

峻瀆收 1700 票今開賣

578 伙料回歸假期沽清

長實(00001)挾平盡今年新盤開賣、勁收 1700 票的將軍澳峻瀆今日開賣，發展商稱首階段先推 200 伙，有信心 578 伙可於 3 日回歸假期內掃清套逾 30 億元，預告加推最低呎價必高於 5000 元；市場人士指出，峻瀆全城聚焦並凍結大批購買力，將軍澳二手近乎癱瘓，該盤開價後，該區僅錄 5 宗成交，日出康城近 70% 封盤，料峻瀆完成銷售後二手始能回復活躍。

本報記者 梁穎賢

長實地產投資董事郭子威表示，峻瀆前後共加推 584 伙，扣除因加價抽起不賣的 6 伙特色戶，今日可供發售伙數為 578 伙，下午於紅磡都會商場揀樓，首階段先推 200 伙，並因應市場反應逐步加推，有信心 200 伙可即日沽清，即使受颶風吹襲也不擔心影響銷情，並有信心 578 伙可於回歸 3 日假期內沽清。

凍結資金 2.5 億元

他補充說，若然天文台今天 12 時前落實掛 8 號風球，揀樓日期將順延一日，否則照常。

峻瀆至今推出的單位，最平呎價仍堅守 4993 元，郭子威強調，稍後加推單位定必加價，加幅約 5 至 10%，呎價最低必定高於 5000 元。

他續說，配合回歸假期，7 月 1 日將透過代理安排 300 組廣州及深圳準客戶來港，若即日購入單位，將獲贈 5000 元購物禮券，優惠只限 1 日，另外兩日假期不適用。

市場人士指出，峻瀆以平價作賣點，迅即成全城焦點，最少超過 1700 張入票，相對首批 138 伙超額逾 10 倍，以每張登記本票費用計，凍結 2.5 億元資金，購買力完全被封鎖，二手成交頓告冰封。市場人士又謂，將軍澳區同受大市氣氛淡靜影響，半月交投已明顯按月跌 40%，連帶峻瀆 6 月 25 日開價後，區內私樓至今僅錄 5 宗成交，包括維景灣畔 2 宗、將軍澳廣場、將軍澳中心及新都城各 1 宗，成交極度萎縮。

至於與之呎價相若的日出康城最首當其衝，峻瀆開價後連續多日無成交，更有 70% 業主索性封盤，等峻瀆過氣後再解封。

恒地盤送管理費

峻瀆先後 5 度推出共 586 伙，呎價普遍約 5300 元，呎價最低 4993 元，沽清料套現逾 30 億元。

另外，繼信置(00083)後，恒地(00012)也加入



◀郭子威(左)稱有信心首階段 200 伙可沽清，旁為長實營業代表

七·一 新盤回歸優惠		
樓盤	優惠	發展商
將軍澳峻瀆	7月1日內地客入市可獲贈5000元購物禮券	長實
沙田名家匯、中半山嘉苑及上環尚賢居	7月1日至8日送15個月管理費	恒地
沙田御龍山、馬鞍山銀湖、天峯、上水Goodwood Park、大埔承峰及柴灣灣景園	即日起至7月8日期間入市可獲1%樓價折扣；另旗下全線貨尾送8888元酒店優惠	信置

賀回歸行列，消息指旗下中半山嘉苑、沙田名家匯及上環尚賢居，於7月1日至8日期間送15個月管理費。

市場消息又謂，裕泰興旗下太子道西都匯，去年高開同區逾 40%，開賣至今亦是食白果，發展商見滯銷索性轉租，但租金同樣「狼死」，月租由 2.35 萬至 3 萬元不等，以單位面積 933 及 965 呎計，呎租由 25 元至 32 元不等，媲美大型屋苑。

至於信置(00083)今年拆售多項非核心物業，繼早前拆售紅山半島後，即日拆售奧運站柏景灣 200 個單位，售價介乎 96 萬至 127 萬元不等。

新盤量按月增 4 倍

據美聯物業資料研究部統計，截至本月 26 日，6 月份推盤量暫錄約 1902 伙，主要來自沙田濠岸 8 號、將軍澳峻瀆及深水埗喜雅等，本月新盤推盤量較上月全月的 365 伙增加逾 4 倍，創近 27 個月新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，推盤量按月大升逾 4 倍，除了發展商於 5 月份推盤數字偏低外，本月有多個大型新盤於近日獲批出預售樓花亦成為推盤量激增原因之一。而踏入 6 月份以來，發展商加快推盤步伐，多個大型新盤緊接登場，料該情況將延續至 7 月份，並帶動推盤量維持逾千宗水平。

本月先有喜雅登場帶動推盤量上升，繼後多個新盤相繼推出市場，當中包括大埔瀟玥、天賦海灣、大圍濠岸 8 號及將軍澳峻瀆等大型項目，單以濠岸 8 號及峻瀆兩個項目，已合共佔整體推盤量逾 65%。

值得注意的是，6 月份多個新盤均位於新界區，而港島區新盤欠奉的情況下，新界區推盤量佔整體推盤比率達 75.2%；九龍區則有喜雅推出，推盤比率錄得 24.1%；而港島區則僅錄貨尾單位，比率低見 0.7%。劉嘉輝補充說，截至 27 日止，本月一手私樓註冊量雖然僅錄得約 560 宗，然而本月部分新盤成交個案將陸續於 7 月份註冊，屆時註冊量將回升，料下月一手私樓註冊量可錄得升幅。

第一城凶宅 270 萬賣出

二手屋苑屢創「巔價」，連凶宅亦被搶高。消息指出，由短線投資者持有的沙田第一城 17 座低層凶宅，業主企硬叫價，經歷多次拍賣也「流拍」收場，但近日竟以 270 萬元好價賣出，低市價 29%，投資者持貨不足 2 年勁賺 63 萬元。

地產代理透露，沙田第一城 2 期 17 座低層 F 室，單位面積 562 平方呎，剛以 270 萬元沽出，折合呎價約 4804 元，以同類單位市價約 380 萬元計算，低市價約 20%。

據了解，上址曾經發生燒炭自殺事故，在 2010 年透過拍賣行拍賣，最終由譚姓投資者以 207 萬元投得，低市價約 26%，折合呎價約 3683 元，該名買家當時更稱，此乃首間購入的疑似凶宅，將作短線投資用途。

其後，該名投資者透過拍賣方式放售凶宅單位，今年 4 月份開價 250 萬元，惟最終流拍，翌月該單位捲土重來，開價減至 240 萬元，吸引約 3 至 4 組買家競投，經 6 口價增至 261 萬元，惟仍未達業主意向價，最終收回，當時有份到場競投的「凶宅大王」伍冠流稱，因承價已超出預算，所以沒有追價。

伍冠流當時稱，單位市值月租約 1 萬元，原本預算出價 250 萬元以下，隨着凶宅樓價今年持續上升，與一般單位的價格差距收窄，他預料樓價仍會力向上。

北角邨單位實用性或降

社會對居住環境要求愈來愈高，政府遂推出「可持續建造優質及可持續建築環境措施」，就樓宇間距、噪音、採光和通風等設定準則。有學者指出，政府有意收緊有關條例，鴨洲洲南灣的「封窗」手法將成絕響，若以下周五截標的前北角邨地盤為例，要通過噪音評估，只可加建巨型露台及「翼牆」，這難免會降低住宅單位的實用性，景觀也會受阻。

▲伍仲輝表示，贊成提高噪音水平的透明度，讓準買家更清楚居所的環評結果

理工大學土木工程系副教授伍仲輝表示，據工程界消息，政府有意收緊「可持續建造優質及可持續建築環境措施(SBD Guidelines)」的噪音管制相關條例，要求所有住宅單位的噪音水平平均低於 70 分貝，惟未知實行時間表。

他又謂，現時噪音水平因應住宅地皮面積作出若干程度豁免，如 4 公頃的地皮可容許 20% 住宅單位的噪音水平高於 70 分貝，而該等單位可透過密封窗戶達致隔音效果，不過，政府擬收緊噪音管制新例，令發展商不能再採「封窗」手法，而貼近公路的過高屏幕亦不容易獲得通過，大大增加住宅地皮規劃的難度。

以下周五截標的前北角邨東面地盤為例，地皮位於東區走廊旁，車流量大，在措施收緊後，發展商需要透過特大露台及「翼牆」達致隔音效果，露台面積達 1.5 米乘 2 米，較現時的露台大 1 倍，「翼牆」的長度更達 3.5 米，這不但降低了住宅實用性，尤其單邊單位噪音較大，實用率或降至不足 70%，而發展商的建築成本亦會提升 10 至 20%，令地皮估值有所折讓。

荃灣廣場 330 萬裝身迎七一

暑假向來屬消費旺季，加上七一及奧運將至，多個商場均舉辦多項推廣活動。其中新地(00016)荃灣廣場今年斥資 330 萬元作暑期推廣，又期望商場內地客比例可由現時佔總人流一成，增加至約兩成水平。

新地代理租務部助理總經理陳潔儀稱，旗下荃灣廣場今年斥資 330 萬元作暑期推廣，推廣金額較去年升約 15%。她預期，夏季商場人流可由平日 7 萬至 8 萬人次，增至 9 至 10 萬人次，另暑假商場營業額亦有

望按年升 12% 至 15%。

近年內地客成為商場必爭客源，今年荃灣廣場用於內地推廣的預算亦較去年同期上升 1 倍，達 200 萬元。

另外，新地代理租務部助理總經理黎苑媚表示，配合奧運及暑期活動，旗下大埔超級城今年推廣費 350 萬元，當中內地旅客推廣及消費獎賞佔 40%，她預期 7 至 8 月該商場人流達 1400 萬，按年上升 15% 至 20%，生意額達 4.3 億元，按年升 15 至 20%，當中以餐飲、影音及運動服裝行業將較受惠，預計生意可升 20% 以上。

她又謂，暑假期間，大埔超級城及元朗廣場將開辦 20 至 25 團、合計約 1000 名來自深圳廣州一帶的主題式購物團，預料旅客人均消費達 4000 至 8000 元，較去年升 15%，可為商場額外帶來逾 800 萬至 1000 萬元消費額，當中以金器首飾及電子產品最受歡迎。

信置(00083)奧海城亦斥資 500 萬元作暑期推廣，並推出深港跨境購物專車，於皇崗口岸免費接載顧客至商場，預計內地旅客人流將升約 20%。

另外，嘉里(00683)黃大仙現崇山商場第一期可在今年第四季開業，嘉里代理市務總經理文靜芝指，商場已租出逾六成樓面，呎租約 50 元，另有三成樓面獲租戶洽租。資料顯示，現崇山商場面積逾 12 萬方呎，樓高 3 層。



▲為迎接 7 月回歸 15 周年及奧運會，荃灣廣場今年舉辦本港最大型室內沙雕展「沙藝·運動精華遊」，左二為陳潔儀

創紀 3 期新高呎價見 7700 元

有基金趁市旺繼續散貨，去年購入觀塘創紀之城 3 期 10 層樓面的美資基金 AEW，剛以 6268 萬元沽出 9 樓全層樓面，成交呎價 7700 元，屬該廈新高。

東九龍商廈造價繼續上揚，美聯商業助理營業董事胡焯之透露，觀塘創紀之城 3 期 9 樓全層，面積 8140 方呎，新近以 6268 萬元成交，成交呎價達 7700 元，屬該廈呎價新高。據了解，該基金在去年以 5.1 億元，購入 6 樓、9 至 12 樓及 21 至 26 樓(不設 24 樓)共 10 層樓面，其中 6 樓、10 樓及 12 樓已經沽出，連同剛沽出樓面，該基金已套現 2.48 億元。

另外，土地註冊處資料顯示，周啓邦夫人譚月清早前以 6286 萬元摸出的荃灣 One Midtown 21 樓全層，獲另一名資深投資者朱鴻鈞購入；日前以 9400 萬

元易手的觀塘敬業街 55 號皇庭廣場 26 樓全層，買家則為 DAYARAM,HIRANAND HARKISHINDAS，料為印度裔人士。

此外，有投資者將天水圍嘉湖山莊業湖居共 130 個車位轉售，成交價 3808 萬元，平均每個車位售價 29 萬元。

商舖市場方面，商場折售反應理想。美聯旺舖營業董事呂炳坤表示，旺角潮流地城早前推出折售的 31 個舖位，近半數舖位在 1 星期間沽出。

中原(工商舖)工商部市務經理劉家傑表示，荃灣銓通工業大廈低層 B 室，面積 1595 方呎，以 319 萬元成交，呎價 2000 元，賣方持貨 8 個月賺 39 萬元，升值 14%。

居屋二手買賣呈「V」型反彈

代理根據土地註冊處最新數據，上半年截至 6 月 27 日，全港共錄 3445 宗居屋二手買賣登記，涉及金額約 79.66 億元，預計上半年兩項數字最終可達 3500 宗及 80.70 億元，較去年下半年的 2491 宗及 54.28 億元分別增加 41% 及 49%，呈現「V」型反彈的走勢。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，上半年樓市表現復甦，受惠通脹預期升溫，加上市場消化政府緊縮樓市措施，帶領二手住宅交投尤其是居屋二手市場顯著反彈。

上半年 10 大活躍成交的居屋屋苑表現，全數屋苑交投均大幅回升，當中鑽石山龍蟠苑、天水圍天富苑

、馬鞍山富安花園及同區錦英苑的表現最為強勁，買賣登記較去年下半年同時急彈 80% 或以上，遠遠跑贏大市。另外，屯門兆康苑、沙田穗苑及九龍灣麗晶花園，暫時分別以 132 宗、94 宗及 89 宗買賣登記，佔據十大活躍成交屋苑之中的三甲寶座。

不過，若然論及樓價，馬鞍山富安花園的表現則非常亮麗。數據顯示，上半年屋苑平均成交呎價平均上升 9.9% 至每方呎 4,025 元，升幅最勁；屯門兆康苑及馬鞍山錦英苑的樓價亦在過去半年分別急漲 7.3% 及 6.6%，升幅勝過不少私人屋苑。

熱烈歡迎

胡錦濤主席蒞港

熱烈慶祝


香港回歸祖國十五周年

熱烈祝賀

梁振英先生就任中華人民共和國

香港特別行政區第四任行政長官及

第四屆特區政府就職



招商局集團有限公司

www.cmhk.com

致意