



趙國雄：銷監局仍未回覆冀增溝通



▲嵐山I期昨日向傳媒開放3房戶示範單位

長實（00001）與一手銷售監管局就大埔嵐山第I期的官商角力有所緩和，長實稱仍未收到銷監局回覆，冀日後雙方加強溝通避免誤會。另被市場詬稱割房賺到盡的不足200方呎迷你開放單位，長實澄清單位並非割房，亦非賺到盡的搖錢樹，稱售價呎價平，「如果賣2萬元一呎就賺到盡」。

良性處理雙方加強溝通

長實執行董事趙國雄昨日接受電台訪問時指出，銷監局於嵐山開價當日，有向集團出信提出疑問，並給予數日時間回覆，但銷監局等集團答覆卻發聲明確實較武斷，理解銷監局有責任要及時提醒買家，絕對尊重，但若事前可以溝通則避免誤會，若大家有足

夠時間了解對方理據是否足夠，是良性處理方法，冀雙方加強溝通。

銷監局上周六再發稿稱已收到長實的書面回覆，會研究長實提供的理據。趙國雄則指因過去兩日是假期，暫時仍未收到銷監答覆，稱「要畀時間人哋做嘢」。

有指不足200方呎的迷你戶用意旨在賺到盡。趙國雄否認為賺到盡才推出細單位，又澄清單位不是割房格局，「最細177方呎已經唔算細，如果割房有咁大，住緊割房市民會好高興。」重申嵐山的建築圖則早於4至5年前已批，當時無說過今日會與割房，況且該類型單位呎價只7000元至8000元，貼近現時興建新樓盤的成本價，又何來賺到盡，「單位呎價及售價都平，賣2萬元一呎，

才算是賺到盡。」

長實地產投資董事劉啓文表示，嵐山第I期首批連加推共377個單位，部署周六發售，銷售安排日內上，逾70%單位折實售價低於700萬元。該盤前日加推的117伙，訂價計市值約8.3億元，屬原價加推。

趙國雄指對該盤收票情況滿意，若再加推未必會同時加價。市場消息指，該盤截至昨日累售逾6000票，超額近14倍。

城中匯周五晚抽籤發售

另恒地（00012）紅磡城中匯昨發出銷售安排，已發價單的30伙安排周五晚抽籤發售，前一日截票，登記本票15萬元，市場消息指該盤暫收近百票；同系北角維峯昨沽2伙平台特色戶，售價534.32萬及539.28萬元。

此外，月月有盤推的新地（00016），部署第三季推售的將軍澳天晉最新一期，今日啟動軟銷，為樓盤開賣鋪路；至於同系的山頂TWELVE PEAKS今日開始接受入標。

麗港城2房提價10%獲承接

樓價狂飆直迫歷史高位，大業主趁機高價止賺，「超級收租王」倫志炎大幅加價10%放賣的觀塘麗港城2房戶，不足1個月以728萬元賣出，今年來永倫集團已賣出超過10個單位；另資深投資者「賣魚洗」冼榮耀持有的鴨脷洲海怡半島2房戶，則以674.8萬元高價賣出，創屋苑2房紀錄新高。

倫志炎旗下永倫集團上月底大幅加價放賣麗港城3伙單位，其中1伙順利賣出，比1個月前意向價造高約10%。該單位為5座低層A室，實用748方呎，建築932方呎，上月意向價最少665萬元，但上月底趁市旺大幅加價至735萬元，加幅10%，現只略為讓價至728萬元沽出，比上月最低意向價大幅上升近10%，折合實用呎價9733元，建築呎價7811元。永倫集團於1991年以約122.3萬元買入上址，現帳面獲利約605.7萬元。資料顯示，今年來倫志炎已沽出超過10伙單位，物業分布麗港城、海怡半島及紅磡黃埔花園等。

同時，資深投資者「賣魚洗」也趁旺換貨。消息指出，冼持有的鴨脷洲海怡半島1座中低層H室，實用529方呎，建築652方呎，以674.8萬元沽出，創該屋苑2房新高，折合實呎12756元，建呎10350元。消息指出，冼榮耀沽出上述2房後，換馬買入3房戶，單位為11座高層E室，實用633方呎，建築798方呎，造價800萬元，折合實呎12638元，建呎10025元。

而長沙灣泓景臺內園景也破紀錄，消息指，泓景臺5座高層E室，實用539方呎，建築736方呎，以633萬元易手，實呎11744元，建呎8601元，創該屋苑內園景新高。至於長沙灣喜雅錄得首宗3房戶成交，單位為2座低層F室，實用622方呎，以800萬元易手，呎價12862元，原業主以636.9萬元買入，帳面賺163.1萬元，賺幅達40%。

►「超級收租王」倫志炎狂加價10%放賣的觀塘麗港城單位，成功以728萬元賣出



北角月園街舊樓底價1.05億

過去數年在市區收購逾百幢舊樓的恒地（00012），其中位於北角月園街的舊樓，日前成功獲准進行強制拍賣，以統一業權，底價為1.05億元。

該舊樓物業位於月園街1及3號，為1梯兩伙、樓高4層的唐樓設計，於1954年落成，樓齡約60年。恒地已成功收購3號的4個業權，及1號3個業權，餘下的1號2樓業權，因業主已離世，且未能接觸到跟業主相關的人士，故一直未能收購。恒地惟有透過引用強拍條例，以統一舊樓業權。

由於大廈日久失收，根據受發展商委託的專業人士，所提交的報告指出，該舊樓物業出現多達33處的石屎裂痕及剝落情況，鋼筋銹蝕程度嚴重，和石屎強度未合乎現今標準等問題，如要即時維修，花費將逾462萬元，相等於重建相類似物業的65%建築費，實是並不合乎經濟效益。

另受聘的測量師認為，該地盤以重建1幢28層高酒店連零售舖位的價值最高，參考之春秧街一個酒店項目，及政府售出書局街酒店地皮等的成交價作估值，月園街1至3號的底價約值1.05億元。裁判官聆訊後接納有關建議，將該舊樓的底價定為1.05億元。

月園街1及3號地盤只約1650方呎，因恒地數年前已成功收購毗鄰的渣華道22號舊樓，所以，相信恒地會將兩地盤合併發展，面積將倍增至近3500至4000方呎。

此外，恒地同系的美麗華集團（00071），月前申請將赤柱大街86至88號舊樓，重建為1幢10層高精品酒店，提供28間酒店房。因該物業現時經營的藍屋餐廳已成區內地標，故遭不少人反對其重建計劃，認為會破壞區內休閒特色。

美麗華4年多前斥資約6400萬元購入赤柱大街88號後，曾獲批准1幢小型酒店，只得6間房。因規模太小，現聯合毗鄰86號的業主一同發展，令重建地盤增至1620方呎。

屋苑呎租爆升新高至23.2元

二手供應缺盤 本季有機會再越巔峰

全城二手樓嚴重缺盤，帶動樓價及租金持續破頂。據統計，本港85個大型屋苑上月平均呎租達23.2元，按月爆升1.3%，創歷史新高。被內地生熱搶的沙田第一城呎租錄26.7元，半年間累升達6%，跑贏大市。地產界人士分析稱，在求過於供之下，隨著暑假搶租潮來臨，今年第3季住宅租金易升難跌，有機會挑戰歷史新高。

大公報記者 林惠芳

二手樓破頂潮此起彼落，現在連租金也搶至歷史高峰。據中原地產統計，今年6月份全港85個大型屋苑平均建築呎租報23.2元，按月急升1.3%，打破了去年10月的23.1元紀錄，創歷史新高。

次季呎租累升達2.7%

額外印花稅（SSD）措施鎖死了大批盤源，全城二手租盤愈搶愈貴，再加上內地生紛紛趁暑假前來港搶租單位，令二手租金被推至高峰。

據統計顯示，本港私人住宅租金已連續2個月急升，平均呎租由4月份的22.6元搶升至6月的23.2元，累計升幅達2.7%。

地產界人士分析指出，不少內地生汲取去年搶盤經驗後，今年鬥快於暑假前夕租樓，以免捱貴租或租不到心水單位，加上部分用家未能負擔高樓價，被迫選擇暫時租住單位，在激烈搶盤競爭下，導致二手屋苑租金於5月份提早爆升，隨著暑假搶租潮來臨，本港租盤求過於供，預料今年第3季住宅租金易升難跌，有望挑戰歷史高峰，故此市民難免捱貴租。

值得留意，沙田區細單位搶到癲，區內私樓租金瘋狂爆升破頂，租金升幅屬全港十大屋苑之首。備受內地生及年輕租客歡迎的沙田第一城，今年6月份平均呎租報26.7元，比去年底25.2元累升6%，升幅稱冠。一向備受用家青睞的觀塘麗港城，今年上半年租金也大幅上漲5.7%至22.4元，升幅居次。

至於「樓市風向標」鯽魚涌太古城，在盤源短缺下租金藉勢跑上，最新平均呎租錄31.4元，半年間上升5.4%，升幅與柴灣杏花邨相同，並列第3位。

匯景海怡未受惠搶租

然而，藍田匯景花園及鴨脷洲海怡半島並未受惠於搶租潮，今年6月份平均呎租分別報23元及22.9元，竟然比較去年底下跌1.7%及2.6%，走勢跑輸大市。

若以85個大型屋苑半年租金比較，鑑於今年初受新盤入伙潮影響，加上大市氣氛調整，令整體私樓租金一度下調，全港85個屋苑上半年租金僅升0.9%。

會地半年賣樓套132億破頂

近年積極進取的會德豐地產，連續兩年賣樓破百億元。今年僅半年多便創出集團賣樓套現新高的約132億元。下半年仍不會鬆懈，還有部署推售2至3個住宅盤，包括最快本季推出的西營盤高街樓花盤，並已正式命名為Kensington Hill。

半年內發售3住宅盤

會德豐地產常務董事黃光耀總結今年上半年公司賣樓表現時指出，上半年主力銷售、與新世界（00017）合作發展的尖沙咀Grand Austin，自上月下旬至今僅約四周，已售出679伙，套現近150億元，以公司所佔項目權益比例，即約75億元，樓盤只餘12個貨尾待售；連同早前將觀塘One Bay East東座以54.25億

元售予花旗集團，及售出一些非核心物業及車位等，本年至今已套現約132億元，是繼去年破百億賣樓紀錄後，更上層樓，半年已超越去年全年數字。

不過，公司仍計劃在未來半年推出2至3個住宅盤發售，包括高街項目，將軍澳唐俊街項目及山頂聶歌信山項目第1期。其中正申請預售中的唐俊街項目，預計第4季推出，共提供591伙2至3房單位。聶歌信山項目第1期則要視乎能否順利解決複雜的工程問題，才可推售17幢洋房；此項目共有19幢洋房，及48個分層住宅，預計明年下半年落成。

高街項目命名Kensington Hill

此外，會德豐地產市務助理總經理陳惠慈表示，

OHS呎價1.58萬東九龍最勁

東九龍商廈急起動，新地（00016）及王氏國際（00099）合作的觀塘海濱道181號One Harbour Square（簡稱OHS），新近連環賣出4層全層樓面，涉資近10億元，其中高層全層呎價更達1.58萬元，創東九龍新高，直追尖東康宏廣場呎價水平。

消息稱，觀塘One Harbour Square連沽4層，涉及物業分別為5樓、11樓、27樓及28樓，成交呎價介乎約1.2萬至1.58萬元，為發展商再套現約9.69億元。

剛命名為Kensington Hill的高街項目，現已進入銷售策劃階段，樓書及示範單位正開始籌備當中，預計也要花上1個月時間準備，相信最快可於8至9月間推售。該單幢盤共提供75伙實用面積約由570至2290平方呎不等，當中以面積570至870平方呎的2至3房為主，頂層特色單位約1050至2290平方呎不等。

Kensington Hill位於高街98號，現正進行上蓋工程，預計2016年下半年落成，雖毋須申請預售樓花同意書，但亦要跟從一手住宅物業銷售條例賣樓。該盤跟嘉里建設（00683）正發售中的興漢道高士台相近，或可作為其定價參考，高士台已售2至3房單位的實用面積呎價約2至3萬元不等。

中原（工商舖）區域營業董事何淑貞表示，上述5樓及27樓為同1名投資者斥資約4.78億元購入，當中5樓為餐飲樓層，面積16396方呎，呎價1.25萬元；而27樓面積則為18972方呎，呎價約1.44萬元，買家有意購入作長線投資。至於以新高呎價1.58萬元賣出的28樓全層特色行政樓層，面積約17153方呎，涉及成交價約2.71億元。若連同今次成交，該廈迄今累積已賣7層樓面。



上半年十大屋苑每呎租金走勢 (單位：元)				▲沙田第一城 租盤搶到癲， 今年上半年租 金升幅達6% 稱冠
屋苑	2014年06月	2013年12月	上半年變幅	
沙田第一城	26.7	25.2	+6.0%	
藍田麗港城	22.4	21.2	+5.7%	
鯽魚涌太古城	31.4	29.8	+5.4%	
柴灣杏花邨	27.5	26.1	+5.4%	
紅磡黃埔花園	26.6	25.4	+4.7%	
鯽魚涌康怡花園	26.6	25.9	+2.7%	
天水圍嘉湖山莊	13.3	13.1	+1.5%	
荔枝角美孚新邨	21.1	20.8	+1.4%	
藍田匯景花園	23.0	23.4	-1.7%	
鴨脷洲海怡半島	22.9	23.5	-2.6%	