

# 十大成交普跌 市旺價不旺量 嘉湖兩房今年首錄400萬

代理行	成交	按周變幅
港置	14宗	多3宗
美聯	13宗	少7宗
中原	11宗	少3宗
利嘉閣	10宗	少6宗

製表：記者 吳婉玲

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）在一手樓帶動下，最近二手樓價回升，不少屋苑成交個案均創屋苑同類新高，天水圍嘉湖山莊一個兩房單位近日亦錄400萬元成交，是今年首宗「4字頭」成交個案。不過，各大代理行在過去的周六日錄得成交個案為10宗至14宗，普遍均錄得跌幅，反映二手市場處於乾升狀態，旺價不旺量。

市場消息指，天水圍嘉湖山莊景湖居6座高層F室，實用面積442方呎，業主以400萬元放盤，實用呎價9,050元。據悉，原業主於2012年5月以218萬元購入單位，持貨4年，賬面賺182萬元。中原黃建津指，嘉湖山莊本月錄約36宗成交，平均實用呎價約7,922元，按月升約2%。

## 天晉兩房加價30萬易手

另外，中原伍錦基表示，將軍澳天晉1期兩房戶最近錄得成交，單位為6座低層E室，實用面積538方呎，2房間隔。業主6月叫價730萬元，見市況轉旺，最終以760萬元將單位易手，折合平均實用呎價14,126元，創同類單位今年新高價。同類單位8座高層C室2015年曾以798萬元創新高成交。原業主於2011年以442.7萬元買入單位，持貨5年，賬面獲利317.3萬元，單位升值72%。

交，美聯翁凱傑表示，8座高層E室近日以630萬元售出，創屋苑同面積細3房約1年新高價，實用面積451方呎，實用呎價13,968元。

回顧中原十大屋苑在過去的周末錄得11宗成交，較上周末跌21.4%。該行亞太區住宅部總裁陳永傑表示，美國決定暫不加息，樓市前景一片向好，而發展商陸續提價加推新盤，令業主更加心雄，跟隨加價，二手成交持續膠着。市場上有多個一手新盤供應，買家有眾多選擇，不一定會追價入市。

## 一手旺場 業主心雄

美聯住宅部行政總裁布少明稱，加息預期進一步推遲，意味在低息環境持續下，對本港樓市有利，長線投資客亦紛紛入市，發展商亦趁旺市加快推盤，以滿足市場對實物資產的需求。具實力的二手業主持貨力強，叫價普遍較硬淨，因而導致購買力傾向一手市場，二手交投表現更見反覆。

美聯於剛過去的周末兩日十大屋苑錄得約13宗買賣成交，較上一個周末的20宗回落約35%。

利嘉閣在過去的周末十大屋苑錄得10宗二手買賣個案，較上一個周末的16宗減少38%。該行總裁廖偉強指，美國不加息，對本地樓市是好消息，而整體氣氛亦持續向好，惟二手業主亦因而紛紛反價，提價幅度更有所擴大，因而減慢交投進度，近期市場亦見新界區屋苑不時錄得新高價成交，相信準買家需時接受及消化有關情況。雖然有不少新盤向隅客回流二手市場，惟二手盤源不足，令不少屋苑出現「有客無盤」的情況。

港置行政總裁李志成相信，新一輪新盤戰將會再見，發展商正部署短期推出新盤，料焦點將重投一手市場，屆時二手成交或有回調壓力。港置統計十大屋苑於過去周末錄得約14宗成交，較上一個周末約11宗升27%，創9周新高。



嘉湖山莊景湖居面積442方呎高層單位4年升值四成半。資料圖片

# 一手成交國慶前「回氣」



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）9月以來新盤銷情熾熱，情況至過去周末才稍見放慢。綜合市場資訊，過去兩日市場共錄得約150宗成交，較上週3天中秋假期的416宗成交跌63.9%。多個發展商將目光放到下週末「十一」國慶黃金檔期，預計屆時將有3個新盤同步發售。其中，中海外鴨洲南區·左岸本周將開價，成功連任的立法會議員謝俊傑與「白姐姐」白韻琴昨日一同亦有去睇樓。

## 形勢清60伙最多

由於未有大型全新一手新盤發售，過去周末絕大部分成交來自新盤的餘貨，以新地筲箕灣形勢成績最好，周六發售60伙全數沽清，佔周末兩日成交的40%。至於嘉里何文田皓峻周六發售39個單位，兩日共售23伙。將軍澳海瀾匯周六則共售出19伙。

此外，南豐旗下東涌昇薈最後一個標準四房單位於昨日售出，項目至今共售出1,408伙，全數標準單位售出，僅餘少量特色戶、複式及洋房待售。雖然過去周末市場一手成交不多，但其實發展商正在各自較勁，多個樓盤已預備「搶攻」本周末的國慶黃金週，包括南豐筲箕灣香島、中海外鴨洲南區·左岸及恒地何文田加多軒，三個新盤都為首次推出市場，並以豪宅「掛帥」，市場反應如何對樓市有一定指標作用。

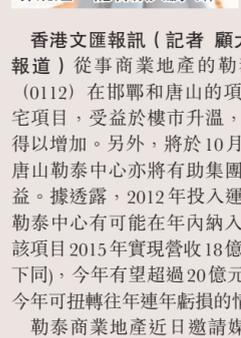
## 啓德1號新貨或下月推

另外，集團旗下啟德發展區的「港人港地」啟德1號(II)，料10月初獲批預售樓花同意書，之後很大機會即刻籌備開售事宜，大概10月會推出。恒地何文田加多軒日前公佈首批68伙價單位，消息指累收100票，將於本週日開售。南豐筲箕灣香島由4座住宅物業組成，每座分別樓高24層至26層，共涉470伙，日前開放示範單位，料亦會於短期內開價。

## 中介稱政府「動真格」

新政規定，如違反限購規定，房地產交易部門不予辦理交易手續，不動產登記部門不予辦理登記手續。南京房產中介表示：「此次南京限購是動真格的，比杭州、蘇州等城市的限購政策嚴厲多了」。房價的持續上漲促使地方政府出台政策防止樓市泡沫，蘇州、廈門和杭州市早前分別宣佈實施限購政策。較早前，南京已出政策調控土地市場，包括土地拍賣實行「融斷」、網上競價、提高土地出讓金首付等。

# 勒泰商業料今年扭虧



香港文匯報訊（記者 顧大鵬 石家莊報導）從事商業地產的勒泰商業地產(0112)在邯鄲和唐山的項目中增加住宅項目，受益於樓市升溫，集團現金流得以增加。另外，將於10月下旬開業的唐山勒泰中心亦將有助集團現金流和收益。據透露，2012年投入運營的石家莊勒泰中心有可能在年內納入上市公司，該項目2015年實現營收18億元人民幣，持續盈利的石家莊勒泰中心2015年營收完成18億元，2016年有望超過20億元。

勒泰商業地產近日邀請媒體考察3個城市的項目。集團在內地投資的「一城一景一地標」地產綜合體項目，原計劃一個投資40億元城市單元項目設定的回收期為12年。不過，2012年投入運營、持續盈利的石家莊勒泰中心2015年營收完成18億元，2016年有望超過20億元。勒泰商業地產副總裁郭妮妮說，在未來5年至8年內，「一城一景一地標」計劃將在河北11個設區市全部實施，整個投資規模將突破500億元。

## 邯鄲唐山住宅銷售理想

與石家莊純商業項目不同的是，邯鄲和唐山增加住宅項目。記者在邯鄲看到，銷售中心掛出來的牌子上寫着邯鄲勒泰家園1期售罄。而唐山「勒泰家園」1期1,486套商品房在黃金10月來臨前已經售罄，二期30萬平米1,000套的2019年5月期房已經有人來諮詢。唐山勒泰項目總經理宋克發說，在最近兩個月完成的2億元的銷售額中，雖然北京向隅一族佔比不到1成，卻有刺激三線城市樓市的示範作用。目前石家莊和保定房價均價都超過12,000元/平米。唐山最近一周的房價也上漲過千元，均價達到歷史高位的6,500元/平米。勒泰「唐山家園」曾經出現「一分鐘一套房」的記錄，1個月內資金回流破2億元。他估計，如果按目前北京周邊三線城市樓市走向，唐山樓盤均價很快會破萬元。

## 集團加快河北投資佈局

鑒於石家莊項目回收期將縮短4年至6年甚至更快，加上「京津冀協同發展」利好，集團加快在河北的投資佈局：投資80億元的唐山勒泰中心將於10月27日開業，投資40億元邯鄲勒泰中心將於明年9月開業，而京南保定勒泰中心已提前1年開始運作。

# 南京主城區住宅啓限購

香港文匯報訊（記者 陳旻 南京報導）為控制房地產市場投機熱，江蘇省南京市最新出台北城區住房限購政策，由今日起實行。政策規定，在主城區範圍內，已擁有1套及以上住房的非本市戶籍居民家庭，不得再購新建商品住房和二手住房；擁有2套及以上住房的本市戶籍居民家庭，不得再購新建商品住房。針對不同的購房需求，採取差別化措施，保護用家和換樓客，打擊投機購房。

現調控政策的差別化和精準化。新建商品住房以合同鑒證時間為準，二手住房玄武、秦淮、建邺、鼓樓、棲霞、雨花台六區以存量房網簽時間為準，江寧、浦口兩區以存量房合同網簽或受理時間為準。在9月26日之前已經完成認購手續，交付定金、簽訂認購協議，並上傳到網上房地產的商品住房，買房者可正常辦理後續簽約及合同備案登記手續；對於在9月26日之前購房（非本市戶籍居民家庭）已與賣方簽訂存量房買賣合同、合同信息已上傳至存量房網簽系統的，買賣雙方可繼續正常辦理交易登記手續。

**比華利中港酒店**  
集團管理 · 自置物業  
牌照號碼：H/0277 H/0278

尖沙咀 · 中港酒店 灣仔 · 比華利酒店  
日租450元起 日租750元起

訂房專線：9509 5818

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層  
電話：2730 1113 傳真：2723 5398

比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層  
電話：2507 2026 傳真：2877 9277

網址：www.bchkhotel.hk

證券代碼：600094、900049 證券簡稱：大名城、大名城B 編號：2016-078

**上海大名城企業股份有限公司**  
關於子公司獲得南京市房地產項目的公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、误导性陈述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

一、獲得土地具體情況  
2016年9月23日，公司全資子公司上海御錦置業有限公司參與南京市國土資源局組織的國有土地使用權公開拍賣活動，通過拍賣方式獲得位於南京市雨花台區鐵心橋街道A9-2地塊的國有建設用地使用權，總出讓土地面積39,215.62平方米，總計土地出讓金額人民幣250,000萬元。

現將土地具體情況公告如下：

宗地編號：	NO.2016G45
宗地位置：	東至規劃道路，南至寧寧路，西至規劃道路，北至甲七路（規劃）
土地面積：	39,215.62平方米
出讓面積：	39,215.62平方米
出讓年限：	住宅用地70年
土地用途：	R2二類居住用地
容積率：	1.0<容積率≤2.2
建築密度：	≤22%
綠化率：	≥35%
建築高度：	≤60米
交地狀況：	淨地
成交價：	人民幣250,000萬元

二、審批程序  
本次競拍事項屬《公司章程》規定的董事會授權的董事長關於土地招標事項事項。公司有建設用地使用權拍賣活動的有關約定，與相關國土資源部門簽訂上述地塊的《國有建設用地使用權拍賣成交確認書》。

三、備查文件  
國有建設用地使用權拍賣成交確認書

特此公告。

上海大名城企業股份有限公司 董事會  
2016年9月23日

**置業錦囊**  
國森地產集團董事 許駿森

## 商廈買賣憶英資

不知大家是否記得，長和副主席李澤鉅曾經表明，除長江中心外，沒有任何物業是不能賣的，結果不出幾天後，市場就傳出工銀以348億元洽購長江持有的中環中心75%業權。最近恒基剛落實以43.68億出售上環德輔道中188號金龍中心商廈，呎價約2.8萬元，連同早前光大控股以100億元向爪哇購入灣仔大新金融中心全幢，以及恒大地產去年底以125億元向華置購入旗下灣仔美國萬通大廈，就這一年多，港資企業大手沽出貴重物業。另一邊廂，承貨者則清一色為內地財團，到底是內地財團財大氣粗高價購入物業做了水魚，還是我們香港發展商看錯市沽錯貨？筆者對以上現象也未有答案，但看到這些成交卻令我想起一段往事。

### 置地政治壓力要錢不要貨

二次世界大戰前，當時英資在香港經營生意，他們在港九擁有大量土地物業，如怡和洋行，就擁有中環金融商廈及銅鑼灣大批土地；太古洋行則擁有鯉魚涌至西灣河的太古船塢、太古糖廠及英皇道以南的土地儲備；黃埔船塢公司擁有紅磡黃埔船塢、香港仔船塢及附近大片土地；九龍倉則擁有尖沙咀海旁連片的貨櫃碼頭。而當時，怡和子公司置地則為香港最大的地產公司。

其後因政治壓力，怡和遷回，然後逐步淡出香港，子公司置地亦跟隨母公司怡和在物業市場轉趨消極，並逐步把具標誌性的非核心物業出售。例如在1987年，置地將銅鑼灣皇室大廈和灣仔夏慤大廈兩幢寫字樓以23.8億元價格售予華人置業，又將價值13.5億元的一批土地儲備賣給新鴻基地產。在1988年，置地將半山區的地利根閣閣閣宅出售給澳洲奔達集團，套現20多億元。於1990年，又將銅鑼灣世界貿易中心出售予新鴻基地產，作價17億元。1991年，置地又向新地出售4項商場物業，並向華人置業出售怡和商場、新港中心商場及海運大廈。到了1992年，置地更將建成不久的中區核心物業皇后大道中九號以38億元出售給中資財團。置地在幾年間已幾乎將中區以外物業全部售罄，套現金額超過130億元。

回到今天的香港，當我們回顧當時怡和及置地的策略，到底他們是對是錯？看看今天的香港，香港發展商又是否步當時怡和及置地後塵？有關答案，筆者相信讀書們心中會自有一番見解。宋代風水師賴布衣曾經尋穴至香港，並斷定香港是福地中之福地，是中國五大奇穴之一，此地必生金蛋。讀過怡和置地的往事後，你們又是否對香港物業繼續充滿信心？

**刊登廣告熱線**  
28739888