



■元朗YOHO Town租賃成交活躍。

準買家「睇唔通」 租市淡季變熱

香港文匯報訊 在政府推出打壓樓市新政策後，令準買家入市卻步，暫時租樓自住，刺激傳統淡季下的屋苑租賃交投大幅增加，11月份屋苑有近1200宗租賃成交，較10月大增22%。

上月50屋苑租賃千二宗增2成

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，樓市的政策因素份量加重，後市走向突生變數，「睇唔通」的準買家自然卻步入市，暫時租樓自住，刺激傳統淡季下的屋苑租賃交投大幅增加。綜合利嘉閣地產研究部最新數據，11月份全港50個指標屋苑共錄1,196宗租賃成交個案，較十月份的978宗增加22%；與此同時，租賃個案佔整體（租賃+買賣）成交比例亦由十月份的24%，急升15個百分點至11月份的39%。

港島9屋苑涉267宗大增37%

按地區劃分，港、九、新界三區租賃交投全線回升，當中港島區租賃市場尤其熱鬧，區內9個指標屋苑上月共錄得267宗租賃個案，較十月份的195宗激增37%，增幅居首；新界區21個指標屋苑的租賃成交量亦按月增加28%至505宗；至於九龍區，20個指標屋苑上月則有424宗租賃成交，較十月份僅增9%。就單一屋苑計算，則有康怡花園、柏景灣及YOHO Town，租賃成交按月激增1倍以上，更加凸顯租賃市場突然膨脹的狀況。

租金方面，周滿傑指出，儘管市況氣氛突變令租盤突然增多，但畢竟增加數量始終有限，租客數量亦有增加撐起租市，而且通脹壓力未除，故未礙租

金持續上升。

平均呎租21元 累升14.7%

數據顯示，11月份全港50個指標屋苑的加權平均成交呎租為20.99元，較十月份的20.84元上漲0.7%，形成連升22個月的強勢外，今年首11個月整體租金累漲14.7%，而租金現水平與97年頂峰22.20元相比更只相差5.5%。分三區觀察，新界區屋苑上月租金升幅最勁，平均成交呎租為16.58元，單月漲幅達1.4%居首；港島區屋苑租金則在上月上升0.3%至平均每方呎25.29元；新界區租金升勢則相對落後，上月數值微升0.2%至20.89元。

在屋苑層面觀察，金獅花園租金上月升勢最凌厲，數值按月上升6.1%至15.7元，冠絕同儕。

中原測樓市 政府不時出招抑壓

春節後交投回升 仍看好明年樓價漲15%

香港文匯報訊（記者 周穎）政府辣招令樓市成交放緩，中原地產預期，「未來一年政府將會不時出招抑壓樓價，拖慢樓價升勢。」同時，中原認為新樓市措施成效未完全浮現，將延至明年春節後（二月初），交投將會回升。不過，由於實體經濟持續向好，大量資金流入，預測明年全年樓宇買賣合約較今年下跌14%，至14萬宗，而成交金額維持平穩，約總值7,000億元。

明年住宅樓價及租金預測

年度	樓價(CCI指數)	升幅	租金(元/呎價)	升幅
2009	72.05	32%	16.5	19%
2010(預測)	88.00	22%	18.8	14%
2011(預測)	101.00	15%	22.5	20%

資料來源：中原地產研究部

中原地產港澳總裁黃偉雄昨日於記者會時表示，政府於過去一年已經不斷出招，壓抑樓市，但雖然每次出招均可拖慢樓價升勢，但不能改變樓價上升的大方向，預料政府明年亦將會不斷推出壓抑樓市措施，以拖慢樓價升勢。主要由於第二輪量化寬鬆貨幣政策（QE2），導致貨幣泡沫，相信香港樓價應會重返九七高峰。令以九七高峰為樓市大限，只是一種心理錯覺。

明年樓宇買賣料減14%

他稱，由於實體經濟持續向好，大量資金流入本港，相信新樓市措施成效未完全浮現，將延至明年農曆年後才好轉。估計明年全年樓宇買賣合約較今年的16.2萬宗，下跌14%，減少約2.2萬宗，至14萬宗，主要因為二手私人住宅、公屋、居屋及車位等類別的買賣宗數下降；同時估計有更多大額物業成交，故總值跟今年的7,000億元相若。

他又表示，因發展商無意減慢售樓進度，故預測明年全年有1.3萬宗一手住宅成



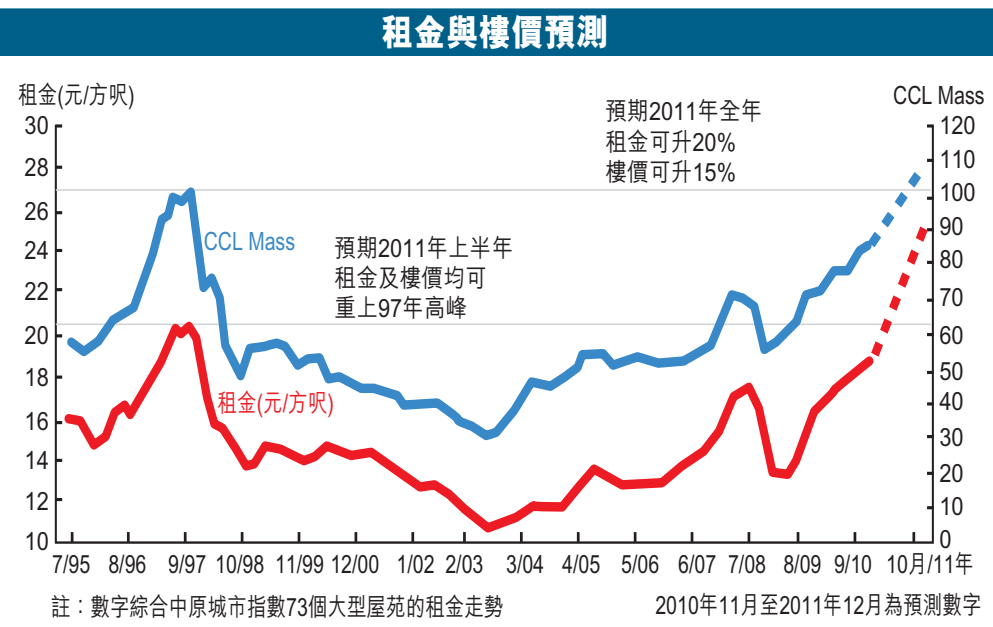
■中原地產港澳總裁黃偉雄(左)認為，樓市基調仍然良好，明年樓價仍然看升。旁為中原地產研究部董事黃良昇。

香港文匯報記者周穎 攝

交，總值1,300億元；數字與今年相若。二手方面，因受新增額外印花稅影響，投資者減少入市，宗數將較今年減少2萬宗，明年全年有9萬宗，總值3,500億元。

豪宅成交料8千宗涉2千億

黃氏指出，預期明年價值1,000萬以上一手及二手豪宅市場買賣，會有8,000宗，總值2,000億元；宗數會略低於1997年的9,531



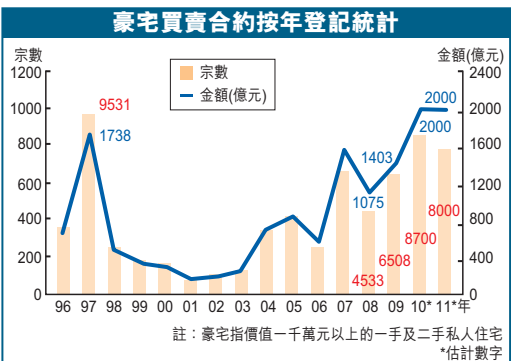
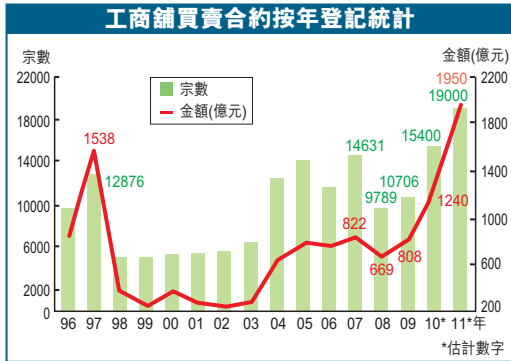
宗，總值卻大幅高於當年的1,738億元。因現時豪宅樓價早已大幅超過九七年，縱然業主惜售，豪宅成交總值仍然高企。

他認為，香港樓市自去年金融海嘯後，租金與樓價按年穩步增長，預期明年下半年，租金及樓價均可重返九七年水平，全年樓價可望上升15%。而且本港通漲升溫，明年租金升勢明顯擴大，升幅更將優於樓價，並追回去年及今年的落後。預料未來一年政府將不時出招抑壓樓價，拖慢樓價升勢。

他說，隨著本地經濟持續增長，資金流入，工商舖方面預測明年全年會有1.9萬宗，總值1,950億元；其總值和宗數均超過1997年高峰，因預計物業投資回報更勝九七年，故展望大額交易、地盤買賣，全幢轉售、全層交易等等，均會相當活躍。

中原港澳佣金31億創新高

黃偉雄又透露，今年全年該行香港及澳門代理的佣金收入由去年的26.5億元上升至31億元，創出新高，當中26億至27億元來自住宅市場，4.5億元來自工商舖。



■國際集團行政總裁鄭祖盛(右二)表示，旗下松林以貼近二手價開售，因此對銷情有信心。 香港文匯報記者周穎 攝

打算連購2伙單位，涉資逾1,000萬元。估計買家以用家為主，佔約70%，長線投資收租客佔約30%，估計租值約25元，租金回報近4厘。

松林入場費450萬 周末盡推

香港文匯報訊（記者 周穎）新盤無懼樓市放緩下登場，由國際集團及大富控股合作的九龍城松林以貼市價盡推23個單位，當中21個標準分層單位，以低意向價5.8%、平均呎價7,534元開售，單位最低入場費450.9萬元；另外，5樓連平台花園單位，呎價9,000元，訂價567萬元；及頂層複式單位訂價750.2萬元，呎價1.1萬元。項目於本周末正式公開發售。

21伙 呎價7534元

國際集團行政總裁鄭祖盛昨日於記者會時表示，由於松林用料都十分優質，不擔心政府早前推出的新措施對新盤銷售有所影響。而且樓市近日氣氛已回穩，上周末成交量已回升約60%，反映買家購買力仍在。加上松林訂價貼近同區二手市場，對樓盤銷情十分有信心，估計項目住宅單位套現約1.2億元。

頂層呎價1.1萬元

中原地產東南中九龍區高級營業董事王鎮維表示，松林現推出全數23伙單位，包括21個標準分層單位及2個特色單位，標準分層單位呎價低至6,750元起，平均呎價7,534元。最低入場費單位為6樓一房戶，訂價只需450.9萬元。位於5樓之連平台花園特色戶造價567萬元，呎價9,000元。而頂層Penthouse訂價750.2萬元，呎價1.1萬元。項目於本周末正式公開發售。發展商提供即供付款方式。

首日近百人參觀

他又表示，松林暫已接獲超過300組客人查詢，展銷廳開放以來亦見有內地人士及外籍人士參觀，首日開展展銷廳4小時即錄得近100組客人參觀，反應熱烈，其中一位客人更

美孚業主殺訂 半年賺93萬

香港文匯報訊 中原地產黃惠霞表示，該行新近促成荔枝角美孚新邨單位撻訂重售成交，該單位為1期百老匯街7號低層C室，面積986平方呎，改三房套房間隔，原本於11月中新措施推出前以522萬元沽出，後來買家見市況回軟，對樓市信心減弱，決定撻訂，業主惟有再將單位放售，獲買家以508萬元承接，平均呎價5,152元。買家為一名外區客，作自住用途。

原業主於本年6月以414.5萬元購入，持貨僅6個月獲利93.5萬元離場。

萬景峯新造呎價叩8千

香港置業羅傑傑表示，受惠於西鐵，荃灣萬景峯潛力不俗，故不乏外區用家追捧。該行剛促成萬景峰1座極高層C室成交，屬該屋苑「皇牌」單位，面積約890平方呎，屬3房套房設計，望廣闊海景，可遠眺青馬橋及汀九橋景觀，成交價

約710萬元，平均呎價約7,978元。

栢慧炒家持貨半年賺30萬

美聯物業黎燦強表示，該行剛促成的天水圍栢慧豪園為2座高層E成交，面積約為636呎，屬2房間隔並望內園景，成交價為223.8萬元，呎價約3,412元，屬市場合理價。

買家為外區租客，而且業主減價約5萬元，斥資購入作自住之用。

原業主於今年7月份以約187萬元購入，獲利約36.8萬元或19.7%。

此外，利嘉閣地產楊思賢表示，一名投資者剛沽出其長沙灣樂悠居中層11室單位，建築面積591方呎，兩房間隔，成交價278萬元，折合呎價4,704元。

原業主於今年7月以250萬元買入，獲利28萬元離場，5個月升價11%。

中環商廈租金 明年最少升2成

羅嘉瑞：人民幣業務及對沖基金推升需求

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）冠君產業信託(02778)主席羅嘉瑞昨表示，今年中環甲級寫字樓租金有約30%升幅，預期香港發展人民幣離岸業務、企業招聘更多人手、更多對沖基金來香港發展，加上中環寫字樓供應短缺下，明年中環甲級寫字樓租金至少升20%。

花旗廣場呎租逾百元

羅嘉瑞透露，中環花旗銀行廣場的租金由去年呎租70元升至現時逾100元，空置率約10%。他解釋，空置率偏高是因為公司在低潮時沒有割價搶

客。

該公司執行董事兼行政總裁李澄明指出，今年花旗銀行廣場已新簽約約，料空置率會逐步向下，明年跌至單位數字。李澄明又透露，明年有30%樓面需要續租，目前中環寫字樓整體空置率為3%。

談及聖誕市道時，李澄明預計，今年聖誕銷售樂觀，首三季計旗下朗豪坊商戶的營業額同比升17%，預料此升勢將會持續。他稱，現時朗豪坊商場已全數租出，80%客源來自本地，15%來自內地。