# 長實九月售北京尚品百別墅

本港及內地樓市同時轉活，北京市況全面熾熱，長實乘勢提前3個月引爆北京尚品第2期開賣步速，擬九月開賣尚品第2期的100套別墅。同時，因應內地與台灣兩岸直航，台灣投資者投資北京樓市急增30%，長實敲定八月打入台灣市場，於高雄及台北兩大城市重點路演，計劃預留20伙予台灣買家，爲首個於內地發展的本港地產商進軍台灣市場，爲兩岸經濟互動拉近距離，背後意義重大。

## 預留20套予台灣買家

長實地產投資董事郭子威表示，北京尚品月前創下火速銷售150套紀錄，市場反應熱烈。有見近期北京樓市持續升溫，從多項數據顯示，北京樓市現正步入上升軌道，今年首5個月北京整體樓市成交面積較去年同期大升逾90%，期內銷售面積更超越過去3年的平均值，別墅項目銷售量更較上月大幅上漲近90%。有見及此，長實計劃提前3個月，約於九月開賣尚品第2期的100套別墅，意向價調升，加價後料較1期約高10%至15%，目標意向每方米售價約2.6萬至3萬元（人民幣，下同），最低消費約800萬元，料可套現8至10億元。

## 最低消費約800萬元

郭子威續稱，除計劃於內地展開宣傳攻勢外，觀乎內地及台灣兩岸啓動直航客機，進一步加強兩地的經濟接觸，促使兩地經濟磨合，造就近期於北京投資樓市的台灣買家，較去年同期急增30%。

由於市況趨熱，長實最終落實進軍台灣市場的決定，鎖定八月進入台北及高雄兩個重點市場進行路演。爲配合台灣銷售大計，尚品2期100套別墅中，扣除70伙內銷予北京買家，會爲台客撥出20伙，另10伙則保留予港人。

郭子威明言，相信將來內地台灣兩岸金融會進一步磨合，兩地貨幣流通將隨之大增，集團會向銀行率先了解以台幣作結算單位的按揭可行性，加強多方面溝通。

郭子威表示，尚品勇奪5月份北京整體住宅項目「銷售金額」及「銷售面積」雙冠軍

# 次季住宅成交料增九成

## 世邦魏理仕預期樓價再升10%

**租務趨淡**

**受到利率持續低企、股市氣氛升溫帶動，近期不少投資者經已大舉出動，帶動上半年樓市快速反彈。戴德梁行指出，年初迄今，本港主要屋苑樓價經已較金融海嘯爆發後上升約20%，並料第二季的成交量可望攀升至逾36381宗水平，較第一季急增近九成；另世邦魏理仕亦預期，下半年住宅樓價將持續上升約10%，惟租務市場則受制於經濟前景仍存在不明朗因素，租金持續尋底，下半年有機會再跌約8%，兩者各走極端。**

戴德梁行北亞區策略發展顧問部主管陶汝鴻表示，近期股市氣氛持續向好，加上利率持續下調，故不少資金經已流入樓市，住宅成交量自二月份連升3個月，5月份按月更增加15.5%至13067宗。

### 本月成交量料回落8%

但他補充，由於本港仍受到失業率持續上升及出口疲弱等不利因素困擾，故料未來樓價僅保持平穩，另本月成交量估計亦將較上月回落8%至1.2萬宗水平，未來兩個月則維持每月逾1萬宗。

此外，世邦魏理仕估價及諮詢服務部余錦雄表示，本港樓價反彈速度較預期中快速，其中豪宅經已大幅上升17.1%，但是由於不少企業持續縮減人手，拖累期內租金下跌約7%。他續稱，由於資金缺乏出路，故預期下半年豪宅及中小型物業樓價均可望進一步攀升10%，但租金則有機會再下跌約8%。

余錦雄預期，下半年豪宅及中小型物業價格可望進一步上升約10%

至於其他物業市場方面，該行寫字樓服務部執行董事簡儒德表示，雖然市場受到不少企業收縮拖累，年初至今港島區整體寫字樓租金已下跌約19%至每方呎約42元。但是由於甲級寫字樓物業供應仍然罕有，故樓價不跌反升約15.5%，並相信下半年將進一步上升約16%，但租金則有機會繼續下調，幅度約10.8%。

另該行商業服務部資深董事連志豪表示，雖然上半年經濟前景仍未明朗，但商舖租金表現平穩，並錄得1.5%的輕微升幅，成交價更上升約10.2%，下半年表現則保持平穩。但是工業市場物業表現則較爲遜色，該行工業及物流服務部資深董事戴文表示，由於全球需求倒退，出口貿易大幅下滑，故料上半年租金及樓價將分別下跌10.8%及7.6%，下半年兩者將進一步下跌5%。

# 前東英大廈命名「The ONE」

近期整體經濟氣氛持續改善，故由華人置業發展的前東英大廈重建項目公布項目命名爲「The ONE」，以及項目正式推出市場招租，意向呎租介乎50至500元。

### 意向呎租50至500元

集團非執行董事劉鳴煒表示，The ONE的總投資額約25億元，由於年前的購入價較平，故回報率十分理想。目前該商場經已約有30%樓面面積即將落實及經已落實租出，反應不俗。其中最大宗租務成交涉及面積逾兩萬方呎，面積最細則約2000至3000方呎。他補充，由於區內將有多個大型商場相繼落成，可望帶旺區內零售市場，故對尖沙咀區的前景看高一線。位於彌敦道100號The ONE，全幢樓高29層，總樓面面積逾40萬平方呎，並預計於明年第一季落成，屆時將有超過200個商戶進駐。

劉鳴煒並透露，年初至今集團旗下的其他商場租金則個別發展，部分商場租金錄得5%至15%升幅。雖然近期本港受到流感爆發威脅，但他認爲，其影響遠低於早年爆發的沙士等，故對下半年零售市道審慎樂觀。

除本港項目外，劉鳴煒續稱，集團位於成都青羊區的「華置廣場」計劃於下半年推售，每平方米的意向價介乎約7000至9000元，並料該區的樓價復甦速度可望看高一線。另外，位於澳門氹仔的住宅項目，則仍待政府審批，期望下半年可獲批。

劉鳴煒預期，The ONE將於明年第一季落成，屆時將有超過200個商戶進駐

# 縉庭山細單位140萬入場

嘉里建設荃灣縉庭山3日累沽270伙佔總數一半，發展商有意乘勝追擊，周六推出「王牌」之一的細單位，料呎價最低6000元，最低消費約140萬元以下，市區樓而言，售價屬吸引水平；另信德薄扶林靖林最後2伙複式即日解封，引入先住後付一年計劃。

嘉里發展執行董事朱葉培指出，縉庭山開售3日累沽270伙，佔總數一半，累積加價2%，平均呎價約5500元，套現近12億元，1及3座接近售罄，僅餘小量高層單位。

嘉里原定縉庭山首階段只賣150伙，今次超標完成，開賣策略即時有變，朱葉培稱稍後會繼續催谷，周內公布新部署，但強調會保留高層40伙特色戶現樓開賣，意向呎價8000至1萬元，倘若有買家洽購，會作優先登記。

另市場消息指，嘉里觀乎樓盤暢銷，遂決定乘勝追擊，周內推王牌之一的細房戶發售，面積由280至330餘方呎，定價態度進取，有指意向呎價6000元，入場費有機低於140萬元。

此外，信德物業銷售董事梁焯鏗表示，銀根充裕下熱錢持續湧入樓市謀出路，近日多個新盤價量兼備，集團隨市況轉熾遂將封盤三個月的靖林解封，尚餘2伙最頂層的複式單位，即日提價逾8%重售，加價後意向呎價1.68萬元，售價6081.6萬元。

單位分別爲21及22、23及25兩戶，面積一律3620方呎，梁強調配合重售，引入一年成交期及先住後付一年計劃，首期20%分期於300日內支付，餘款80%可於入伙時繳清，倘買家期間每提早一個月還款，即可獲1%折扣，最多可有10%折扣，與此同時，入伙前未有轉名，另可獲2%現金回贈，名額只得1個。另外，置地的堅尼地城傲翔灣畔銷情保持凌厲，昨日再沽出1伙，中層D室面積1074方呎，呎價1.16萬元，涉資約1245萬元。

# 50屋苑半月成交1125宗

地產代理表示，全港50個指標屋苑上半月錄1125宗成交，比上月同期增13%，帶挈樓價期內勁升3.5%，升勢媲美〇七年大旺市。

利嘉閣地產董事總經理廖偉強指出，受惠外圍資金不停湧入樓市，二手旺市歷久不衰，買賣交投繼續頻繁外，樓價走勢更在盤源「吸乾」情況下急速上升，綜合利嘉閣地產研究部數據，上半月全港50個指標屋苑共錄1125宗二手買賣，對比上月同期998宗增加13%。

由於二手盤源短缺，加上業主不斷調升單位售價望求善價而沽，在大量用家及投資者搶購有限貨源之下，令今月整體二手樓價較上月同期跳升3.5%，升勢與07年大旺市比較可謂不相伯仲。

廖偉強指出，實物資產包括房地產行情全面看漲，在低息環境及缺乏利淡因素衝擊下，相信資金進入樓市趨勢不會輕易改變。廖氏相信，受到熱錢流入及資金循環加快的影響下，下半月二手交投可望保持活躍，而樓價跳升走勢亦會持續。

按屋苑劃分，列入觀察範圍的50個指標屋苑當中，有31個屋苑買賣交投有所增加，所佔比例62%，可見升市動力分布均勻，此舉相信與市場資金全面流入二手市場的關係最大。

熱烈祝賀
大公報創刊107周年
CKS 珠江客運有限公司
CHU KONG PASSENGER TRANSPORT CO., LTD.
致 意

聲 明
繼承遺產聲明書

1. 被繼承人呂萃堅於2004年12月28日在香港逝世，被繼承人之父親及母親均已先於被繼承人去逝，被繼承人之丈夫岑德已先於被繼承人於1969年在香港去逝。
2. 被繼承人生前只有與岑德的一段婚姻，沒有其他配偶及子女，亦沒有收養子女，生前沒有立下遺囑。
3. 被繼承人呂萃堅與岑德育有5名子女，岑慧儀（女，1945年7月7日出生）、岑國良（男，1946年出生）、岑少儀（女，1951年9月19日出生）、吳岑妙儀（女，1952年1月24日出生），以上4名當事人未能出示出生證明。岑敏儀（女，1952年12月17日出生）能出示出生證明。
4. 呂萃堅遺下座落於廣東省廣州市越秀區北京路244號（廣州市房地產證，穗房地證字第0643385號）的房產物業。
5. 任何有利害關係人仕，欲主張繼承權利，應於2009年7月19日前向廣州市廣州公證處表達異議，辦理繼承等法律手續，逾期視爲放棄上述權益。

聯繫地址：廣州市倉边路42號廣州市廣州公證處
聯繫電話：83172099

海南五指山捷成綠色生態有限公司
Hainan Wuzhishan Jiecheng Green Ecological Co., Ltd.
五指山螞蟻黑雞
chicken ants and Wuzhishan
來自大自然的生態健康食品！
電話／傳眞：0898 83829600
0086 13637566116

熱烈祝賀大公報創刊107周年
QUICK-TECH
YOUR BEST CHOICE
CNC-Drehmaschine
工业的发展、技术的革新
IT-42 ROBO
TT-42
Quick-TECH MACHINERY CO.,LTD.
黃河精机有限公司
YELLOW RIVER PRECISION MACHINERY LTD.

流波飾片
室內設計新浪潮
百款顏色
千般用途
無限創意
添利時工業有限公司
電話：(852) 23321388
傳真：(852) 27807886
網址www.levox.hk
歡迎來電詢問

香港私家偵探社
Hong Kong Investigations Bureau
民商債職婚兒分遺大攝秘失探正註
刑業買員姻女居姦陪影密鑑測鑑鑑
證調商行家活離證外錄跟調偷證保
據查標踪世動婚據寫音鑑查聽證密
自置旺角總社：
九龍旺角彌敦道747號金都中心5字樓B室
電話：2381 8008
自置北角分社：
香港英皇道121號七海商業中心1樓101室
電話：2578 3600

保護林木 防止山火