

內地客天水圍居屋租金搶貴26% 天愛苑呎租首破萬逼私樓

全城住宅嚴重缺盤，租客被迫鬥快爭樓，備受內地客追捧的新界西屋苑，租金更搶至巔峰。屯門新貴瓏門有2房戶，獲內地家庭以1.63萬元承租，創區內2房歷史新高；天水圍居屋也擺脫「悲情」詛咒，天愛苑有3房戶獲內地家庭以1.13萬元癩價承租，比舊租增26%，刷新區內居屋租金歷史新高。

大公報記者 林惠芳

市場消息指出，屯門瓏門1期1座高層E室，實用面積481方呎，建築面積627方呎，採2房間隔，附設傢俬，新近獲內地家庭以1.63萬元高價承租。

瓏門2房呎租新高至33.9元

上述單位不僅比市值月租1.4萬元大幅高出16.4%，更創屯門區私樓2房租金新高，折合實用呎租33.9元，建築呎租26元。據了解，該內地家庭將按月支付租金，而業主於2012年以約479萬元一手買入物業，租金回報達4厘。

近年備受內地客青睞的天水圍，區內租金也搶至破頂。祥益地產助理營業經理黃肇榮表示，天水圍天愛苑A座頂層單位，實用面積598方呎，建築面積820方呎，附設少量傢電，望開揚河景，業主半個月前放租，近日獲內地家庭以1.13萬元承租，比舊租9000元大幅調升26%，不但創屋苑新高，更是區內6個居屋屋苑首次有3房租金升穿1萬元水平，折合實用呎租18.9元，與同區配套完善的私樓嘉湖山莊看齊。據悉，嘉湖山莊同類高層3房河景單位，市值月租約1.2萬元，實用呎租約18元。

黃肇榮表示，天水圍6個居屋屋苑，現時3房放租盤不足10伙，每月叫租9500元至1.2萬元，在租盤短缺下，加上個別租客認為居屋實用率較私人住宅高，遂不惜以較高價承租。

新麗花園實用呎租33元

市居屋也搶到巔。地產代理透露，牛池灣居屋新麗花園A座高層7室，實用面積424方呎，建築面積491方呎，月租1.4萬元，實用呎租33元，建築呎租28.5元，創該屋苑租金歷史新高，直撲同區私人屋苑水平。

受到缺盤刺激，牛頭角私樓得寶花園租金亦愈搶愈貴，不斷錄高價租賃成交，市場消息指出，得寶花園F座低層6室，實用面積282方呎，建築面積397方呎，獲本地客以每月1.15萬元承租，折合實用呎租約41元，建築呎租約29元，比市值租金略高。

樂湖居車位拆售40萬起

天水圍商機無限，繼嘉湖新城割鋪大賣後，樂湖居商場停車場135個車位拆售，售價40餘萬元，業主提供兩年租金收入保證，回報可達5厘。

美聯旺舖董事盧展豪表示，天水圍樂湖居商場停車場拆售135個車位，每個車位以貼近市價約40餘萬出售，業主提供最初兩年的租金收入，回報可高達5厘，之後兩年租金收入回報則可高達6厘，跑贏一般物業。

天水圍嘉湖山莊的車位與住戶比例為一比六，加上車位位於新北江商場地庫，可供屋苑以外的訪客租用，供應有限，而停車場與羅湖口岸僅距離不足半小時車程，方便日常往來內地與香港人士，料車位出租率獲支持。

另，第一太平戴維斯指出，福利集團早前標售的灣仔福利商業中心及粉嶺安全街11號安樂村，成功以11.05億元及4.05億元售出，集團套現15億元，前者買家為泛海（00129）。同由福利持有的皇后大道中35號廣廈將於7月30日截標。



◀屯門瓏門有2房單位以1.63萬元租出，創區內2房新高

聯和墟商住地下月招標

政府早前宣布今年推出4幅住宅地於本季招標，現終由粉嶺聯和墟商住地「打頭陣」，下月15日正式招標，市場初步估計此地地價約值5.3億至7億元不等。

該幅位於聯和墟聯興街、和豐街與聯盛街交界地皮，現為停車場，政府早前已提高土地的住宅發展密度，以求略增建數十伙。現地政總署宣布會在下月中推出招標，9月26日截標。

地皮佔地約3.044萬方呎，總可建樓面最少要達12.6萬方呎，而最大可建樓面則約20.99萬方呎。成功投地的發展商，需為政府興建1個公眾停車場，所涉樓面必須計入總樓面之內；另發展項目最少要提供250個住宅單位。而根據政府之前的規劃原意，該公眾停車場最少要有100個私家車位泊位，用作停車場及商場的樓面約7.5萬方呎，即住宅樓面只約13.5萬方呎，平均單位面積約540方呎，不過，由於現時小型單位如一房及開放式單位更受市場歡迎，不排除發展商會興建該類單位為主。

粉嶺聯和墟內近年有兩個新盤開售，分別是香港

小輪（00050）的逸峯及新地（00016）瓏山11號，實用面積呎價由8000多元至逾1萬元不等。再參考宏安集團（01222）等最近以投得馬鞍山馬錦街商住地每呎樓面逾3500元的地價，市場估計，在計及項目利潤及建築成本，及要為政府興建公眾停車場等因素後，每呎地價或低至2500至2600元起，最高或達3300元，即地價佔值約5.3至7億元不等。

除上述地皮外，本季還有屯門景秀里、油塘鯉魚門徑及大埔白石角3幅住宅地，和東涌1幅酒店招標；另政府又責成港鐵（00066）推出馬鐵大圍站上蓋項目招標，令本季招標土地能建單位量約5200伙。此外，發展局建議改劃沙田及馬鞍山區土地，以便增加5幅私人住宅地，以便於未來5年分階段推出招標。該局將該5地，連同6幅公屋發展用地的地改劃，昨一併諮詢沙田區議會，有區議員認為11幅土地，預計可建達8400伙，增加約2.4萬居住人口，會加重對區內交通及社區等設施的需求，政府必需要做好相應的規劃。



▶聯興街、和豐街與聯盛街交界地皮，現為露天停車場

一手金額辣招後首破200億

眾盤搶開推升註冊金額，代理資料顯示，7月份一手私樓註冊金額已突破200億元，屬罕見現象，更是去年3D辣招（雙倍印花稅DSD、額外印花稅SSD及買家印花稅BSD）首次，若成交趕及月內登記，有機會打破08年6月224.9億元的紀錄，創6年新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，本月首

23日一手私樓註冊金額錄約216.4億元，早已大幅拋離上月全月110.9億元約九成半，並已超越2012年10月份的214億元，單月一手金額突破200億元並不常見，翻查自1996年以來的紀錄，連同本月計算在內，223個月中實際上亦只有寥寥的7次。由於早前多個熱賣新盤的成交個案並未全數註冊，若趕及月內登記的話，甚至有機會打破08年6月224.9億元的高

位紀錄。本月一手私樓註冊金額表現突出，無非與月內逾千萬元新盤個案註冊登記數字急升有關。據資料顯示，期內逾1000萬元一手私樓註冊量共有692宗，比起上月全月235宗大升接近2倍，暫為有紀錄以來的第4高。至於宗數，期內一手私樓註冊量暫錄1890宗，則較上月全月1376宗高出約37.4%，全月料破2000宗。



▲林達民稱城中匯不排除會加推應市
大公報記者 梁穎賢攝

香港小輪（00050）發展、恒地（00012）負責銷售的紅磡城中匯，昨日截止登記，料累收130票超額3.3倍，今日開賣；另長實（00001）大埔嵐山傳收9000票，相較周六開賣的492伙超額逾17倍。

恒地營業（一）部總經理林達民指出，城中匯昨晚8時截止收票，截至下午收約125票，料累積總收票可達130票，超額3.3倍。根據代理統計，入票人士約佔10%為內地客，今日開賣，不排除會加推應市。此外，林又謂，恒地向來定期有組織內地睇樓團南下參觀系內樓盤，一隊涉約30人來自廣東省的睇樓團，昨抵達城中匯參觀，跟手再參觀尖沙咀凱譽及馬鞍山匯海系列。

林達民續稱，辣招實施後，集團樓盤的內地買家比例由高峰期佔10%大幅回落，經過一段時間適應，內地買家比例逐步回升至去年佔5%，今年維持相關比例。同系馬鞍山迎海第3期部署8月發售。

嵐山收9000票

另嵐山第1期今日截止收票，消息指至昨日累收9000票，超額逾17倍。就一手住宅物業銷售監管局要求長實再就嵐山提供資料，長實執行董事趙國雄稱，會於限期內回覆當局，並理解銷監局保障買家是盡責，對查詢會作出回覆。

嵐山第1期周六開賣492伙，接近長實今年只推售500伙的目標，趙稱會否再加推要視乎當日銷情，同時因應將軍澳日出康城綠藍天緊接8月出擊，需時部署該盤，嵐山未必一定能加推，惟會盡力解決市民需要。

此外，成交紀錄冊顯示，房協透過招標出售的兩伙特色戶，其中2座35D室成功以1501萬元售出，單位面積1062方呎，呎價1.41萬元創屋苑新高，媲美四小龍泓景臺破頂價。

另外，太古地產（01972）旗下新盤成交旺場，1日套現逾億元，西半山肆然1伙高層面積2182方呎，剛售9132.6萬元，呎價41854元；何文田Dunbar Place剛售21A室，售價4511.8萬元。



▲趙國雄稱，嵐山未必一定能加推，因為將軍澳日出康城綠藍天緊接8月出擊

荃廣首5月人均消費三千

新地（00016）花數年翻新的荃灣廣場，主力打造為區域消費商場，提升租戶組合或消費群年輕化後，今年首5個月的商場營業額已升逾四成，人均消費達3000元。

新地租務推廣助理總經理陳潔儀表示，荃灣廣場自09年開始全面翻新後，至去年中已大致完成，將原本只是食肆或銷售家居用品等為主要普通商場，提升為以服務本區以至西鐵沿線地區的區域潮流商場，引入不少名牌時裝及食肆，亦擴大美容化妝等商店比例，除令商場租金過去數年得以每年雙位數增長，現時平均呎租達80至120元外，消費客群平均年齡亦由以往40多歲，降至30.8歲。

她說，該商場現時出租率達100%，今年首5個月的人流量較去年同期增加約三成，開日每日逾9萬人次，周末人流更錄約12萬人次；而營業額較去年同期升逾四成，人均消費3000元。隨着公司斥約200萬元，聯同Nikon為商場搞暑期推廣活動，相信期間人均消費更可增至3500元水平。她指出，由於商場消費者主要以區內及西鐵沿線客為主，未有太受遊港內地客減少影響。



上海天璽亮相

新地（00016）上海環貿廣場（上海ICC）住宅項目，正式命名為上海天璽Shanghai Cullinan，項目位於淮海中路核心商圈地段，包含兩座大廈，是商業地標上海ICC的住宅部分，其命名秉承香港高級住宅天璽The Cullinan的寓意，即珍罕難求，極致尊貴。

上海天璽僅有64個住宅單位，包括標準四房單位、特色花園單位和擁有私家泳池的限量頂層複式單位，面積由約2900至7600方呎（約270至710平方米）。

ACKNOWLEDGEMENT OF RIGHTS權利確認告示

Happy Lady Fashion Wholesale, acknowledges that Trade Marks shown below are well known trade marks of LOUIS VUITTON MALLETTIER registered in Hong Kong for, inter alia, bags, cases, pouches and wallets and that no one may use these trademarks without the permission of LOUIS VUITTON.-

開心時裝批發，現確認下列商標為路易威登於香港註冊之馳名商標，註冊商品包括但不限於手袋、盒／箱、小袋及錢包；若未經路易威登許可，任何人不得使用下列商標。



For enquiries please contact:
LVMH Fashion Group Pacific Limited
Hong Kong +852-29686227

鷹聯偵探社
鷹聯商務諮詢調查服務中心
世界調查網絡協會
國際調查議會會員
世界偵探總會會員
專人處理各類案件解答疑難歡迎查詢
接辦在香港內地及世界各地偵探事務
政府註冊絕對保密 電話: alcy@nervigator.com
網址: www.intercontinental.ecom.hk
電話: 2891 4896 / 2893 4580
傳真: 3904 8530 QQ號: 1463863489
香港軒尼詩道383號軒軒商業中心9字B座

▼紅磡黃埔花園有3房戶以798萬元沽，創該屋苑同類3房新高

