

譽·天下3期世界杯後開賣



今年星洲、內地及本港3線出擊的長實(00001)，大圍名城及星洲住宅銷情全面報捷，內地樓盤將於下半年發功，北京譽·天下隨着第1期進行交樓階段，第3期部署世界杯後啓動軟銷，總數200套別墅擬分段開賣，初步每方米售價約3萬元(人民幣，下同)，較2期調加10%，預料3期售罄可套現不少於20億元。

長實地產投資董事郭子威表示，隨着譽·天下第1期150套洋房部署交樓，原定安排下半年開賣的第3期，鎖定世界杯後啓動軟銷，總數200套別墅以獨立洋房

◀郭子威表示，譽·天下3期悉數售罄可套現不少於20億元

居多，尺碼主要分380至400方呎及600至650方呎兩種大細則為主。

他續說，3期部署於北京周邊城市如山西及內蒙等進行滲透式推廣，但因京城規定香港買家要在北京住滿一年始合資格購置北京樓房，故不會於本港作大規模或重點宣傳，只視作基本聯絡哨站，項目計劃分階段推售，未定首批發售數目，至於售價，由於3期全面提升電器及廚房潔具等，較前期預資額高達20%，售價遂因而調升約10%，料每方米售價約3萬元，最低消費約1000萬元，第1及第2期售價分別2.3萬及2.7萬元。

郭子威稱，譽·天下由開售至今已沽出400套洋房，套現超過30億元，估計3期總數200套可再套現不少

於20億元。

雖然中央近日為內地樓市降溫連番出招，北京及上海等一線城市成交當堂大跌30%至50%，但譽·天下買家全屬實力投資者，相信不受中央措施影響，買家短期內或較觀望，未來整體經濟增長仍有可觀升幅下，樓市仍樂觀。

郭又指，譽·天下1期悉數沽出的150套洋房，交樓標準已通過內部驗測合格，按計劃6月開始分批交樓，為集團於內地首次進行交樓，有信心收樓率達100%，他強調該批單位已全部完成交易，當中30%無需按揭，其餘約承接50%至70%，一律已獲得銀行承諾借貸，絕不受中央近日連番收緊銀根影響。

二手屋苑減價相繼出現

翔龍灣嘉亨灣均錄減價蝕讓

此起彼落

儘管山頂白加道地皮締造「天價」，惟對中小型住宅並未帶來沖喜作用，昨日二手屋苑減價之聲仍此起彼落，新晉屋苑

土瓜灣翔龍灣及西灣河嘉亨灣，同樣難逃減價蝕讓的命運，當中翔龍灣一個3房單位以低市價3%沽出，原業主帳面蝕近10萬元；嘉亨灣一個近千呎單位亦告易手，帳面虧蝕14萬元。



▲嘉亨灣一個海景3房單位，剛以呎價8901元沽出。

美聯物業高級營業經理林智明表示，翔龍灣減價蝕讓個案為1座中層E室，單位享海景，屬3房設計，面積約757方呎，原業主減價3%後，隨即獲換樓客以460萬元購入，平均呎價約6077元。原業主於07年10月以約469.2萬元入市，帳面蝕讓9.2萬元。

香港置業助理區域經理張國炳說，嘉亨灣亦錄蝕讓個案，單位為5座高層D室，面積約928方呎，3房套房間隔，享海景，剛以826萬元成交，呎價8901元。買家為外區投資客，原業主於08年3月以840萬元購入單位，帳面虧蝕14萬元。

同時，鯉魚涌康怡花園亦錄減價成交。中原地產分區營業經理袁廣達說，康怡花園M座低層2室，面積844方呎，擁3房間隔，以497萬元沽出，呎價5889元。原業主最初開價530萬元，因市況回軟，遂降價33萬元出售，減幅達6%。

美聯物業助理聯席董事余韋達表示，北角城市

花園一名業主於東涌賣地後減價5%，成功沽出單位。成交為城市花園6座中層C室，面積約1010方呎，享內園景，屬3房連套設計，買家為同區換樓客，見業主降價5%，遂斥資約820萬元購入物業，平均呎價8119元，屬市場合理價。

將軍澳區叫價普遍回軟

近月放盤量增加的將軍澳區，業主叫價普遍回軟，吸引用家趁機入市。中原地產分行經理朱偉源表示，將軍澳城中區8座中層A室，面積881方呎，屬3房連套房間隔，日前以438萬元獲承接，平均呎價4972元，買家為外區客。

同時，中原地產高級分區營業經理黎宗文表示，沙田帝堡城1座中層G室，面積1095方呎，擁3房連套房及工人房間隔，以558萬元易手，呎價5096元，原業主於2個月前開價650萬元，一直未獲承接，近日遂減價92萬元，終成功沽出單位。

業界料粉嶺地皮估值13億

地產商冷待東涌地皮，下周一拍賣的粉嶺地皮受影響不被睇好，業界料每呎樓面地價2380至2500元，估值約13.4至13.8億元，較勾地底價高27%。

地盤位於粉嶺沙頭角道和馬適道的交界，地盤面積為9.58萬平方呎，地積比率約5.57倍，可建總樓面面積53.3453萬平方呎，其中包括商業樓面11.4960萬平方呎，另外住宅樓面41.8493萬平方呎，並設停車場及會所設施。

美聯測量師行董事林宇彬表示，東涌地皮以下限價成交，遂調低粉嶺地皮估值，不過粉嶺地皮規模及投資銀碼相對較細，地皮形狀方正，相信可吸引較多中小型發展商參與，故預期整體拍賣氣氛或會較東涌地皮為佳，估計地皮可為庫房帶來約13.4億元的收入，折合樓面呎價約2380元，較勾地價高出約27%。

根據顯示，地盤可發展高度為123米，扣除地皮水平約12米，可建樓宇高度約為111米，可建約

35層高，預期可發展2座住宅物業，將以興建2房及3房的中小型單位為主，由於同區兩房單位供應較多，故預計項目的3房比例可能會較鄰近屋苑略高，滿足同區換樓需要。由於近年新界區交通網絡改善，而且上水及粉嶺區往來內地的交通更見便捷，故區內物業具有不少捧場客，方便往來市區之餘，對於經常穿梭兩地人士，區內屋苑亦受歡迎。

韋堅信測量師估價部董事林晉超認為，由於政府於早前推出各項穩定樓市的措施，並主動增加土地供應，令中小型住宅市場前景顯得不明朗，預料該幅土地將為庫房帶來13.8億元的進帳，即樓面地價每平方呎2587元。

大屋苑4月租金升1.2%

租金走勢未受樓價影響持續向上，代理資料顯示，4月全港73個大型私宅平均呎租按月升1.2%，每方呎租金最新報17.3元，創21個月新高，倘再升0.6%將重返〇八年高位。

呎租報17.3元

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，根據中原地產簽約統計，4月份全港73個大型私人住宅屋苑的平均租金每平方呎錄得17.3元，較3月份的17.1元上升1.2%，租金創〇八年七月17.4元後的21個月新高，平均租金只要再上升0.6%便重返〇八年高

位，5月份呎租可望突破這個水平。

樓價近日高位調整橫行，但預料並不會影響租金的升勢，因為經濟持續增長，市民對住屋需求穩步增加，薪金上升提升市民的付租能力，刺激私人住宅租務成交活躍，推動平均租金連升13個月，累積升幅達31.1%。

10大藍籌屋苑以鴨脷洲海怡半島按月升4.8%稱冠，平均呎租錄得19.8元。

其次為荔枝角美孚新邨，呎租錄17.3元，按月上升3.0%，紅磡黃埔花園錄20.1元，按月上升2.6%排第3。

中環巨舖廣告位標售4.5億

第一太平戴維斯香港及澳門行政總裁李偉文表示，中環皇后大道中110至116號永恆商業大廈地庫、低層地下、高層地下連天台及向街廣告位置招標出售，店舖總面積近1.8萬方呎，現時每月收租約90萬元，意向價4.5億元，截標日期為6月23日。

李偉文指出，物業為現時中區唯一可供出售的大面積一線舖位，總面積近18000方呎，商舖位處人流極旺的皇后大道中及閣麟街交界，毗鄰市建局中環街市及嘉咸街活化項目

。據悉，近2個月於該區成交的舖位，面積約600至1200方呎，呎價由每呎9萬至18萬元不等。

永恆商業大廈於1981年落成，樓齡29年，出售部分包括地庫、低層地下及高層地下，總建築面積約17941方呎，出售部分更連天台及面向皇后大道中之超大型廣告位，增值潛力優厚。

同時，該物業連永隆銀行長約出售，現時每月租金收入約90萬元，租金回報十分穩定。



▲永恆商業大廈招標舖位，現時租客為永隆銀行

新地商場千萬谷人流

為迎接2010南非世界杯盛事，新地(00012)旗下11個商場包括大埔超級城、新太陽廣場、元朗廣場、新翠廣場及置富南區廣場等，將耗資1000萬元推廣，較上屆增加15至20%，預計世界杯期間11個商場生意額達4億元，較上屆增加15至20%，當中大埔超級城生意額料增長20%，以食肆、超級市場及運動用品商戶最為受惠。

新地租務總經理馮秀英表示，在世界杯開幕禮當日(6月11日)，大埔超級城將會舉辦馬拉松式世界開幕派對，商場會延長營業時間至凌晨，預計當晚人流較平日增長20至30%，預計在連串推廣帶動下，該商場營業額平均增長20%。她又謂，大埔超級城於今年首4個月的續租及新租戶共50個，租金升幅15至20%。

高力：豪宅未來三個月跌3%

儘管山頂地皮呎價屢創高峰，惟受到「9招12式」、以及歐洲債務危機拖累，高力國際預料未來3個月，豪宅樓價將下跌2至3%，令全年豪宅樓價升幅收窄至8%，較該行年初預測的10%至15%升幅明顯減少。

該行指出，政府於4月底推出9招12式規管新盤買賣之前，本港住宅成交量仍錄增長，根據土地註冊處數字，今年4月份樓宇買賣合約共14300宗，較對上一個月上升12.5%。

在9招12式效應尚未浮現之前，本港低息環境及資金充裕，促使住宅售價持續上揚，據港大房地產指數系列顯示，今年3月底港大綜合住宅價格指數上升至152.4水平，按月增加2.5%。

樓市好景，新盤銷情亦見暢旺。今年4月16日至5月15日期間，一手市場推盤量共722伙，整體吸納比



例達65%，其中沙田名城第1期單位更悉數售罄。不過，政府新規管措施出台後，發展商延遲推出新盤，單是5月份首2星期，一手樓銷售量明顯減慢。

該行預料，隨着政府出招及歐洲債務危機出現，本港豪宅售價難免受累，估計未來3個月豪宅將會跌價2至3%，全年豪宅售價升幅料收窄至8%。

SBC 駿業

創業·守業·好幫手 一站式商務中心

商務辦公室

即租即用，租期靈活，設備齊全多款辦公室可容納1-10人，裝修華麗多功能會議室，免費無線寬頻服務24小時出入，先進保安監察系統專業秘書全面處理日常事務

商務通訊服務

專業秘書代接電話，甲級註冊地址代收信件，包裹轉寄專用傳真號，網上收發，方便快捷

成立有限公司

全新現成有限公司，即買即用BVI及離岸公司，資料保密代辦銀行戶口，註冊商標秘書服務，周年申報，結束除名

會計·稅務·審計

專業會計師審計帳目，會計理帳報稅及稅務建議巧安排全方位稅務會計免費諮詢服務

香港辦事處

中環
新世界大廈1座21樓 (852) 2293 4318
旺角
柏奇商業中心24樓 (852) 2782 8118
尖沙咀
新濠中心2座5樓 (852) 3519 6338
加拿芬廣場10樓 (852) 2734 0418
灣仔
合和中心27樓 (852) 8206 3139
胡忠大廈22樓 (852) 8206 0218
國術中心11樓 (852) 8206 9310

中國辦事處

上海
招商局廣場南樓12樓 (21) 5298 0909
滬匯中心1座47樓 (21) 6447 8989
北京
招商局大廈10樓 (10) 6566 7361
佳程廣場A座11樓 (10) 5923 1188
廣州
中環廣場31樓 (20) 3877 1394
東山廣場20樓 (20) 8732 3668
深圳
地王商業中心22樓 (755) 8247 8991
安聯大廈21樓 (755) 8828 6939
杭州
廣利大廈12樓 (571) 8725 7009
南京
南京國際金鐘中心10樓 (25) 8689 9889
成都
時代廣場B座10樓 (28) 8667 6369

www.sbc.com.hk
info@sbc.com.hk

查詢熱線：(852)8206 1931

400名中港員工，提供誠信、負責、專業服務，信心保證