



國泰君安國際 GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

香港聯交所上市股份編號：1788

您的綜合金融服務專家

證券買賣 企業融資

期貨期權 環球市場

外匯投資 財富管理

資產管理 融資融券

查詢熱線：2509 7524 2509 7548

www.gtja.com.hk



租賃旺季掀搶盤潮 扯高住宅租金

龍蟠苑呎租41 貴絕鑽石山

踏入暑假租賃旺季，全城租客競逐有限盤源，令住宅租金繼續破頂，消息指，鑽石山居屋龍蟠苑一房單位，月租搶至1.57萬元，實用呎租達41元，較同區私樓星河明居高一截，更創鑽石山住宅呎租歷史新高。

大公報記者 林惠芳

二手盤源短缺，帶單居屋租金也搶至貴絕同區。富山地產分行經理何美英表示，今次高價租出的單位為龍蟠苑E座（龍璋閣）低層12室，實用面積383方呎，建築面積521方呎，單位屬一房一廳開隔，望內園景，附豪華裝修，業主放租僅五天，叫租15800元，月租只略為減100元，即獲本地家庭客以15700元承租，折合實用呎租達41元，不但創居屋呎租新高，更較同區指標屋苑星河明居高出一截，為區內住宅呎租首度升穿40元水平，創鑽石山住宅呎租新高。

珀麗灣呎租37.8元新高

據了解，上址業主於2014年1月斥361萬元於自由市場入市，租金回報達5.2厘。現時龍蟠苑一房單位放租盤只有3至4伙，兩房單位放租盤約6至7伙，全屋苑放租單位僅約10伙，叫租介乎12500至16500元。位於離島的馬灣珀麗灣，有特色戶放租一

天即以破頂價租出。美聯物業營業經理陳勁匡表示，珀麗灣「二重天」特色單位放租盤極罕有，該屋苑19座頂層一個「二重天」獲即放租，單位實用面積980方呎，建築面積1238方呎，連226呎天台及181呎平台，叫租4萬元，獲同區租客以3.7萬元承租，比同類單位上月租金再高1000元，實用呎租達37.8元，創居屋新高。據了解，業主於2009年10月份斥878.98萬元購入物業，租金回報達5厘。

馬鞍山熱門上車屋苑新港城呎租亦刷新紀錄，消息指，該屋苑K座高層2室，實用面積338方呎，建築面積464方呎，以14000元租出，實用呎租達41.4元，創該屋苑新高，以業主2010年3月222萬元購入價計，租金回報達7.6厘。

美聯物業區域經理余錦輝透露，西灣河逸濤灣2座中層E室，實用面積708方呎，建築面積950方呎，月租達38000元，較同類單位市值租金高出約5%。



鑽石山居屋龍蟠苑有一房單位以月租1.57萬元租出

南區豪宅今季料新盤主導

【大公報訊】記者林惠芳報導：股市持續波動，加上多個洋房新盤將傾巢而出，代理料今年第三季山頂南區豪宅定價會傾向克制，吸引買家入市，令一手成交將主導區內豪宅，佔市場總成交達50%。

中原地產董事兼大中華高端物業香港辦公室總經理何兆棠表示，今年第二季山頂南區共錄16宗一手成交，金額20.7億元，佔市場總額51%。

陽明山莊相連戶1.7億易手

展望下半年，何兆棠表示，套換樓活動將會愈來愈頻繁，加上區內買家追求空間感，掀起分層戶換洋房趨勢，勢令洋房樓價獲得支持，預計下半年洋房造價在5%內窄幅上落，成交量與第二季相若。他又謂，今年第三季山頂南區將會有多個一手新盤推售，如Mount Nicholson首期共17座洋房，春曉角道44、46、48及50號共5座洋房，以及Whitesands 28幢洋房等。另僑福集團剛以近1.7億元售出大潭陽明山莊17座一個中層相連單位，以實用面積4814方呎計，呎價逾3.5萬元。

南濤閣綠表呎價撲萬破頂

【大公報訊】記者林惠芳報導：全城趕上車，房委會2500個白居二名額出前前夕，居屋買家紛紛步入市，搶盤潮令「居二」樓價屢創新高。其中，黃竹坑南濤閣有三房居屋未補地價賣530萬元，實呎撲9000元，創居苑「綠表」造價新高；市區大熱旺角富榮花園兩房單位未補價則造415萬元，屬同類戶型最貴。

世紀21分行經理尹美嫦表示，黃竹坑南濤閣2座中層A室，實用面積590方呎，建築面積718方呎，屬三房開隔，望山景，獲公屋客以530萬元於居二市場承接，實用呎價達8983元，創該屋苑「綠表」成交價及呎價歷史新高。據了解，原業主於1995年12月一手購入單

位，當時作價125.2萬元，持貨至今已逾19年，帳面獲利404.8萬元。隨著盤源買少見少，現時南濤閣同類三房單位未補價入場費已達550萬元。

家天下分行經理黎振傑透露，旺角富榮花園11座高層K室，實用面積431方呎，建築面積505方呎，以415萬元居二價易手，實呎9629元，創同類兩房新高。

私樓造價也水漲船高。香港置業助理區域董事張國炳謂，西灣河鯉魚灣觀瀾閣中層H室，實用面積797方呎，採三房開隔，望海景，以1510萬元獲用家承接，實呎達18946元，刷新屋苑新高。

浪澄灣漆柏加價推售貨尾

【大公報訊】縱使未來將有逾8萬伙新供應，發展商仍趁樓市未轉差前，不斷將貨尾單位加價推售，其中恒隆地產（00101）本周末發售大角咀浪澄灣16

個貨尾單位，加價1%至2%；新世界（00017）更將元朗漆柏一個頂層單位狂加逾12%。

恒隆自本月初重推浪澄灣，並將貨尾單位售價較去年加價逾一成後，上周末順利沽出16伙。昨日又再安排16伙於即日起至本周四接受認購登記，本周末以抽籤方式發售。該批單位分布於6至8座，絕大部分是中高層單位，售價較月初再加價。實用面積500多方的兩房戶加價1%，800多方的三房單位加價2%。

至於已幾近售罄的元朗漆柏，新世界昨將6座27樓B室頂層單位的售價，由之前的1896.3萬元，提價至2129.2萬元，加幅近12.3%。該單位實用面積1345方呎，加價後呎價為15830元。發展商已安排該單位本

周五以抽籤方式發售；同時推出該盤4個車位發售，當中63號車位售價達140萬元。漆柏已累售1617伙，套現逾82億元，現僅餘3伙待售。

另新世界同日發售元朗漆柏B11號洋房，附送雙車位；該單位實用面積2439方呎，售價2664.8萬元。漆柏則累售222伙，佔全盤逾94%，套現逾15億元。

尚嶺撤210天成交期付款

其他貨尾盤方面，遠東發展（00035）修訂西環尚嶺價單，取消210天成交分期付款辦法。太古地產（01972）昨以3891.6萬元售出西半山瀚然22樓A室。

另房協昨為長沙灣喜喜樓盤向代理進行吹風會，將在本周內開放示範單位及展閱認購登記，本月底開售，並部署下月底開售同區喜喜。喜喜由三幢住宅組成，提供350伙面積391至674方呎單位，預計後年季落成入伙。

Advertisement for Shenzhen Chihong Navigation Co., Ltd. 2014 Annual Dividend Implementation Announcement. Includes details on dividend amounts and dates.

Advertisement for Jinzhou Port Co., Ltd. 2015 Annual First-Period Medium-Term Note Issuance Results Announcement. Includes details on the note issuance and interest rates.

Advertisement for Guangdong Reyi (Group) Co., Ltd. 2015 Half-Year Performance Report. Includes a table comparing performance metrics to the same period last year.

Advertisement for Tianjin Haifeng Investment Development Co., Ltd. Announcement regarding the maintenance of share prices. Includes details on the company's financial health and future plans.



▲新鴻基發展（中國）董事馮秀炎說，今年暑假apm宣傳推廣費800萬元，創歷年新高

apm斥1.5億優化 增零售樓面

【大公報訊】開業踏入10周年的新地（00016）觀塘apm商場，將耗資1.5億元進行升格優化，包括增加零售樓面20萬方呎，預計優化工程2017年竣工。

新鴻基發展（中國）董事馮秀炎表示，今年暑假apm宣傳推廣費創歷年新高達800萬元，按年升10%，預計推廣期間人流可達1300萬人次，按年升10至15%。此外，世紀21北山地產營業董事嚴智賢指出，近期股市波動，部分豪宅業主沽貨意欲增強，北角威景臺便連錄兩宗低市價成交個案。其中，A座低層15室，實用面積701方呎，建築795方呎，業主近期將叫價由1200萬元調低至1160萬元，現再減40萬元，由外區換樓客以1120萬元承接，實用呎價近1.6萬元，建築呎價約1.4萬元。此類單位現市價約近1300萬元，故成交較市價低近14%。

她又提到，現時apm零售樓面約63萬方呎，將投放1.5億元進行優化，包括增加零售樓面20萬方呎、引進首度進駐東九龍的逾2萬方呎潮流商戶，以及加碼1000萬元增加數碼化設施等。

今年上半年該商場新租及續租樓面約8萬方呎，涉及60個商戶，租金升幅約16至20%，料apm全年生意額約38億元，按年升約10%。