

銀湖連錄3盤低市價易手 太古城低層劈320萬離場

新盤荒二手夠搶，業主也肯將樓盤「劈住走」。近期成交旺場的鯉魚涌太古城前晚連環錄得3伙用手沽貨，包括綠楊閣低層套3房狂劈320萬元或16%，以1680萬元易手，低市價3%。太古城至今錄20宗成交，料全月可近30宗創招後最旺。無獨有偶，馬鞍山銀湖、天峰剛過去長周末錄得連環3盤易手，造價普遍低過市值。

本報記者 梁穎賢

美聯物業首席高級營業經理吳肇基指出，太古城成交旺場前晚連開3單，其中綠楊閣低層H室，建築面積1232方呎，實用面積1114方呎，屬套3房設計，業主2012年開始放盤，放盤逾年期間不停加減減，最高峰放盤價為2000萬元，其後見市況回軟，逐步軟化，逐步劈落1680萬元沽出，低同類單位市價3%，建築及實用呎價13636及15081元。業主低價走貨並非持重貨，純粹沽貨套現故肯略低價割愛。業主1991年283萬元買入，就算狂劈價後仍然狂賺1397萬元或4.9倍。

太古城本月交投已錄20宗

其餘2個成交包括南山閣高層D室3房，建築788方呎，實用689方呎，剛坐滿SSD（額外印花稅）監，售838萬元，建築呎價10635元及實用呎價12163元，業主2011年1月以705萬元買入，帳面賺約133萬元或19%。

另一宗為順安閣低層D室2房，建築及實用628及530方呎，售670萬元，建築呎價10669及實用呎價12642元，同坐滿SSD不久，較2011年1月買入價533.8萬元，帳面賺約136萬元或26%。

吳肇基預計，太古城交投近期表現轉旺，至今已錄20宗成交，唯仍未十足發力，估計全月成交不足30宗，但已足以膾炙招後最旺的一個月。

利嘉閣地產皇牌屋苑銀湖·天峰分行（B組）高級經理嚴俊禮表示，隨着業主讓價態度軟化，二手承接持續加快，馬鞍山銀湖、天峰剛過去長周末連走3單，造價普遍低過市值，其中1座中層E室，兩房望內園，實用及建築面積分別為554及729方呎，原開



▲太古城前晚連環錄得3伙成交

價570萬元，雙方經一輪詢價，業主讓步以22.5萬元，終以547.5萬元售出，實用及建築面積呎價分別為9883及7510元，較市值折讓1%至2%。賣方2009年6月以328.8萬元一手購入，帳面獲利約218.7萬元，賺幅近67%。

美聯物業粉嶺碧湖分行營業經理周志強表示，粉嶺率時開1座高層B室，建築面積606方呎，實用面積441呎，兩房望內園，業主最初開價約400萬元，議價後減約40萬元至360.268萬元成交，建築呎價約5945元，實用呎價約8,169元，因單位裝修簇新，劈價後仍略高於市價。原業主於2010年12月份以233萬購入上述單位，是次轉售帳面賺約127.268萬元，物業轉手升值約55%。本月至今，該屋苑暫錄得約11宗成交，目前屋苑建築面積均價約5600元。

中原地產沙田第一城分行經理黎俊宇表示，一手條例實施後，購買力陸續回流二手，用家主導市場下，以入市細價樓佔多數，帶動新界區細價物業

交投，加上業主開始接受現實，願意減價沽貨，吸引買家入市。沙田第一城本月至今暫錄約43宗成交，已接近上月全月成交總數約46宗，建築平均呎價約8000元水平，新近51座中層H室，建築面積410方呎，實用面積304方呎，兩房間隔，業主原開價350萬元，減價12萬後，以338萬元易手，建築呎價8244元，實用呎價11118元。原業主2011年1月以223萬元購入，坐滿SSD監，持貨2年多帳面獲利約115萬元，單位升值約51.6%。

美孚第4宗過千萬成交

此外，荔枝角美孚新邨錄得今年第4宗過千萬成交，百老匯街16號中層A室，實用及建築面積997及1329方呎，售1102.8萬元，實用11061及8298元。業主1974年26萬元購入，39年升值43倍，帳面狂賺1076.8萬元。美孚至今錄18宗成交，平均建築呎價7202元，實用呎價9622元。



▲林達民稱安蘭街18號銀座式商廈將於短期內重推

安蘭街商廈重推料呎價五萬

恒地系積極，今年工商住宅雙線出擊，繼夥新世界（00017）的元朗尚悅周六重售後，恒兆彰桂洪地產持有的中環安蘭街18號銀座式商廈，短期內重推，中層意向呎價5萬元，物業較早前已沽出7層樓面套逾6億元，連同黃竹坑環匯，兩個商業項目今年套逾25億元。

恒地營業部總經理林達民表示，由恒兆彰桂洪地產共同發展的中環安蘭街18號銀座式商廈，於農曆年期間售出7層，平均呎價約4萬元，每層樓面約2400方呎，售價約9000萬元，套現超過6億元，反應熱烈，雖然政府加辣要所有工商物業即時繳付釐印費加重投資者成交，唯未有影響集團對該項目的訂價策略，餘下可供發售的18層樓面，呎價維持出招前意向的5萬元，預計該批樓面市價超過20億元，不過集團有意保留地下3層商舖及頂樓2層餐飲區部分收租，預料頂層呎租過百元，地舖呎租則數百元。

他續說，柴灣東貿廣場已售60%，平均呎價約7500元，餘貨安排周內重推。另早前開賣的黃竹坑環匯廣場，因應市場有需求，開賣極速沽出80%，平均呎價約9400至9500元，套現約19億元。若連同安蘭街，恒地系的兩個工商物業套現超過25億元。

此外，恒地夥新世界安排周六先先得發售的元朗尚悅，其早前上載的樓書前晚提交4項修訂，改動不大，包括樓書的39至41頁內單位平面圖大廳顯示的包圍，由原先2000毫米改為2200毫米；43頁B單位平面圖補上「St.」字樣，「St.」為士多房的簡寫；以及57頁單位的平面圖補回「Br.」字樣，「Br.」為睡房的簡寫等。

滙港中心改酒店料可闖關

瞄準內地旅客對本港酒店需求，大業主紛紛為旗下酒店物業申請改裝成酒店。廖創興企業（00194）早前向城規會申請，把旗下西營盤滙港中心，全幢改裝成酒店，合共提供299個房間，規劃署表示，今次的改裝沒有對周邊環境帶來不良影響，所以不反對有關申請，料明天很大機會於城規會闖關。

規劃署指出，申請地點位於高密度住宅區域，該地段的建築物只能在最低的3層作為商業用途，擬議酒店被認為是與周圍發展不協調。儘管委員會早前亦因應房屋短缺問題，拒絕了在有關用地興建酒店的申請，但今次的申請涉及寫字樓原址改裝酒店，對房屋供應不會帶來影響。

而且，今次的申請是把現有的商業樓面約16.58萬方呎改裝為酒店用途，整體大廈體積及高度維持不變，沒有帶來不良視覺影響，項目亦不大可能對周邊環境、交通帶來負面影響，所以不反對有關申請。

滙港中心位於西環干諾道西181至183號，毗鄰西區海底隧道入口，現時建有1幢28層高寫字樓，總樓面面積約16.58萬方呎，業主早前向城規會申請全幢改裝酒店，預計提供299個房間，申請人更認為該物業位置適合改裝酒店，以滿足旅客對港島區酒店的需求。因應今次的申請，該廈所有租戶已於2012年5月遷出。

美聯籲政府優化辣招

政府「加辣招」出台至今滿3個月，按美聯物業統計，樓市DSD及BSD等措施對港島區住宅打擊最狠，今年截至5月20日，港島區5個大型屋苑成交量僅34宗，與年初時單月186宗仍差甚遠，而且豪宅市場因缺乏長線投資客、公司客及內地客等支持，交投仍見疲弱，故呼籲當局應趁「加辣招」實施已一季，檢討及研究優化措施，增加二手市場流通量，令市場健康發展。

美聯物業董事楊永健表示，據該行統計，港島區5個大型屋苑，包括鯉魚涌太古城、鯉魚涌康怡花園、鴨洲洲海怡半島、小西灣藍灣半島及西灣河嘉亨灣於5月份首20日，只錄34宗買賣，雖然已較3月低位22宗反彈55%，但較2月份約60宗仍跌63.3%，較1月份更大跌約88.2%。

若以樓價劃分，港島區2000萬元或以下的二手成交量於2010年12月、即SSD出台後首月曾跌至1637宗；2012年10月、即BSD後首月則銳減至566宗；直至今年2月政府再出DSD「加辣招」後，3月份成交量更跌至464宗。楊永健重申，當局應盡快檢討一系列辣招措施，研究優化方案，在適當時候逐步退市，另外，亦可微調政策，例如延長換樓人士豁免繳付雙倍印花稅的時間，由6個月延長至1年或以上，以免窒礙正常換樓活動。

50屋苑呎價按月跌2.6%

政府推出「雙辣招」壓市後，歐債危機、禽流感及金價下瀉等負面消息不斷爆發，拖累二手樓價持續滑落。綜合利嘉閣地產數據，截至今年5月中，全港50屋苑平均呎價報7734元（建築呎價，下同），比今年2月份高位的7942元下跌2.6%，一直被喻為抗跌力強的港島區最傷，區內屋苑呎價平均回落3.8%。

港島區9個指標屋苑於今年5月中平均呎價報9586元，較2月份9966宗下跌3.8%，比同期整體樓價跌幅多出1.2個百分點。九龍區屋苑樓價跌幅居次，區內20個指標屋苑平均呎價下跌2.7%至目前的8062元；反而在上車客力撐下，新界區二手樓價僅由2月份高峰下跌2.1%至目前平均每方呎6127元，企穩在6000元大關之上水平。

列入觀察範圍的50個屋苑，剔除22個樓價不可直接比較的屋苑後，餘下的28個當中，多達22個屋苑樓價下跌，所佔比例達79%，實質跌幅由0.6%至最高8.7%不等。若按買賣跌幅計，將軍澳中心、荃灣蔚庭及將軍澳新都城「包辦三甲」，樓價在觀察期間分別下跌8.7%、7.5%及6.7%。

利嘉閣地產研究部主管滿傑表示，雖然樓價已經開始向下調整，惟目前二手交投仍未能回升至正常月份的60%至70%，顯示市場承接依然薄弱，反映調整幅度深度未夠，寬度亦未夠全面；此外，政府干預未停，置業稅負加重且「3厘按壓測試」一日未除，借貸槓桿難以放鬆，而銀行亦收緊物業估值，相信用家還價傾向保守，暫未有足夠動力推升樓價，因此估計樓價短期下行情勢仍大，初步推算樓價可能需要累跌10%後才可止跌喘穩。

將軍澳長沙兩住宅地明招標

政府連環推地，將軍澳第68B2區單邊臨海「限量」地及大嶼山長沙住宅地，一併於明天開始招標，7月5日截標。測量師分析稱，第68B2區應是將軍澳南市中心壓軸一幅臨海土地，估計區內發展商勢必踴躍競投，惟受樓市氣氛逆轉拖累，估計每呎樓面地價4600至4800元，未必可以登上區內地王寶座。

將軍澳第68B2區位於單邊，可擁灣河、海景致，屬土地儲備表內壓軸一幅臨海限量地，佔地約29.52萬方呎，屬「住宅（丙類）」用途，最高可建樓面約85.6萬方呎，地積比約2.9倍，其中住宅樓面上限70.84萬方呎，限建最少875個單位。挾臨海優勢，雖然測量師均預期地皮會受歡迎，但估值卻相對保守。

中原測量師行估價部執行董事張競達表示，將軍澳68B2區實屬極高，享環迴海景，鄰近多幅地皮的實地成績均見理想，相信發展商仍會積極吸納優質土儲，估計每呎樓面地價4600元，市價約39.37億元。

第一太平戴維斯估價及專業顧問（大中華區）董事總經理陳超國認為，該地的限量因素令地價折扣5至10%，加上樓市氣氛淡靜，料難以挑戰區內地王紀錄，估計每呎地價不足5000元，比麗新（00488）財團以每呎地價4929元投得的第68A區略低。

美聯測量師行董事林子彬表示，第68B2區位置臨海，景觀吸引，而且為儲備表內最後一幅可供推售的同區地皮，估計發展商競投意欲頗高，並料較早前

售出的65C1區的成交價更理想，他估計每呎地價約4800元，市價41.1億元。

同時，在勾地制度取消之前，去年獲財團「試勾」3次失敗的大嶼山長沙嶼南道住宅地，明天將推出招標。該地位於丈量約份第332約地段第750號，位置是長沙上村以南的近海處，佔地約15481方呎，屬「住宅（丁類）」用途，地積比率約0.4倍，可建樓面6191方呎。

中原測量師行估價部執行董事張競達表示，大嶼山地可作低密度住宅發展，預計最多可建2至3幢住宅，每呎地價約6000元，比將軍澳地價還要高，地皮市價3714.6萬元。

將軍澳及大嶼山地皮估值

將軍澳第68B2區	地皮位置	大嶼山長沙嶼南道
住宅（丙類）	土地用途	住宅（丁類）
295,160	地皮面積（方呎）	15,481
2.9	地積比率（倍）	0.4
855,964	可建樓面（方呎）	6,191
4,600至4,800	樓面呎價（元）	5,500至6,000
39.37億至41.1億	地價（元）	3400萬至3714萬



▼將軍澳第68B2區地皮限建最少875個單位

中電國際戰略投資貴州省，着力打造環保發電基地

中國電力（2380）董事長李小琳，日前出席一個「貴州·香港投資貿易活動周」開幕儀式表示，未來會盡力發展綠色發電企業，並於當日與貴州省政府簽署《戰略合作框架協定》。

活動當日，貴州省委書記趙克志、省長陳敏爾亦有出席儀式。李小琳指，中電國際有信心將項目建設成為環保低排、節能低耗、優化配置的綠色發電企業，為貴州省的經濟和社會發展做好服務。

李小琳補充，貴州是中國西南部地區的重要省份，資源富集、發展潛力巨大。中國電力將打造大型高效環保的普安煤電聯營基地，大力發展城鎮生活垃圾焚燒發電、水電、風電、太陽能發電、天然氣發電等清潔能源產業項目，運用新能源與智慧電網等技術開發低碳化、生態化、智慧化社區等項目，努力實現電力與經濟社會、生態環境協調可持續



發展。李小琳更強調，「不僅要為世界提供光明和動力，也要為子孫後代留下一片碧水藍天」的環保能源發展理念。

趙克志及陳敏爾亦表示，會全力支持中電國際在貴州的發展，爭取普安煤電聯營項目以及垃圾發電等項目早日核准開工建設，又表示歡迎中電國際進一步擴大於貴州投資的範圍和領域，雙方建立起更加長遠的、深層次的戰略合作關係。