

市傳太古地產旗下九龍塘又一城商場，獲基金以呎價1.8萬元洽購



太古證實又一城商場獲洽購

在個人遊效應下，本港零售市道動旺，吸引外資基金垂涎。有報道指出，太古地產旗下九龍塘又一城商場，獲新加坡基金以220億元洽購，倘交易落實，勢成本港歷來最大宗物業買賣。太古(00019)回應稱，旗下太古地產確實進行磋商，可能出售一項重大投資物業，若達成協議將會公告。地產界認為，本港樓價處於歷史高位，不排除發展商善價沽出非核心物業，把套現資金轉投內地開拓商機。

據本地報章報道，一家大型新加坡基金「新加坡楓樹產業基金」，有意購入太古地產旗下九龍塘又一城商場，基金出價達220億元，以商場面積約120萬方呎計，呎價達1.82萬元，更不排除短期內有突破性的

發展。據悉，又一城每月租金收入逾1億元，若成交落實，租金回報逾5厘。

就有關報道，太古昨天公布，其全資附屬公司太古地產現正進行磋商，可能致使出售一項重大投資物業資產，倘若達成協議，將成為公司按上市規則的一項須予披露交易，公司將作出進一步的公告。而本報就有關洽購向太古查詢，發言人表示，公司已就有關事件發出公告，暫時沒有進一步補充。

第一太平戴維斯估值及專業顧問(大中華區)董事總經理陳超國相信，太古旗下有多個長線收租項目，在遇到「好價」洽購之下，選擇沽售非核心物業並不出奇，他相信，該集團今次沽貨後，或會把套現資

金尋求內地發展機會。

理大建築及房地產學系教授智文表示，本港零售市道看俏，商舖租價格水漲船高，大業主遂伺機出售物業套現，以重整投資組合。他相信，倘若本港稅項措施不變，在龐大內地豪客支撐下，本港零售前景仍看好，遂吸引外資基金垂青。

有地產界人士謂，內地豪客來港掃貨蔚然成風，促使本港商場價值大幅上升，基金看好本港零售業前景，遂願意出較高價洽購。資料顯示，太古地產早於2006年1月，向中信泰富購入又一城另一半權益(50%業權)，當時作價61.8億元。

憂政府再出招及歐債困擾

趙國雄睇淡樓市 「賣得快好世界」

政府多次出手調控樓市，難免令人有推搡樓市之感。一向份屬「好友」的長實執行董事趙國雄不諱言對下半年樓市「睇唔通」，直言十多年未試過(「睇唔通」後市)，預料下半年受外圍環境及政策左右，樓價難免有下調壓力，暗喻看淡後市，又重申不欲樓價大升，否則只會再迫使政府出招。

本報記者 梁穎賢

過去一年多動用超過200億元買入多幅貴重地產的長實，真金白銀投地親自演繹集團睇好後市，豈料昨日卻一百八十度轉軸，由「好友」變身「淡友」加把口唱淡樓市。

李澤鉅：借貸少有優勢

長實副主席李澤鉅及趙國雄昨日兵分兩路發表意見，昨日出席公開場合的李澤鉅，被問及收緊按揭會否造成用家無法置業，相反無需借貸的買家卻可從容上車的奇怪現象。李澤鉅回應：「政府收緊借貸條款，無需承擔按揭的買家較容易買到心頭好，或者說借貸較少的人自然會有優勢。」

至於趙國雄昨日交代旗下日出康城2C期取得售樓紙，準備7月出擊的喜訊後，開始進入今次記者會的正確，三番四次重複「睇唔通」後市，言談間更暗喻睇淡後市。

政府仍有很多招數

趙國雄不諱言，今次政府出招後，樓市靜得出奇，觀望氣氛濃厚，交投萎縮，集團過去一周僅售出10多個單位，比往日正常日子的銷情大減，集團實在不欲政府出手如此重，因為「睇唔通」後市，樓盤要盡快去貨，坦言「賣得快好世界」。

趙國雄說，相比其他地區的樓市，香港的房策尚有很鬆動的操作空間，但倘若樓市再繼續縮，只會迫使政府再出招，政府尚有很多招數「收埋喉袋」，再出招的話，經營環境勢比現時更困難。

趙國雄除憂慮樓市太旺迫令政府出招干擾樓市，造成左右下半年樓價走勢的元兇外，另一個令他「睇唔通」後市的因素，乃局勢動盪的外圍環境，若然息口一旦急升，樓價勢必大幅回落，雖然現階段息口難大升，以及受歐債危機困擾，下半年樓市「睇唔通」。

他又稱，年初已預測全年樓價有雙位數升幅，但上半年升勢已達標，下半年主觀願望不欲樓價急升，希望



趙國雄(中)暗喻睇淡後市，兩旁為長實地產投資董事黃思聰(左)及長實營業經理何家欣

平穩發展，但觀乎形勢，下半年樓價難免有下調壓力，但跌幅難預知，強調樓市絕對不會「杯葛」。被追問「睇唔通」樓市更預測樓價下跌，是否睇淡後市，趙重申純粹「睇唔通」而非睇淡，但言談間指樓價會跌已暗指睇淡後市。

新地：樓市基礎並無變

其後，趙國雄傳授買家於淡市的置業錦囊，他認為用家入市自主可以考慮，即使樓價高可靠低抵銷，重申樓價再升的話則要量力而為；相反投資者入市則要顧及風險，現時投資風險相對高。

對於趙國雄發表的「睇唔通」言論，新地(00016)代理執行董事雷霆睇法相反，認為樓市基礎並無變，政府出招反有效令用家安心置業，無論一手及二手選擇明顯增多，相信下半年樓市平穩向好。

英皇：樓市成政治問題

英皇國際(00163)執行董事張炳強表示，近期市場觀望氣氛濃厚，過去樓價升勢急勁，即使下半年掉頭回落也屬正常；至於會否憂慮政府再出招，張認為樓市已變成政治問題，無論任何情況下，政府必需以平衡各方利益為大前提。

趙國雄對樓市睇法

下半年樓市睇唔通，「做咗十幾年都未試過睇唔通個市」，樓價有下調壓力，樓盤賣得快好世界。

樓市熾熱只會迫使政府出招，政府尚有多招未出，否則發展商經營環境仲困難，樓市繼續縮，最大顧慮是政府出手。

個人不欲樓價再升，再升好多人買不起，其實樓價現水平好多人已不能負擔。

下半年樓市最受外圍環境及政府政策干擾，若利率急升，樓價將現下跌壓力。

部分新盤開價已超越市民負擔水平，高價樓盤卻滯銷只賣20%至30%，長實會貼市價夾優惠賣樓，希望一次可賣60%至70%。

復建居屋可減低民怨，供應增多有助買家入市審慎，對樓市只會構成心理影響，對發展商賣樓無大影響。

富澤花園劈價達70萬

樓市淡風愈吹愈烈，業主紛紛血拚劈價出賣，全港多區湧現割價成交，當中以北角富澤花園減幅最狠，屋苑低層3房戶剛劈價70萬元沽出，減幅達11%；另有「樓市探熱針」之稱的鯉魚涌太古城則連劈三口價，累積減價68萬元後始能沽出，減幅7%，至於新晉屋苑馬鞍山銀湖、天峰及東涌映灣園等均錄減價個案。

中原地產首席分區營業經理趙鴻運表示，太古城海天閣高層H室，面積876方呎，本月初開價980萬元，其後兩次調低叫價至928萬元，買家洽購時再降價至912萬元，在前後連降三口價後，累積減價達68萬元，最終以912萬元沽出，平均呎價約10411元。太古城本月至今僅錄約27宗成交，平均呎價徘徊10072元水平。

中原地產分區經理陳淑強謂，北角富澤花園富嘉閣低層C室，面積808方呎，擁3房間隔，原本開價650萬元，見政府出招後交投轉靜，遂減價70萬元沽貨，減幅達11%，最終以580萬元賣出，平均呎價7178元。富澤花園本月暫錄約4宗成交，平均呎價約9000元。

新晉屋苑亦接受現實減價，中原地產助理區域營業經理徐志謂，政府出招後，馬鞍山區二手交投放緩，當中銀湖、天峰一個單位願意減價沽售，單位為8座中層E室，面積906方呎，享內園及少海景，擁3房連套房間隔，原本開價608萬元，一直未能承接，業主遂減價20萬至588萬元沽出，平均呎價6490元，減幅3.3%。原業主於2010年8月以524萬元購入上址，持貨不足一年，帳面獲利64萬元離場。

此外，中原地產分行經理賴敏菁表示，東涌映灣園10座低層F室，面積749方呎，2房間隔，日前以358萬元易手，折合呎價4780元。據了解，原業主於5月下旬叫價380萬元放盤，得悉政府出招後，減價至370萬元，幾經議價，日前終以358萬元易手，一個月減價共22萬元才能出賣。

中原地產分行經理溫少山亦謂，粉嶺中心K座低層05室，單位面積469方呎，擁2房間隔，享山景，原價230萬，有見二手交投轉淡，遂減價7萬元沽出單位，以成交價223萬元計算，折合平均呎價4755元。



▲太古城本月暫錄約27宗成交，平均呎價10072元

新地米埔住宅申擴規模

新地(00016)籌劃多年的元朗米埔住宅發展計劃，昨向城規會提交發展修訂規模申請，擬議把建築物高度由6米申請，擴建78幢2層高之洋房項目，總樓面約14萬方呎。據資料，項目早於2005年獲批發展，當時僅在南面地盤興建26幢洋房，佔地僅25.46萬方呎，總樓面則5萬平方呎。

「強制售賣」概覽免費下載

隨着政府把三種類型的舊樓強制拍賣門檻由90%降至80%，本港舊樓收購活動激增，為加強公眾對「強拍」的認知，香港測量師學會出版《「強制售賣」概覽》第二版，以加強業主對《土地(為重新發展而強制售賣)條例》及公告的了解，有關小冊子可於該學會及各民政事務處索取，並可以透過互聯網免費下載。



▲左起：測量師學會產業測量組上屆主席潘永祥、黃比及香港測量師學會資深會員何鉅業，講解學會出版的小冊子

日出康城2C 最快一周後開售

長實上半年賣樓如魚得水，下半年樓市逆轉卻要急散貨。旗下日出康城2C期1168伙取得預備紙即急急安排上馬，發展商暗批下半年樓價掉頭回落，正所謂「賣得快好世界」，待與合作夥伴港鐵(00066)扑枱所有細節後，最快可於一週後出擊，一於貼市價及多項優惠等雙拳出擊，料單位售價大多1000萬元有找。

長實執行董事趙國雄證實，日出康城2C期售樓紙前日獲批，獲獲好消息後昨日正式對外公佈，趙不避嫌指下半年樓市「睇唔通」，受外圍環境因素及政府政策

左右，賣樓困難大增，坦言「賣得快好世界」，待與港鐵作實命名及定價等細節，迅速安排一周後發售，未來將會部署連串的密集式推廣軟銷。

下半年樓市現暗湧，趙國雄坦言，上址開價會較市價有折讓，盡量加速去貨，並會夾雜五花八門的優惠促銷，加強號召力，冀可於開盤時達到一次賣出60%至70%的目標，不擔心難去貨，習慣賣大型樓盤有一套精心編排的機制，絕對不會胡亂開價，並乘機「嘲諷」個別高開但滯銷的樓盤：「部分樓盤開價超出一般可負擔

水平，淪落到開賣時只售出20%至30%的慘淡下場，如果係長實，老闆唔啱至奇。」趙又稱，除日出康城2C期外，同系大圍名城3期、以及兩個無需售樓紙的半山堅尼地道及九龍塘安域道安排下半年賣。

長實地產投資董事黃思聰，2C期單位主3及4房格局，售價大多屬1000萬元以下，雖然近期流入本港樓市的熱錢呈現有所退潮，政府的政策短期內也會對市場的承擔力造成影響，不過2C期主攻換樓客，本地換樓需求仍大，並以本地用家作對象，不擔心樓盤銷情。

瓏璽首批73伙開賣

新地(00016)重頭巨獻奧運站瓏璽今日開賣前夕，被長實(00001)開口唱淡樓市贈與，項目今日可供發售的73伙，市傳約40伙落實預留，四時作實揀樓。

新地昨晚及前晚共加推瓏璽5伙，全屬1座臨海鑽單位，前晚加推的2伙為19樓A室及31樓A室，面積1800餘方呎，呎價2.38萬及2.66萬元，售價4413萬及4947.6萬元；前晚加推的3伙其中6樓B及C室為臨海花園大宅，面積1326及1622方呎，連111呎及720呎平台，連1個車位訂價3049.8萬及4379.4萬元，呎價2.3萬及2.7萬元；以及30樓A室面積1860方呎，訂價4770萬元，呎價2.56萬元。該3伙最快可於周五發售，據悉已獲預留。

市場消息指出，瓏璽昨日繼續為心急買家進行預留，據悉已有約40伙獲預留，其中1座30樓以下1800方呎的A室瓏璽至尊已全數被認領，呎價介乎2.2萬至2.4

萬元，並安排今午四時正式揀樓，發展商要經紀提早兩時集合準備，市場估計今日可供發售的73伙有機會沽清。市傳今日有機會加推6A座1640方呎的A室單位。

政府收緊按揭，發展商爭相提供二按按揭，信置(00083)營業部總經理田兆源表示，大埔承峰提供首兩年20%二按H(同業拆息)加0.8厘的低息，之後為P(最優惠利率5.25厘)加1厘，有關計劃照訂價減2%。

此外，置地集團香港區住宅物業主管黎漢群表示，旗下大坑上林推出3伙複式單位，其中2座63樓及65樓A室屬示範單位，面積2617方呎，連近千萬元裝修費一併出售，意向呎價3萬元；另有2座33樓及35樓A室、61樓及62樓A室，面積同為2617方呎，呎價2.13萬及2.88萬元。發展商為買家提供15個月長成交期。

該盤售52伙，呎價最高4.7萬元。另推5個交吉複式單位招租，呎租56元，租約期兩年。



▲瓏璽今午四時開賣