租金連升三個月,累積升幅為3.7%。租賃成交方面,利嘉閣地產研究部表示,上月由高位回落,8月50指標屋苑錄錄1,134宗租賃成交,較7月的1,398宗減少近19%,繼前連升3個月後首度下跌。回顧上月各區租賃交投,港九新界三區屋苑的租賃成交量全線下跌,當中新界區指標屋苑上月共錄446宗租賃個案,較7月大減28%;港島區租賃個案亦按月減少16%至202宗;九龍區則錄486宗租賃成交,按月減少9%。

## 新舊租盤增加拉低增幅

利嘉閣地產研究部指出,最近準買家入市態度審慎,部分可能轉買為租,有助租賃需求,預計9月50指標屋苑的租賃成交宗數將於1,000宗左右徘徊。不過,二手業主亦無意減價賣樓,寧可轉售為租,導至不少租盤湧入市場,加

上數個逾千伙新盤有機會第四季開始陸續入伙,新舊租盤供應增加下,預料租金甚至有機會調頭向下。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇則認為,今年8月平均實用呎租(33.9元)與2014年12月(33.0元)相比,今年首八個月累升2.7%。他相信,暑假搶租熱潮減退,加上第四季為傳統季節性租賃淡季,預期租金升勢將受壓而顯著減慢。

事實上,最近市場已錄得不少宗租成交,中原地產柯勇表示,將軍澳天晉II的3A座中層C室,實用面積648方呎,三房套房間隔,外望開揚市景,月初以2.6萬元放租,近日獲租客垂青,議價後最終降價2,000元,以2.4萬元租出,折合實用呎租37元。新租客為外區客,上址業主於2013年2月以約738.3萬元買入上址,現時回報率達3.9厘。



利嘉閣指出,二手業主無意減價賣樓,寧可轉售為租,導至不少租盤湧入市場。資料圖片

# 峻澄捷訂貨加價38%重推

## 預約參觀反應佳 Cluny Park趕月內登場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國聯邦儲備局暫時不加息,發展商再谷新盤。信置於西半山干德道53號Cluny Park將於短期內推售,該盤於上周五至日一連三日共錄逾300組客參觀示範單位,涉逾1,000人,包括不少城中富豪及上市公司主席等。長實於今日公佈紅磡維港·星岸第5座星海譽的首張價單,昨日亦上載將軍澳峻澄3伙早前捷訂價單,相比當年捷訂價,今次重推折實價狂加26.6%至38%。

信置營業部聯席董事田兆源表示,西半山Cluny Park現樓示範單位於上周五起接受預約參觀,過去3日共錄逾300組客睇樓,涉及逾1,000人,包括不少城中富豪、上市公司主席、老牌家族及金融才俊等,項目會於短期內開售。

### Cluny Park供應27單位

他指出,該盤提供27個單位,22伙為標準戶,5伙為連天台或連平台戶。其中,標準戶實用面積由1,223方呎至2,369方呎,包括3房戶及4房戶,而3樓連平台戶的實用面積由2,384方呎至2,551方呎,平台面積由1,005方呎至1,046方呎,12樓C室連平台戶的實用面積由1,223方呎,平台面積849方呎,15樓連天台戶的實用面積由2,201方呎至2,369方呎,天台面積由2,042方呎至2,217方呎。對於豪宅市道看法,他表示,前日大埔逸濠灣售出3伙,而Cluny Park位處干德道已多年無新盤推售。

### 峻澄優惠折扣最高15%

此外,長實旗下將軍澳峻澄昨上載早

前捷訂的3伙價單,包括5座37樓D單位、7座38樓E單位及7座6樓F單位,實用面積由508方呎至739方呎,價單售價由658.8萬元至895.5萬元,呎價11,188元至12,969元。

據了解,今次單位提供有120天付款獲照售價減5%、售價6%從價印花稅津貼優惠及售價4%傢俬津貼優惠,最高折扣優惠15%,折實價559.98萬元至761.17萬元。

根據土地註冊處資料,上述3個單位於2012年分別以405.5萬元、522.1萬元及568.3萬元成交,惟最終捷訂,相比當年捷訂價,今次重推以折實價計狂加26.6%至38%。至於同期反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL,整體升幅為41%。

### 太地MPP延長印花稅回贈

其他新盤方面,太古地產於鯉魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES昨將印花稅現金回贈(市價4%)的優惠截止日期由明天延至10月24日。此外,紅磡環海·東岸售出3伙、沙田玫瑰山沽出2伙。



信置營業部聯席董事田兆源(左)表示,西半山Cluny Park於短期內推售。記者梁悅琴攝

西半山Cluny Park單位。記者梁悅琴攝

# 港置：指標屋苑交投7個月新低



新都城以3宗成交為上週錄得最多成交個案之屋苑。資料圖片

香港文匯報訊 美國聯儲局日前宣佈維持息率不變,香港置業高級執行董事伍創業昨日對此表示,消息未有帶動二手轉旺,加上過去週末新盤搶市場購買力,二手交投持續冰封。據該行分行所錄得的數字顯示,過去一星期(9月14日至20日)全港20大主要屋苑的二手買賣成交與前周相若,僅錄得10宗,按周跌約9%,數字連續4星期錄不足20宗外,並創本年2月以來逾半年新低,二手交投相當淡靜。

### 本月首三周跌幅擴大

該行資料研究部指出,由於近期二手交投持續偏軟,故按月跌幅亦有擴大。據資料顯示,9月20大屋苑首三星期(8月31日至9月20日)之二手交投僅錄36宗,相比8月份首三星期(8月3日至8月23日)的70宗按月急挫48.6%。伍創業指出,由於準買家及小業主議價空間存差異,雙方呈拉鋸局面,預料二手交投於本月餘下時間難追落後,估計月內二手交投勢

必錄不足100宗水平,而該批交投將陸續於10月註冊登記,故料10月之二手註冊數字將再繼續下跌。以港九新界三區劃分上週之二手成交,錄最多宗數之地區為新界區,上週共錄4宗成交,雖然比前周的2宗按周升100%,惟此數字並不突出;而九龍區及港島區則同錄3宗,分別按周跌約40%及25%。

### 20大屋苑 14個捧蛋

若按屋苑劃分20大屋苑,全線屋苑均錄個位數成交,且大部分屋苑錄按周跌幅。上週錄最多成交個案之屋苑為新都城,共錄3宗成交個案。其次為美孚新邨及太古城,各錄2宗。沙田第一城、泓景臺及貝沙灣則各錄1宗。此外,零成交屋苑亦由前周的13個增至上週的14個,包括嘉亨灣、鯉景灣、昇悅居、碧海藍天、宇晴軒、黃埔花園、翔龍灣、麗港城、維港灣、海逸豪園、新港城、將軍澳中心、維景灣畔及東港城。

# 市況淡靜 太古城2房焗減55萬

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)各區屋苑交投持續淡靜,大半個月過去,鯉魚涌藍籌屋苑太古城仍然只得5宗成交,不少屬於減價個案。其中,恒天閣高層E室剛易手,實用面積584方呎,2房間隔,望內園景,業主叫價1,050萬元,放盤約1個多月,見近期二手市況轉靜,最終願減55萬元以995萬元將單位易手,減幅約5.2%,實用呎價17,038元。

中原地產張光耀透露,太古城本月至今錄得5宗成交,市場氣氛持續淡靜,預料屋苑本月成交量有機會下試2013年3月時8宗的低位,如業主願意進一步擴闊議幅,則有機會加快成交。他續說,上述減價成交的原業主於2006年以391萬元買入單位,持貨9年,賬面獲利604萬元,單位升值154%。

### 半山壹號減價百萬

何文田半山壹號更錄得減價「一球」(即100萬元)成交,中原地產劉俊傑指,單位為半山徑26號低層戶,實用面積1,602方呎,四房雙套房間隔,附設1,892呎平台,原業主最初開價3,700萬元,後減價100萬元至3,600萬元沽出,實用呎價22,472元,新買家為一名同區換樓客。原業主於

2008年5月以3097萬元一手入市,持貨7年多易手,賬面獲利503萬元,單位升值16.2%。至於世紀21奇豐物業胡佩碧表示,馬鞍山天宇海5B座高層D室成交,單位面積736方呎,原業主開價850萬,但有見股市波動,市場氣氛差乏人還價,近日不惜將開價一減再減後,將叫價調低至810萬元,終獲買家少讓價7萬元,成功以803萬元沽出,減幅達5%,實用面積呎價10,910元。原業主於2010年10月購入上述物業,當時作價642萬元,持貨至今已逾5年,現將物業轉售,賬面獲利161萬元離場,物業期內升值約25%。



中原地產預料太古城本月成交量有機會下試2013年3月時8宗的低位。資料圖片

## 深圳房商「金九」未見「日光」

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)「金九銀十」來臨,深圳許多開發商紛紛加大推盤力度,上周末全市已有10個樓盤上市,累計共推出近2,000套房源。業內人士表示,這是今年最大推盤量。不過,一些購房者感嘆價格過高,因此許多樓盤銷售並不十分理想,再沒有出現4月至6月的日光盤現象。

### 叫價進取 買家卻步

作為單盤推盤量最大的萬科麓城三期,推售房源385套,銷售均價4萬元(人民幣,下同)/平方米,約700人參與購房,銷售率七成。而在阪田一新盤開盤現場,一位羅湖投資客打算購入79平方米的戶型,但是選中的樓層單價已經達到4.2萬元/平方米,最終選擇放棄。「今年初該片區的房價還在2.6萬元至2.8萬元/平方米,漲得太離譜了。」

大型開發商趁着「金九」走量,萬科三項目聯手入市,推盤量約900套,並推出多項優惠,如多數客戶心裡預期,萬科龍崗項目此次推盤價格在4.2萬元/平方米左右,但真實成交價格低於4萬元/平方米。有中介認為,各開發商的策略不一,而年底向來是沖量回款旺季,現下樓價已基本穩定,預計後市明顯降價或並不普遍,但優惠力度應有增加。

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)零售市道疲弱,惟民生商舖仍被市場看好,領展(0823)(前稱領匯)趁此時出售商場圖利,昨日再公佈招標港九新界共5個商場,分別為香港仔田灣商場、柴灣峰華邨之商舖與停車場、觀塘廣田商場、上水嘉福商場及屯門兆安苑之商舖與停車場,總市值約12.69億元。據公司年報顯示,5個地盤中最大規模為粉嶺嘉福商場,總樓面約59,053方呎,估值4.398億元。

領展去年首度放售商場,分別於4月及9月標售合共9個項目,總值29.5億元,昨日則公佈第三輪招標商場及商舖。今次招標將於9月22日開始,並於10月22日截標。其於2015年3月31日之估值合共佔領展於該日之資產總值約0.89%(即12.69億港元)。過去領展多次推售商場,都受到市場不同爭議,批評出售商場將更加推高租金,估計是次亦會再惹爭議。

### 嘉福商場規模最大

5項物業中,以上水嘉福商場最大,位處粉嶺置嘉里8號,主要包括嘉福邨內一幢5層高商業/停車場大廈和一幢2層高商場。項目總樓面59,053方呎,每年租金收入約2,110萬元,項目市值約4.398億元(據領匯本年首季的估值報告,下同),呎價約7,446元。

另一較具規模商場為廣田商場,位處觀塘藍田碧雲道168號,主要包括廣田邨內一幢3層高之商業/停車場大廈以及相關地方,連同所在地之泊車位。總樓面約57,868方呎,每年租金收入約1,640萬元,項目市值約3.465億元,呎價約5,988元。

### 部分涉停車場交易

至於田灣商場位處香港仔田灣街15、17及26號,主要包括田灣邨內一幢6層高之商業大廈,位於毗連一幢6層高停車場大廈內之LG層及四層停車場大廈、田灣邨長者住屋中心之地下以及相關地方,連同所在地之泊車位。總樓面達34,854方呎,每年租金收入約1,360萬元,市值約3.146億元,呎價約9,026元。同屬港島,柴灣峰華邨之商舖與停車場,總樓面達9,821方呎,每年租金收入約310萬元,市值約8,980萬元,呎價約9,144元。

另外,屯門兆安苑之商舖與停車場,總樓面17,084方呎,每年租金收入340萬元,市值7,830萬元,呎價4,583元。

據公佈,第一太平戴維斯(香港)及戴德梁行已獲委任為透過招標擬出售該五項物業之獨家代理。

領展資產管理行政總裁王國龍表示,公司不時會就資產組合進行評估,以尋求機會透過出售協同效應較低的物業,優化資產組合,提升效益。去年領匯首度放售商場,分別於4月及9月標售合共10個項目,4月先以約12.4億元,沽出4個商場包括葵興商場等,其後9月則以17.16億元,沽出5個商場及商舖,兩次招標套現近30億元。

# V city續租加幅單位數

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)零售市道表現疲弱,核心區街舖租金大跌,部分商場租金亦面對壓力,屯門V city今年上半年生意額保持約20%升幅,然而續租方面,部分店舖只有單位數的輕微升幅,但目前仍未有租戶要求減租。

新地代理租務副總經理孫雅茵昨表示,V city今年上半年營業額及人流均有約20%升幅,相信下半年營業額會保持穩定,爭取雙位數字增長。她又稱,上半年租約到期的租戶,當中80%已續租,部分租金是單位數的輕微升幅,部分仍有雙位數字升幅,其餘20%到期租約已引入新租戶,包括電訊商如3及CSL,及健康產品如大棧。她表示,目前未有租戶要求減租。現時該商場的呎租約40元至280元。

她表示,上半年營業額增長主要受惠於時裝、食肆及美容的租戶持續上升,一田超市的生意額亦錄得理想升幅。由於該商場主打本地消費,珠寶類別租戶只佔個位數比例,影響不大。

對於同系元朗YOHO MALL剛開幕,她認為,屯門及元朗區各有50萬人口,可各自支持區內的商場生意,且YOHO MALL與V city的租戶組合大致沒有重疊,相信彼此可起互補作用。

### 300萬辦美食節谷人流

為增加人流及生意額,該商場於9月28日至10月10日舉行環球美食節,更於10月3日舉行10元美食激安日,貨品包括法國staub珐瑯鑄鐵鍋、參茸海味及燕窩等。孫雅茵表示,今次斥資300萬元推廣,預料商場的平均人流將有10%升幅,達至14萬人次,活動舉行當日更將高達20萬人次,相信人均消費將達1,000至4,000元,商戶生意額亦會較平日高出10%。



新地孫雅茵(右)表示,屯門V city下半年營業額爭取雙位數字增長。記者梁悅琴攝