

樓價升幅預測降至10% 料東九龍商廈租金急挫

仲量聯行憂蝕讓潮重現

加入唱淡

本港樓市目前呈利淡爭持的局面，多家大行相繼調低下半年樓價升幅預測，國際物業顧問仲量聯行加入唱淡行列，該行分析認為，環球經濟收緊以及本港按揭調高，構成樓市不利因素，故調低全年樓價升幅預測，由全年升15%，更正至升10%，同時不排除會出現如〇五年般的蝕讓潮。另一方面，該行對寫字樓市場的前景不甚樂觀，並預期除中環外，明年各區寫字樓租金均會下跌，料東九龍將成跌市重災區。

仲量聯行國際董事兼住宅部主管曾煥平表示，中小型住宅市場於今年第一季樓價升幅為7.8%，但第二季已有輕微調整，令上半年升幅收窄至7.2%。基於環球經濟前景不明因素或利率可能繼續上調，令下半年樓市增添不明朗因素，由於中小型物業買賣雙方叫價呈膠着，不少業主急於在上會前放樓套現，不惜減價急售，而不少在去年旺市中以高價購入新盤的炒家，有機會因市況不順而蝕讓離場，故未來不排除會出現如〇五年般的蝕讓潮。

不過，曾煥平指出，基於新供應始終有限、通脹高企，物業成對沖工具，而負擔比率則在37%之十年低水平，對樓價帶來支持，故下半年樓市仍可平穩發展，料下半年樓價再升2至3%，全年計樓價則升10%。另一個支持樓價向上的因素，是由於發展商不會以平價售樓，維持重價

不重量的策略，除了補充土地儲備困難外，在通脹帶動下，現時每呎建築成本由過去的1300至1500元提升至約2000元水平，料未來發展商未必願意減價推盤。

豪宅獨旺料跑贏大市

對於近日各大銀行相繼調高按揭，曾煥平認為，現時按揭雖被調高，平均約2.7厘水平，但目前按揭水平與〇三至〇五年時升市的水平相若，且遠低於九七年時高於10厘的水平，故相信對樓市並未構成影響。他又強調，本港經濟基調良好，相信不太悲觀。

值得注意的是，曾煥平預料豪宅市場仍然跑贏大市，維持全年豪宅樓價升15至20%的預測。睇好的原因是豪宅市場出現嚴重供不應求，再者豪宅消費群不受外圍經濟影響，料豪宅樓價可

有10至15%的增長。

相對於住宅市場，該行認為本港寫字樓租賃市場存在較大隱憂，仲量聯行國際董事兼香港商業部主管莫家文表示，上半年本港中環甲級寫字樓租金上升19.4%，空置率4.5%。展望今年下半年，核心市場租金將繼續上升，但速度將會放緩。美國信貸緊縮的持續效應或會窒礙全球經濟增長。

預期後年情況更嚴峻

他表示，由於不少機構中環租金高企而向其他區域擴展，料下半年中環、灣仔及銅鑼灣，以及港島東區分別再有5至10%的升幅，但由於九龍區有龐大供應，料尖沙咀區寫字樓租金保持橫行，東九龍甚至下跌10%。

同時展望〇九年情況將更嚴峻，莫家文稱，由於不少機構向外擴展，他們傾向選擇供應較多的九龍區，導致寫字樓租金除中環能保持橫行外，其餘地區包括灣仔及銅鑼灣、港島東區、尖沙咀區及東九龍全面下跌，而且跌幅全達雙位數字，由10至15%不等，其中東九龍受到龐大新供應量的困擾，跌幅最勁，達15%。

至於商舖方面，仲量聯行董事總經理馮建強預期，優質舖租下半年的租金仍可有15%升幅，全年升幅達30%，而零售舖的售價全年亦可有15%增長。

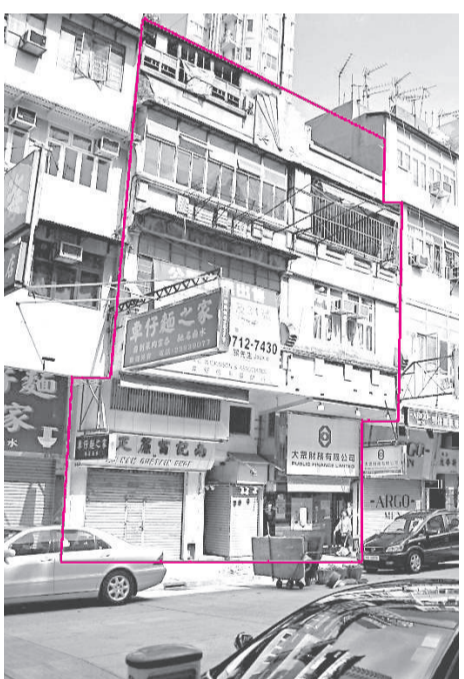


曾煥平稱，不少在去年旺市中以高價購入新盤的炒家，有機會因市況不順而蝕讓離場，故未來不排除會出現如〇五年般的蝕讓潮；不過豪宅則不會受到影響。

獅子石道31號意向價5500萬

韋堅信測量師行獲業主委託，公開招標出售九龍城獅子石道29至31號全幢物業。截標日期為下月八日。

是項標物業位於九龍城核心地段，地盤面積約2128平方呎。現時該地段被規劃為「住宅（甲類）2」用途，可以發展地積比率為9倍。業主意向價約5500萬元。



紅框建築物為九龍城獅子石道29至31號全幢物業

韋堅信測量師行商業及投資部董事許偉國表示，市區優質地皮供應缺乏，尤其可作合併重建的舊樓已普遍成為投資者追捧對象，當中九龍城區全幢舊樓或地皮易手個案持續增加。例子包括荷前圍道27至29號及荷前圍道64號，成交價分別達4300萬元及2700萬元。呎價甚為理想，反映投資者對區內物業後市樂觀。

荃灣國際中心單位升值75%

美聯工商舖（08090）工商部高級營業經理林海娟表示，荃灣大廈盤源珍罕，升值潛力高，市場錄得大幅獲利個案。

上述成交之物業為荃灣橫龍街58至70號荃灣國際中心29樓A至C室，總面積約16111平方呎，每平方呎價約900元，以連租約形式成交，成交金額涉及約1500萬元。原業主於二〇〇〇年八月以約857萬元購入，每平方呎僅價約532元，是次轉手帳面獲利約643萬元，物業升值約75%。現時上述物業每平方呎租逾5元，回報率可近6厘，該租約於明年初屆滿，估計回報率可進一步提升。林補充說，該廈全幢逾九成樓面現時由澳洲基金麥格里持有。

旺角彌敦道707至713號銀高國際大廈錄得中高層全層買賣成交，涉資約1116萬元，買家有意購入作自用。

中原（工商舖）九龍商業部高級營業董事陳玉雲表示，旺角銀高國際大廈中層全層，面積約2427平方呎，新近以呎價約4600元易手，涉資約1116萬元，該單位以交吉形式出售。

譽天下獨立屋平米價5萬



郭子威表示，「譽天下」日前已取得預售證，估計首批花園大宅將於奧運前推出

長實（0001）旗下北京譽天下趕及在奧運前推出，該物業已取得預售證，將於短期內推出，物業共設3幢獨立屋，發展商意向價每呎每平方5萬元水平（人民幣，下同），實創北京新高，至於半獨立屋及排屋亦計劃於奧運前接受優先認購，每平方米意向價約3萬元。

長實地產投資董事郭子威表示，該盤首期獨立屋只設有3間，現以洽購形式出售，單位面積約700平方米，意向售價約3500萬元，每平方米意向價約5萬元，並將會在每售出一間後加價10%。他又坦言，其中1間獨幢別墅現獲一名商人以每平方米售價約4.5萬元洽購，共涉資3150萬元，但由於低於集團的意向售價，故仍未接受有關洽購。

郭子威又稱，為讓客人在樓盤落成前率先感受整個項目的發展規模及優勢，集團耗資逾2000萬元打造全北京首創的「體驗中心」。「體驗中心」建築面積約1600平方米，樓底高約7米，至今已接待逾300組貴賓優先參觀。而由項目宣傳活動正

式展開至今，已接獲逾萬宗查詢，部分更表示有意即時購。

另外，嘉里（00683）旗下首個北京項目已命名為星源匯，嘉里建設（中國）董事朱葉培稱，星源匯為集團進軍北京的首個高尚住宅項目，佔地98900平方呎，總建築面積為499800平方呎，涉及約300餘個單位，以及19300平方呎的私人會所，以及2座閣下式花園及約達16100平方呎的商業裙樓。而項目設在嘉里中心商場東門北側的舊樓中心及示範單位從即日起也將對公眾開放。

同時，新世界（00017）營業及市務高級經理劉仲良表示，旗下北京麗宮皇府第一期87幢洋房已全部售罄，套現約18億元，每平方呎最高售價約4.3萬元，平均則約2.5萬元，而二期項目則最快於本年底至明年初推出，該期項目共有180幢獨立屋，預期首批將推出約70伙，面積約600至1500平方呎，售價將會較第一期調高20%，入場費則約1500萬元。

赤柱崗道3號最後一伙索8000萬

銀行提高按揭，多個中小型新盤銷情即見緩慢，個別發展商遂轉戰至息口敏感度較低的豪宅市場，其中新世界（00017）旗下長虹便推出赤柱崗道3號項目最後一幢洋房，有見洋房造價屢創新高，發展商亦無懼漲市把物業調高叫價14%，至8000萬元水平，以單位面積3357平方呎計算，平均呎價約2.25萬元。

新世界營業及市務高級經理劉仲良表示，共有5幢洋房的赤柱崗道3號至今已售出4伙，平均呎價約1.5至2萬元水平，全部連裝修出售，上述4伙物業套現約2.45億元。該盤現只餘最後1伙G號屋，面積3557平方呎，連1179呎花園，屬4房3套房間隔，現意向價為8000萬元，平均呎價為22491元，較前加價14%。該單位現有5至6名買家洽購中。另外，新世界營業及市務副經理李冠亮表示，同系九龍城太子匯現只餘不足10個單位待售，當中包括1個複式單位。

中原高級營業董事何兆棠表示，洋房二手買賣登記數字顯示，今年首6個月南區共錄得28宗洋房成交，供應量及成交量處於低水平，反映南區業主惜售物業，可見南區洋房更為罕貴。南區最新成交單位為壽臣山道25號的嘉碧苑3號洋房，面積3500平方呎，連1000呎花園，成交價為9000萬元，平均呎價25714元。

事實上，港島區豪宅由於供應緊張，即使在淡市仍然有價有市，利嘉閣高級經理余傑文表示，北半山賽西湖大廈不乏力型捧場客，在過去半年波動的樓市中，平均每月均錄得4至5宗成交，該行剛促成屋苑本月首宗成交，業主沽售自住3年的單位，勁賺420萬元。

余傑文表示，成交單位為賽西湖大廈3座中層B室，建築面積1260平方呎，成交價1300萬元，由一名由外國回流的用家承接，呎價10317元。據悉，原業主於〇五年購入上址自住，當時作價僅880萬元，持貨至今帳面大幅獲利420萬元，折算期間單位升價48%。余傑文續稱，上述單位為賽西湖大廈本月首宗二手買賣，六月份則共錄得4宗買賣成交，平均成交呎價約11621元。目前屋苑放盤量約40個，每呎叫價介乎9300至1.6萬元。



赤柱崗道3號售出4伙，平均呎價約1.5至2萬元

一手市場長實獨佔32%

長實（0001）剛以營業額近230億元，售出2700個單位榮登上半年賣樓王寶座，順利成爲一手市佔率最高的發展商，中原地產研究稱，上半年長實旗下2個大型新盤，將軍澳日出康城1期首都及何文田半山壹號的買賣合約登記暫時合共錄2542宗，佔整體一手住宅（包括私營及公營住宅）市場約32%，銷售數字明顯拋離其他發展商。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，上半年一手住宅（包括私營及公營住宅）買賣合約登記錄得7933宗，總值550.4億元，宗數較去年同期的8861宗下跌10.5%，而登記金額則維持平穩，較去年同期的551.8億元輕微減少0.3%。由於發展商以重價不重量的策略借售新盤，所以導致今年上半年的一手住宅買賣宗數回落。

該行指，首都及半山壹號2大新盤的買賣合約登記暫時合共錄2542宗，佔整體一手住宅市場約32%，銷售數字明顯拋離其他發展商。而新地（00016）夥新創建（00659）的紅磡海濱南岸錄1449宗，佔18.3%；信和（00083）的沙田御龍山及荃灣萬景峰合共錄1146宗，佔14.4%。

今年上半年有3個新盤的買賣登記金額超過100億元，包括半山壹號（112.79億元，450宗）、御龍山（101.85億元，1088宗）及首都（100.88億元，2092宗）。美聯集團（01200）首席分析師劉嘉輝表示，隨著未來新供應偏低，加上發展商「重價不重量」的售樓策略，定價積極進取，今年上半年低於200萬元的上車新盤已顯著減少，而預期第三季此類一手個案更加欠奉。

轉讓公告

中國西部龍頭成都市區，一環路內繁華地段，二間連鎖商務酒店，已營業一年，盈利中；另有二棟寫字樓，租期二十年，年淨利利潤150萬元以上。因發展方轉移擬整體轉讓。轉讓費1800萬，有意者請電+8613823330660姚生。

美聯私家偵探社

本社由資深探員創辦於1982年
採用日本最新高科技之儀器進行辦理案件
全力為所有客戶辦理每一宗案件

男女跟踪 內地調查
搜集證據 商業調查
兒女活動 工傷調查
職員行蹤 竊聽錄音

（信譽昭著 註冊保證）
自置車房 註冊保證

九龍旺角彌敦道759號海傍大廈11字樓1109室
九龍電話：2381 2388（太子匯對面出口）
自置車房 註冊保證

香港中環德輔道中16號合成商業大廈4字樓
電話：2615 2626（近石塘咀新豐酒店對面）

中華人民共和國
廣州市越秀區人民法庭
公告

趙煒剛：
本院受理原告趙煒剛訴被告趙煒剛、趙煒嘉繼承糾紛一案。因你下落不明，無法送達。依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百零七條第七款的規定，向你公告送達（2007）越法民一初字第3185號民事判決書。自發出本公告之日起，經過6個月，即視為送達。如不服本判決，可在公告滿後三十日內向本法院递交上诉状，上訴於廣州市中級人民法院，並於递交上诉状次日起七日內按上訴請求的項目及相關文書規定向廣州市中級人民法院繳交上訴案件受理費。逾期不交視為撤回上訴處理。
特此公告

廣州市越秀區人民法庭
二〇〇八年七月九日

港置：供款較租金低14%

上月多間本地銀行相繼調高新造樓宇按揭息率，在加息陰霾下，近期樓市氣氛轉趨淡靜。香港置業執行董事李志成指出，雖然銀行調高按揭，但由於現時按揭息率仍然處於3厘以下的低水平，而市民的供樓負擔比率亦一直處於35%以下，最新的供樓負擔比率為31.3%，較末加息前的29.8%輕微調升約1.5百分點，以現時最新50大屋苑平均呎租計算，平均供款較租金低逾14%。

SBC 駿業 www.sbc.com.hk

註冊香港及海外有限公司

- ◆ 提升企業形象
- ◆ 拓展國際商機
- ◆ 無經營範圍限制
- ◆ 資金進出自由
- ◆ 一人便可成立辦理
- ◆ 身份保密安全

港幣 \$2,000

商務通訊組合

註冊地址：代收信件、包裹、轉寄服務。

代聽電話：獨立專線號碼，按指定公司名稱接聽。

網上傳真eFax：網上即時收發傳真，無需傳真機，高效率。

香港	中國
總行 852-8206 3139	深圳(羅湖區) 755-8247 8991
中環 852-2293 4318	深圳(福田區) 755-8828 6939
銅鑼灣 852-2836 8218	廣州(天河北) 020-3877 1394
灣仔(國衛) 852-8206 9319	廣州(越秀區) 020-8732 3668
灣仔(東新) 852-2584 3138	北京(國貿) 010-6566 7361
尖沙咀(加拿芬) 852-2734 0418	北京(燕莎) 010-5923 1188
尖沙咀(新港) 852-3519 6338	上海(徐家匯) 021-6447 8989
旺角 852-2782 8118	上海(靜安區) 021-6288 1689
	南京 025-8689 9889
	杭州 571-8725 7009

全中港分行共18間，專業員工超過400人

查詢熱線：(852) 8206 1931