

細價樓佔交投率創新低

樓價持續攀升，令上車盤買少見少。據統計，上半年價值200萬元或以下的細價二手樓買賣合約降至11738宗，佔整體二手樓買賣不足26%，不僅跌穿1997年的33%低位，更創1995年有紀錄以來歷史新低。

據中原地产數字，上半年價值200萬元或以下的細價二手住宅買賣合約僅11738宗，總值184.65億元，佔期內整體二手住宅買賣45660宗的25.7%，較2010年下半年的37.3%下跌11.6個百分點，不但跌穿1997年下半年的33%低位，更創1995年下半年有紀錄以來16年按半年歷史新低。

中原地产研究部聯席董事黃良昇指出，細價樓比例連續5個半年度下跌，由2008年下半年的55.1%降至今年上半年的25.7%，累積跌幅達29.4個百分點。數字顯示近兩年半樓價持續上升，以致價值200萬元或以下的上車盤不斷減少，細價樓買賣比例逐步下調至低水平。

價值200萬元或以下的二手住宅買賣登記集中新界區，上半年有7204宗，佔整體細價樓登記的61.4%，九龍區及港島區的低價二手私人住宅買賣有3594宗及940宗，分別佔30.6%及8%。

天水圍嘉湖山莊錄得最多低價二手買賣登記，有287宗，總值5.25億元。荃灣中心錄216宗居次，總值3.86億元。大圍金獅花園錄151宗，位列第3，總值2.71億元。屯門大興花園及豫豐花園分別有137宗及124宗，排名第4及第5位，總值2.51億元及2.15億元。

按月方面，6月份價值200萬元或以下的低價二手住宅買賣登記1703宗，總值26.6億元，佔同期整體二手住宅登記7356宗的23.2%，按月下跌2.1個百分點，再創歷史新低。



銅鑼灣顯輝中心全幢放售，意向價4.5億元

景隆街7號全幢放售

零售業造好，商舖價格水漲船高，銅鑼灣銀座式商廈亦伺機放售。地產代理稱，銅鑼灣景隆街7號顯輝中心全幢，總建築面積約11000方呎，包括3個地舖，意向價4.5億元，意向價約4.1億元。

第一太平戴維斯投資部董事黃明添表示，該物業地舖位置優越，加上面對將來中央樓之重建項目，極為罕有。今年銅鑼灣只有2宗全幢商廈成交，預計此物業將會吸引全幢及商舖投資者垂青，現時物業叫價為4.5億元，呎價4.1萬元。

第一太平戴維斯投資部商舖部副資深董事梁力宏表示，上半年銅鑼灣地舖價格及租金升幅分別為24%及19%，1億元以上的商舖成交達10宗，反映港元貶值及資金從住宅市場走向商舖市場之效應。

西浦下月應市 呎價門檻一萬

嘉里上半年賣樓超標

胸有成竹

上半年樓市超旺，帶單發展商賣樓超標。今年積極

賣樓的嘉里建設(00683)，上半年售樓收益已經超標，料全年70億元的售樓目標勢在必得。儘管近日樓市逆轉，但嘉里推盤信心十足，旗下西環豪宅「西浦」計劃8月登場，意向呎價1萬元起；而同屬港島精品豪宅的新地(00016)筲箕灣「譽·東」，為搶飲頭啖湯，計劃最快下周開賣。

本報記者 林惠芳

嘉

里發展執行董事朱葉培表示，集團上半年在港推出多個新盤，銷售成績理想，當中以黃大仙現崇山貢獻最多，該盤累售450伙，套現近40億元，平均呎價1.1萬元，連同南區Belgravia、西環縉城峰及合作項目鴨洲南灣等，令集團上半年售樓收益已經超標，惟不便透露具體數字，而今年全年本港物業銷售目標為70億元。

全年港銷售目標為70億

被問到樓市逆轉，會否影響推盤信心。朱葉培指出，雖然金管局收緊按揭成數，市場亦擔心按揭利率回升，但本港經濟基調仍穩，樓市供不應求，加上通脹不斷升溫，所以買樓保值仍是大多所趨。

朱葉培又謂，集團旗下皇后大道西189號住宅西浦，計劃8月份開賣。該盤標準單位面積由730至1180方呎，為2至3房間隔，意向呎價1萬元起，最低消費700餘萬元，平均意向呎價約1.5萬至1.6萬元；另7個特色戶面積由1750至2150方呎，意向呎價2.6萬元以上。

他又謂，該盤全數149伙市值約30億元，鑑於約65%屬3房戶，將以換樓客及投資者為目標客，估計投資者比例將超過一半，遂計劃引入傢俬配套等優惠。

被問到金管局收緊按揭，朱葉培坦言，現正考慮為西浦買家提供付款優惠，詳情仍在研究中，該盤示範單位正在趕工，最快下周開賣。

繼西浦後，集團位於跑馬地山光道豪宅，合共126伙，部署第4季現樓推售，單位面積由1900至約2000方呎，參考區內二手平均呎價2.5萬元，意向呎價必高於此水平。市場人士預計，隨着嘉里下半年推出西環西浦及跑馬地山光道豪宅，該集團今年的70億元賣樓目標勢可達到。

譽·東最快可於下周賣

另邊廂，新地旗下筲箕灣i·UniQ譽·東的銷售進入直路，新地代理業務部項目總監(銷售)張卓秀敏表



▲朱葉培(左)說，西環西浦預計於2013年落成。旁為嘉里物業代理市務總經理吳美珊
▲張卓秀敏(左)表示，i·UniQ譽·東最快下周賣。旁為新地業務部高級項目經理(銷售)林青龍

示，該盤自命名迄今，累積接獲逾4000個查詢，見反應踴躍，發展商昨天派發樓書，並向地產代理發出銷售委託書，集團正在部署中，預計最快7日後開賣。

市場消息指出，地產代理上週起自行替i·UniQ譽·東的準買家收票，迄今超過40張，昨天市傳流傳i·UniQ譽·東的參考呎價，以便測試水溫及預留，包括11樓低層標準戶參考呎價14170元，22樓標準戶參考呎價則為14880元，而平台特色戶參考呎價約1.6萬至1.8萬元，頂層參考呎價2萬元起。i·UniQ譽·東樓高約120米，住宅由6樓開始，首層住宅已離地約31米，景觀開揚。樓盤22層住宅合共79伙，提供開放式、1房至4房單位，標準戶面積由420至850方呎。

瓏璽標準戶呎價見3.3萬

此外，新地奧運站瓏璽銷情持續凌厲，發展商昨天再公布加推價單，當中1座36樓A室，面積1860方呎，訂價達6150萬元，呎價高見33065元，不僅創項目標準戶新高，更較早前推出的35樓A室呎價僅3萬元，大幅調升10%。

嘉里研競投九肚山地皮

雖然政府推地愈趨頻密，但優質地皮短缺，無阻發展商競投意欲。嘉里發展執行董事朱葉培表示，集團正研究是否競投下月拍賣的沙田九肚山豪宅地皮，而月標的北角油街地皮亦屬研究之內，惟本周五截標的東涌55A區限呎地，則預料未必入標。

對於政府復建居屋，他表示個人持中立態度，因為居屋與私人住宅屬於兩個市場，應該由政府自行決定是否復建。

被問到國務院早前表示有意將限購措施，擴展至二三線的城市，朱葉培認為，個人相信限購措施難免會對內地二三線城市的新盤銷售，構成一些影響，但內地樓市需求大，所以預料有關影響，只屬短暫性，集團下半年於內地的住宅銷售仍會繼續，現階段無意減價促銷。

新名門擬港路演吸內地客

繼去年4月在新加坡發售The Vision後，長實(00001)再下一城，在獅城推出另一新盤「新名門」，項目上週首度開展展覽館，首2批共70

伙以區內新高呎價火速售罄，分層單位售價由每呎7018元至1.02萬元，平均呎價約8932元。

新名門位於新加坡東北部，包括9幢共339伙分層單位，面積由904呎(2房)至2314呎(4房)，項目另設22個2層高的別墅大宅。

長實營業經理何家欣表示，該盤迄今已售逾70伙，分層單位售價由每呎7018元至1.02萬元，平均呎價約8932元。而售出的別墅大宅共15間，售價最高約2807.2萬元，佔全個項目的別墅大宅總數近70%。

據了解，項目售出的單位中，佔30%為境外買家，包括馬來西亞、印尼、中國台灣以及中國大陸的投資者。為配合海外買家，樓盤在開售前已預留單位予新加坡以外的買家洽購，現計劃在東南亞多地及中國香港進行路演，鑑於在推廣期間亦接獲逾100個中國大陸準買家的垂詢，發展商更特意安排在港進行推介，以方便本港及內地買家參觀及洽購。



▲何家欣(右)表示，新名門已接獲逾100個內地客查詢。其旁為長實執行董事趙國雄(中)及長實地產投資董事黃思聰

上月貨尾量跌至紀錄低位

政府連番出招，加上銀行突然調升按息，窒礙發展商推盤，轉而積極促銷貨尾，令6月份全港貨尾量跌至不足3300伙，創1999年有紀錄以來新低。不過，美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，隨着政府積極推出土地，發展商能夠加快補充土儲，預料未來推盤量將會回升。

若按每半年計算，今年首6個月累積貨尾量較去年底減少26.5%，幅度比去年下半年約15%的跌幅為大，減幅更為2007年下半年以來最多。

過去半年，無論港島、九龍或新界區的貨尾量均告下跌，當中跌勢最急的反而是推盤最多的新界區。據資料顯示，6月份新界區累積貨尾量僅1077伙，比起去年底急減約42%。

值得注意的是，上半年推盤量集中新界區，該區佔約67%。由於新盤項目銷情理想，加上期間新界區貨尾量陸續被市場消化，因此令該區累積貨尾量不但未有回升，反而大幅減少。

SBC 駿業

創業·守業·好幫手 一站式商務中心

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



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



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1-6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



會計·稅務·代安排審計

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代安排專業服務團隊審計帳目



香港辦事處

- 九龍灣 億京中心A座10樓 (852) 8206 3139
- 尖沙咀 新港中心2座5樓 (852) 3519 6338
- 加拿芬廣場10樓 (852) 2734 0418
- 旺角 柏裕商業中心24樓 (852) 2782 8118
- 灣仔 胡忠大廈22樓 (852) 8206 0218
- 安盛中心11樓 (852) 8206 9319

中國辦事處

- 深圳 地王商業中心19樓 (755) 8247 8991
- 安聯大廈21樓 (755) 8828 6939
- 廣州 中信廣場31樓 (20) 3877 1394
- 東山廣場20樓 (20) 8732 3668
- 上海 招商局廣場南樓12樓 (21) 5298 0909
- 華宜大廈2號樓12樓 (21) 6447 8989
- 太平金融大廈15樓 (21) 5882 0238
- 北京 金地中心B座22樓 (10) 6566 7361
- 佳程廣場A座11樓 (10) 5829 9819
- 南京 南京國際金融中心10樓 (25) 8689 9889
- 杭州 廣利大廈12樓 (571) 8725 7009
- 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

寶源閣
高價收購 字畫
瓷器 酸枝
陸國源 Luk Kwok Yuen
電話 6039 8192, 9304 2493

總店：香港上環樂古道31-37號
皇后商業大廈C舖
分店：香港荷李活道186-190號G舖
電郵E-mail: chase_cheung@yahoo.com.hk

聯發郵票社
超高價收購 郵票 洋酒

中國、香港、澳門
各種郵票、首日封、紙幣及金銀幣歡迎查詢

另收購參茸海味等
報價熱線：9431 0808 9317 4899

地址：九龍油麻地彌敦道530-544號現時點點商場二樓247號舖
(近油麻地地鐵站D出口)
營業時間：下午1:00-7:00(亦可來電預約)
電話：joann@waitech.com 此圖片只作參考用途

菱電工業中心申建酒店

由舖王鄧成波或有關人士持有的葵涌打磚坪街26至38號菱電工業中心，向城規會申請改建為1幢酒店，落成後可提供234個房間。該工廠位於「其他指定用途」註明「商賣」地帶，樓高29層，申請人擬議更改非住宅用途，經改裝之後，地盤非住宅總面積約24萬平方呎，不超出現有工廠的建築圖則中准許的樓面面積。