



胡致遠（左）表示，道風山項目正申請預售樓花同意書，料最快十月推出，並將於八月上旬公布物業名稱，旁為香港置業行政總裁胡日發

## 葡萄園二期對撼四季名園

元朗「屋仔」搶客戰將於奧運後上演，繼長實（00001）旗下元朗四季名園宣布將於奧運後推出，市場消息指，新地（00016）旗下同區葡萄園二期亦密鑼緊鼓，部署於八月底至九月初登場，成為該公司奧運後第一擊。據了解，發展商是次在項目用料上「落重本」，冀打造「元朗版倚巒」，市場估計其開價定必貴過四季名園，勢再創新界西樓價新高。

### 用料尤勝山頂倚巒

葡萄園二期共26幢洋房別墅目前已完成所有建築工程，項目的入伙紙早已到手，市場消息直言，發展商目前正等候滿意紙的審批，部署以現樓形式推售。有區內代理透露，發展商將於短期內向經紀派發「天書」，以便各大代理向客戶推介。

據了解，發展商已邀請各大代理到同系山頂倚巒參觀，並表示葡萄園二期用料比同系山頂倚巒有過之而無不及。

該名代理亦表示，以廚房的電器為例，葡萄園二期所用的品牌與倚巒相同，但其型號較新，故料其售價定必貴過葡萄園一期以及四季名園，有資格挑戰新界西新高。

新地上半年憑九龍站凱旋門和山頂倚巒2個項目破盡多個豪宅紀錄，發展商「食髓知味」下半年再接再厲推售3大豪宅項目，除超級豪宅九龍站天璽及葡萄園二期外，沙田道風山項目則緊接葡萄園二期登場。

新地代理物業投資部高級經理（銷售及市務）胡致遠表示，項目正申請預售樓花同意書，料最快十月推出，並將於八月上旬公布物業名稱，以及進行一連串軟銷活動。

胡致遠又謂，道風山項目分作3期發展，

首期提供400伙，以過千方呎單位為主，料將於明年第三季入伙，集團意向呎價處於5位數的水平。市場估計該項目有機會取代同區信置（00083）御龍山及嘉華（00173）嘉御山，刷新新界區樓價新高。

### 曼山複式呎價升20%

事實上，近日市況不順未有影響新地推售豪宅的信心，同系位於荔枝角的曼克頓山亦逆市加價，胡致遠坦言，物業目前尚餘4個特色單位待售，其中位於1、2座的天際曼克頓複式戶，面積5008平方呎，意向呎價則較年初時提升20%調升至2.8萬元，叫價1.4億元。至於位於第6座的複式戶，面積2251平方呎，最新叫價4500萬元，呎價2萬元，較去年下半年加價20%。

# 太古城月成交創新低

## 七月僅20宗成交 港二手樓價高位回落3.4%

### 急速逆轉

困擾樓市的負面消息揮之不去，多個屋苑交投量如跳樓機般急速下挫，根據中原地產資料顯示，十大屋苑本月共錄得327宗成交，較上月的401宗，下跌20.6%，其中一向被視為樓市「探熱針」、十大藍籌屋苑之首的鰂魚涌太古城更率先直插谷底，中原地产指出，屋苑七月份僅錄20宗成交個案，較之〇二年九月的28宗成交更少，成為有紀錄以來新低。

### 經

歷逾2個月的跌市後，本港整體樓價已由高位回落3.4%，當中3個傳統藍籌，包括天水圍嘉湖山莊、沙田第一城、荔枝角美孚新邨，今年首5月樓價升幅正式宣布一筆勾銷，樓價重返去年底的水平。

中原住宅部董事總經理陳永傑表示，港島區3大屋苑七月份成交量均較六月份下跌，當中太古城及海怡半島跌幅逾四成。

中原首席分區營業經理趙鴻運表示，太古城七月份共錄得約20宗成交，較六月的38宗，下跌47.4%，更是創出有紀錄以來新低；呎價方面，七月的平均呎價7783元，較六月下調1.4%。

同時，屋苑近日不乏減價成交，趙鴻運舉例指出，太古城最新成交個案為龍山閣低層B室，面積675平方呎，屬2房間隔，成交價為418萬元，折合平均呎價6193元。

原業主叫價為450萬元，因市況回軟，七月中決定把叫價回落至430萬元，最終以418萬元獲承接。買家為區內換樓客，購入上述單位，暫未作自住或放租打算。

### 南豐新邨樓價回落3.7%

區內市況可謂一蹶不振，同區的南豐新邨樓價亦由三月時高位至今5個月內跌足20%重返年初水平，中原助理分區經理袁廣達表示，南豐新邨普通業主願意降價出售單位，令呎價由六月的5233元回落3.7%至5039元，故刺激屋苑交投量上升，七月只錄得15宗成交，較六月的12宗，上升25%。

袁廣達舉例指，南豐新邨3座中層H室，面積692平方呎，屬3房間隔，可享翠綠山景，為市場罕有優質放盤，剛以319萬元獲承接，折合平均呎價4610元，為今年同類型單位新低價。

上述同類型單位於本年三月樓價高峰期曾以398萬元沽出，可見現時該單位較本年高峰期有近20%折讓。

他又補充說，原業主於本年三月以380萬元放售，於六月份見樓市回軟把叫價回落至360萬元，直至七月份再度減價至319萬元，即獲投資者承接。據了解，買家為投資者，購入單位打算作收租之用。上述單位市值租金為1.5萬元，料租金回報率5.6厘，回報可觀。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，目前樓價已由三月高位回落3.4%，十大屋苑中，嘉湖山莊、沙田第一城、美孚新邨的造價已回復至去年底的水平。

### 樓價降低招用家入市

其中沙田第一城目前平均呎價為3973元，較去年十二月時的3977元跌0.1%，雖然跌幅非常輕微，但該屋苑已成十大屋苑中唯一呎價較去年十二月低的屋苑，至於嘉湖山莊則「原地踏步」，七月份平均呎價與去年十二月的1982元相同，美孚新邨則較去年十二月的樓價微升3元至3868元，該屋苑去年十二月呎價為3865元。

中原高級分區營業經理黎宗文表示，沙田第一城七月約錄53宗買賣成交，較六月錄得約38宗大幅躍升39.5%。成交量增加，原因是樓價回落吸引用家入市，現時約4000元之平均呎價尚有一定承接力。

中原區域營業董事陳廣華則謂，美孚新邨七月成交呎價較六月的4050元，跌約4.5%；而成交量方面，亦錄得22.6%的跌幅，七月共錄得48宗成交。

中原高級區域經理郭佩玲表示，嘉湖山莊七月僅錄得66宗成交，較六月跌12%，平均呎價亦較六月跌3%。



樓市「探熱針」鰂魚涌太古城平均呎價下調1.4%

## 奧運站租賃急增50%

樓市整體買賣拉鋸，肥水流入租務市場，造就多個屋苑租務彈升，奧運站上月錄150宗租賃較六月同期增逾50%，更帶挈浪澄灣高層戶月租達3萬元，創屋苑新高。天水圍柏慧豪園亦不輸蝕，單一個屋苑上月勁錄130宗租務，買賣卻得22宗，比例繼續擴大；另沙田第一城錄80宗租務，創本年按月新高。

美聯物業一號銀海分行營業經理王展鴻表示，西九龍區發展迅速，加上環貿廣場陸續入伙，外資進駐刺激區內租務需求，奧運站屋苑租金仍然落後於九龍站及港島區物業，支持該區租務交投暢旺，七月份奧運站指標苑已錄得

近150宗租務成交，較六月同期增加逾50%，租金屢創新高，其中浪澄灣5座高層E室，單位面積742平方呎，望開揚全海景，月租約3萬元，呎租40元，創屋苑入伙以來新高，以業主去年尾購入價555萬元計，回報率高近6.5%。

王表示，西九龍區屋苑上月租務暢旺，以奧運站屋苑為例，區內7個主要屋苑（帝柏海灣、柏景灣、維港灣、浪澄灣、一號銀海、君瀾港及凱帆軒）共錄得144宗租務成交，較上月同期的92宗大幅增加56.5%。

中原地產天水圍區高級區域經理郭佩玲指

出，天水圍新盤柏慧豪園上月共錄得130宗租務成交，買賣成交則錄得22宗，租售比例為5.9比1，其中1座中層D室面積900平方呎，屬3房1套間隔，剛以9000元租出，呎租10元。

中原地產沙田區高級分區營業經理黎宗文表示，沙田第一城本月錄約80宗租務成交，創今年按月新高，區內住屋需求仍然龐大，可是，即使用家之入市態度亦趨審慎，部分決定先租住單位，故令租務成交急增。雖然本月大量租盤盤源被消化，但租盤供應卻依然維持約220個之高水平，因近30%放盤業主見樓價回落，但卻不願降價沽售單位，反觀租金尚能支撐供樓負擔，故寧將單位賣轉租，令租盤放盤增加，呎租叫價維持約17至19元。

## 太子道西211號改則單位不變

近年積極透過收購合併增土儲的會德豐地產（00049），去年尾以3.3億元併購得的太子道西211至215號C，因為早前何文田區被政府加入高度限制，太子道一帶高限多為主水平基準80米，該項目無可避免受波及，下月將向政府提交修訂申請，擬建21層高住宅，住宅單位伙數維持60伙不變，主打1500至2000平方呎3房或以上大戶，明年初開賣，料將參考毗鄰的Sky Garden，該盤目前呎價約8000元，相信會以該盤作參考指標。

會德豐地產執行董事黃光耀表示，太子道西211至215號C重建項目，因為政府於何文田區引入高度限制，該項目亦受波及及限制在主水平基準80米，遂計劃下月向城規會提交修訂申請，項目將會橫向發展，將原先「唧高」的

樓面向橫發展，但伙數則維持60伙不變，單位面積約1500至2000平方呎，清一色主打3房或以上大戶，每層4伙，構思附建相連及複式特色戶，擬定明年開賣，售價待定。該項目毗鄰Sky Garden，該盤目前呎價約8000元，相信會以該盤作參考指標。

該項目佔地約1.83萬平方呎，總樓面約9萬平方呎，會德豐計劃重建1幢21層高住宅，提供約60個單位。

此外，同系山頂紅莓閣早前交吉放售的36號屋，儘管目前市況有波動，但是豪宅不受影響，黃光耀坦言接連獲多名買家洽購，意向價維持1.2億元，呎價3.6萬元，成交將創屋苑新高。

## 四項物業招標料值18億

萊斯物業發展及投資部總經理黎國泰表示，獲業主委託招標兩幢工業大廈項目，包括觀塘偉業街185至187號恆生工業大廈、九龍觀塘鴻圖道54號景雲工業大廈，以及兩幢香港銅鑼灣重建項目，包括興發街84號歌頓大廈及電氣道68至70號，招標總值約18億元。

觀塘恆生工業大廈地盤面積約27760平方呎，可重建約333120平方呎，意向價6億元，九月十九日截標；景雲工業大廈地盤面積約11375平方呎，可重建約136500平方呎，意向價2.4億元，八月二十八日截標。

銅鑼灣電氣道68至70號地盤面積約3452平方呎，可重建約51780平方呎，及歌頓大廈地盤面積約5065平方呎，可重建約75975平方呎，意向價7億元，十月十五日截標，可作重建為服務式住宅或酒店用途，回報潛力無限。

圖為電氣道68至70號外型，可重建約51780平方呎

# 荃灣七區截意向料踴躍

港鐵（00066）荃灣西站七區（TW7）項目今日截意向，雖然環保觸覺表明今日會拉隊到現場要求提交意向書的發展商棄投以示杯葛，但相傳在「瘦田無人耕」下，無阻發展商增土儲意欲，多家發展商表明有意提交意向，據悉九建（00034）及嘉華地產已率先提早報名，另一眾發展商已表明會參與，相信反應將會踴躍。

去年因補價過高埋門脫腳流標收回的西鐵荃灣西站七區捲土重來，接手人港鐵上周臨時臨急推出招意向，於今日截止，項目推出過程可謂一波三折，先是去年招標流標收回，今有環保觸覺示範攔路，

意圖攔截發展商，但土地供應缺乏下，發展商爭崩頭報名，據悉九建及嘉華已提早今日前報名，其餘長實（00001）、恒地（00012）、新地（00016）、會德豐地產（00049）表明有興趣入意向。

### 新界西樓價落後

長實執行董事趙國雄表示，荃灣西站七區位置及交通一流，擁有西鐵優勢已為項目加分，尤其新界西一帶樓價經常大幅落後新界東，

新界西社區發展日益完善，大有條件追落後，該項目的確有可為，具吸引力，而且凡屬有潛質項目集團均感興趣，應該會提交意向書，至於招標時會否入標競投，趙表示現在言之尚早，待招標條款落實再作決定。

會德豐地產執行董事黃光耀指出，該站的補地價於去年頭批出，承認樓價至今已有一定升幅，但無可否認近期樓市顯著放緩，預期項目補地價有機會調減，集團會入意



西鐵荃灣西站七區鳥瞰圖

### 藍妹啤酒

#### 全城盛事

#### 拼拼贏獎賞(第一期)

第一期活動經已完滿結束  
請繼續支持藍妹啤酒

推廣生意競賽牌照號碼 30123

BLUE GIRL  
IMPORTED PREMIUM BEER