



▲嵐山揸盤人投資董事劉啓文（中）、營業經理楊桂玲（右）及高級營業經理何家欣公布原價加推單位

兩大龍頭發展商鬥快推盤。被圍剿的長實（00001）大埔嵐山第1期無懼風雨，市場越鬧越多人爭購，市場消息指出連日票房近7000票，反應踴躍，發展商見好再度原價加推115伙，包括8個開放式單位，全部折實仍低於200萬元，總數492伙周六發售；至於月月有樓賣的新地（00016），將軍澳天晉ⅢA鎖定8月出擊。

長實大埔嵐山第1期再度加推，長實地產投資董事劉啓文表示，該盤第二度加推115伙，總值8.3億元，連同首批及首批加推，總共492伙周六發售，全部總值約34億元。

價單顯示，今批單位售價介乎201萬至975.1萬元，呎價8338至11072元，平均呎價96085元，折實8167元。長實高級營業經理何家欣及營業經理楊桂玲稱，該批單位3房佔106伙，售價最低為6座1樓E室，實用約750方呎，售價約644.8萬元，折實約548.1萬元，折實呎價7308元，而2房及開放式戶分別佔3伙及6伙。其中8伙開放式單位，售價介乎201萬至215.9萬元，折實全部200萬元有找。

銷監局與長實繼續角力，銷監局昨日再發稱，稱昨日再去信長實，就長實於上周五給該局的回覆，要求長實提供進一步資料，主要是有關長實是否已充分考慮過一切合理切實可行的方法，依從條例第44(1)條開放有關物業供參觀，以及賣方在考慮有關方法時所遇到的困難是否切實不能解決。

天晉ⅢA鎖定下月開售

月月有樓賣的新地繼續「踩油」去到盡。新地副董事總經理雷霆表示，集團維持月月有樓賣，今個月兩盤齊推，包括山頂Twelve Peaks月底截標，下周推售黃竹坑寫字樓項目W50，呎價料過萬元，目前已接獲不少買家洽購全層，首批傾向全層形式發售，每層約5000餘方呎。至於將軍澳大型新盤天晉ⅢA，料預售樓花同意書短期內獲批，鎖定下月開賣，該盤提供960個單位，1至3房戶佔3分2，實用面積334方呎起，主打3房戶，其餘為4房及特色戶。

雷霆稱，自從政府微調雙倍印花稅（DSD）換樓期限後，3房單位吸引力大增。將軍澳供應兩房居多，向來缺乏3房戶，區內積存龐大換樓需求，天晉已成區內首選品牌，料勢必吸引換樓客及用家入市，集團會跟市價開賣。



▲雷霆（左）稱天晉ⅢA鎖定8月出擊，旁為新地代理助理總經理陳漢麟

Tagus Residences呎租70元

鍾情物業投資的賭王何鴻燊太太陳婉珍，其新建成的跑馬地精品住宅Tagus Residences，決定長線收租之用，現正式推出單位招標，實用面積呎租約70元起，預計全數租出後，每年租金收入約2400萬元，回報率約2.7至3厘。一向有作物業投資的何太陳婉珍，數年前成立安利集團以管理所擁資產，其中位於跑馬地雲地利道8號，新落成不久的單幢物業Tagus Residences，便是其在港首個發展的精品住宅項目。

安利集團行政總裁唐家榮表示，該項目地價連建築等總成本約8至9億元，是公司在港首個發展項目，也會繼續尋求投資機會，如去年初便購入北角港運大廈3層樓面作長線投資；另在澳洲也有一個購物中心發展。

仲量聯行住宅租賃及移居顧問服務港區董事黃嘉欣表示，物業早前預租時反應不俗，已成功租出10伙，平均實用面積呎價約67元，租客是外籍公司客或一些單身貴族等。現正式開始招租4層涉及11伙，呎租已上調5%，月租由2.2萬元至4.8萬元不等，呎租約由70元起。如物業單位全數租出，每月租金收入約200萬元。

該物業樓高約28層，2樓以上是住宅單位，共有72伙，實用面積由316平方呎至595平方呎，為1房至3房不等，總樓面近4萬平方呎。如以月租收入200萬元計，即全年約收2400萬元租金，回報率約2.67至3厘。

何太陳婉珍雖非活躍的物業投資者，不過，過去在樓市開始上升時，也曾大手購入住宅，包括斥資約4億元購入尖沙咀20伙凱旋門單位，及逾1億元購入北角形品20伙單位，據了解，她現時仍持有九龍站上蓋物業約6個單位作長線收租。至於港運大廈3層樓面，則是去年年初斥逾5億元向美資基金購入。



▲新落成不久的單幢物業Tagus Residences位於跑馬地雲地利道8號

銅鑼灣126間「吉舖」沙士後最多 旺角尖沙咀倍增 中環升68%

本港零售業光環褪色，商戶捱不住天價貴租，今年陸續結業，拖累旺區「吉舖」湧現，其中內地客朝聖地銅鑼灣，最新「吉舖」錄126間，為2003年「沙士」後最多；旺角及尖沙咀「吉舖」更大幅倍升至48個及95個，料下半年舖租最多再跌8%。業界人士指出，零售商抱着「在旺區打和，不如嘗試進攻新興地區」心態，令上水及屯門等商場，近年成為品牌熱門落腳點。

大公報記者 林惠芳

內地打倉，湧港大手掃貨的富豪大幅減少，零售商生意難再高速增长，陸續捱不住貴租結業，不少商戶已表明，除非業主願意減租，否則會暫緩擴充步伐。

呎租跌10%至1720元

受到商戶結業潮拖累，核心區二、三線舖位即時走低，「吉舖」也愈來愈多。根據高緯環球統計，今年截至6月份，本港4大零售旺區「吉舖」均較去年底急升，內地旅客朝聖地銅鑼灣亦不倖免，其空置舖位情況更甚誇張，有126間，比去年底多了55%，數量創2003年「沙士」後新高，「吉舖」要分布在軒尼詩道、波斯富街及駱克道一帶。

主攻高檔消費品的中環區，期內「吉舖」也上升68%至79間，主要分佈於威靈頓街、畢打街及德輔道中等。近年租金大幅飆升的尖沙咀區，上月錄95個空置舖位，較去年底狂飆1.16倍，以加連威老道、海防道及北京道為重災區。而租戶類別較多元化的旺角區，雖然「吉舖」只有48間，惟已較去年底急增1.29倍，增幅為4個主要消費區之冠，情況不容忽視，該批空置舖位主要分佈於通菜街、西洋菜南街、彌敦道及奶路臣街一帶。

零售市道放緩，商舖業主議租能力下降，導致租金也開始走下坡。「吉舖」量創「沙士」後新高的銅鑼灣區，最新平均呎租約1720元，較2012年底約2000元下跌10%；中環區舖位平均呎租則錄1350元，比高位回落6.6%；而旺角及尖沙咀區跌幅相對溫和，分別約2%及5.9%。

高緯環球香港商舖部執行總監胡詠詩稱，奢侈品牌因應銷售增長放緩已變得審慎，而部分服裝或零售品牌抱着「在旺區打和，倒不如嘗試進攻新興地區」的心態，陸續變陣開拓租金較平的上水及屯門區，令後者已成為品牌熱門落腳點。受到品牌控制成本影響，胡預計，下半年核心區一線街舖租金或再下調2至3%；而二、三線街舖租金跌幅料達5至8%。她解釋，一線街舖跌幅較少，主因是一線舖位仍有珠寶鐘表及藥房等商戶支撐，加上跨國品牌仍會爭相以此作為據點，令租金得到支持。



根據該行值得留意，高緯環球發表2014年上半年商廈及商舖研究報告，過去6個月，本港一線商舖空置率仍然很低，二、三線舖位空置率上升，整體核心區舖租調整約2%。

二三線舖位需求放緩

今年上半年商舖續租及新租約平均租金增幅約40%，較去年同期的60%至70%有所下降。預期下半年核心區商舖租金跌2%至3%，二、三線舖位空置率增加和需求放緩，預計跌5%至8%。

對於有聲音建議削減「一簽多行」政策，胡詠詩認為，若政府修改有關政策，難免對本地零售構成一定影響，不過，近年不少商場或街舖業主，已陸續優化商戶組合，不再側重於內地消費品味，從而在消費者層面上取得平衡，這對於零售業來說是正面的改變，料可應付萬一的政策改變。

東九龍商廈租金全年料跌8%

政府起動九龍東，造就各路資金積極開拓東九商業市場，令區內商廈供應大升，未來數年潛在供應料達500萬方呎，為各區之冠。受供應增加拖累，地產界預料，東九龍寫字樓租金全年料跌8%。

高緯環球香港董事總經理蕭亮輝表示，雖然近期有不少企業為節省成本，由中區遷往東九龍區，但東九龍不少新落成商廈招租，活化項目亦推出競

◀內地豪客大減，零售生意難再高速增长 資料圖片



▲蕭亮輝表示，東九龍寫字樓供應增加，料區內租金受壓 大公報記者 林惠芳攝

南灣道35號洋房招標

福利集團有兩項工商物業截標後，即趁近期超級豪宅市況升溫，即推出港島淺水灣南灣道35號洋房招標，下月25日截標。另恒地（00012）擬建商廈的鯽魚涌金馬大廈，將於下月12日進行強拍，以統一該廈業權，底價為8.5億元。

福利早前招標的灣仔駱克道33號商廈及粉嶺安全街11號工廈，已於本周一截標，另中原皇后大道中35號則在下周三截標。據知業主有見近期超級豪宅物業「有價有市」，而新地（00012）亦於昨日正式開始推出其山頂Twelve Peaks的2幢洋房招標之際，便也藉機正式推出淺水灣南灣道35號南灣別墅招標，截標日期暫定於25日截標。

此外，恒地有意將鯽魚涌英皇道842至858號及金馬大廈等舊樓，重建為1幢30層高商廈，其中金馬大廈因有3份業權的業主失蹤、遺產業權問題等，必需透過強制



▲鯽魚涌金馬大廈，將於下月12日進行強拍

拍賣，才能統一業權。早前已獲土地審裁處批出強拍令，底價為8.5億元。

觀月特色戶 索3009萬項目新高

信置（00083）主打細戶的大角咀奧朗，御峯收旺場，加快推售同系貨尾應市，夥市建局的觀塘觀月，樺峯，即日加推30伙，首推售出平台特色戶，折實售3009.29萬元，呎價22919元，同挑戰項目新高，周六發售。另協



觀月·樺峯外觀

成行筭灣遠晴樓書已上架，今開記召交代開賣部署。

觀月，樺峯昨日加推30伙，售價介乎1013.2萬至3675.8萬元，呎價約16892至27995元，平均呎價18796元；如購入3房或特色戶，最高折扣優惠可達16.5%及特別折扣優惠60萬元，扣除上述兩項優惠後，折實售價介乎846.2萬至3009.29萬元，呎價介乎13325至22919元，平均呎價折實15152元。

筲箕灣遠晴上載樓書

信置營業部聯席董事田兆源表示，觀月，樺峯累售200伙，套現逾15億元，即日加推30伙，包括首次推出平台特色戶，單位為38樓C室，實用1313方呎，4房2套儲物房連洗手間間隔，折盡3009.29萬元，呎價22919元，售價及呎價為項目新高。

此外，協成行發展的筲箕灣遠晴，樓書昨日已上架，發展商今日將交代開賣部署，有消息稱項目兩周內應市。

南豐3房破頂價675萬賣出

儘管財爺呼籲市民入市量力而為，但買家一於少理續高追，令全城掀破頂潮。市場消息指出，鯽魚涌南豐新邨有3房戶以675萬元賣出，銀碼創歷史新高；沙田富豪花園呎呎亦衝破1萬元，破盡紀錄；另馬鞍山新港城、將軍澳廣場及鑽石山龍蟠苑居屋也錄新高價，破頂此起彼落。

市場消息指出，南豐新邨4座中高層H室，實用面積570方呎，建築面積692方呎，本月初開價690萬元放盤，新近議價至675萬元由用家承接，造價創屋苑史上新高，折合實呎11842元，建呎9754元。據了解，該單位享山景及樓景，並非優質戶，但造價比早前以660萬元易手的同屋苑池園景3房戶還要高，反映搶盤情況嚴重。

一度被喻為供應重災區的將軍澳，近日也藉勢破頂。代理指出，將軍澳廣場2期8座高層C室，實用面積429方呎，建築面積589方呎，採2房間隔

，享海景，以530萬元易手，為將廣2房單位歷史新高，折合實呎攀上12354元，創屋苑最高紀錄。

在盤源短缺下，連實用率偏低的屋苑也獲捧。消息稱，沙田富豪花園帝皇閣高層B室，實用465方呎，建築680方呎，以約466.8萬元易手，折合實呎10038元，為屋苑實呎首度升穿1萬元水平，創新高。原業主於2004年僅以144萬元買入上址，帳面大賺322.8萬元。

全城上車客競逐細單位，主攻迷你盤的馬鞍山屋苑實呎也攀上歷史高峰。世紀21區域經理鄭達昌表示，馬鞍山新港城2期C座低層7室，實用321方呎，建築405方呎，享東南山景，附設靚裝修，原業主於2個月前開價390萬元，近日只肯略為議價，以385萬元易手，銀碼創屋苑2期2房新高，折合實呎11993元，創新港城1及2期的歷史新高。

二手私樓連環破頂，造就居屋也愈賣愈貴。消息指，鑽石山龍蟠苑E座高層3室，實用面積426方呎，建築面



▲鯽魚涌南豐新邨中高層單位，新近議價至675萬元由用家承接，造價創屋苑史上新高，折合實呎11842元