

中原：落成量低 業主惜售 資金湧入

明年寫字樓價料大升4成

收緊發水 歌頓大廈乏買家

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)強制拍賣門檻降至80%後,令樓齡達50年的舊樓聯合標售增加。然而,政府收緊「發水樓」豁免限制,銅鑼灣又有高空限制,以及政府以重稅打擊住宅短線炒家下,住宅市況前景未明朗,令投資者及發展商收購舊樓重建的意慾減低。白花油(0239)宣布,於12月10日接獲代表天后歌頓大廈之業主的律師告知,未能以公開招標或私人合約的方式覓得合適買家,因此,將不會繼續進行建議出售事項。

曾叫價10億 白花油擁天台業權

享有維港全海景的銅鑼灣興發街84號歌頓大廈,早前小業主集合約82%的業權標售,意向價逾10億元(100%業權計),每呎樓面向叫價逾2萬元。該廈天台業權由白花油國際(0239)旗下公司持有,佔全幢大廈92份業權的5份,白花油於今年4月30日公布表示會參與標售,當時威格斯物業代理建議其持有的天台物業最低售價為4,500萬元。整座大廈於今年8月18日中午截標,不過,過去4個月都未能找到合適買家。

歌頓大廈位處天后永興街、興發街及歌頓道三面單邊,享維港全海景,樓齡52年,屬單幢式物業,樓高16層,連同地面舖舖及天台合共92個業權,90個單位。物業佔地4882.67呎,設有2部載客升降機及樓梯2組。地皮可重建住宅,按10倍重建地積比率計算,重建樓面達48,827呎,該廈大部分單位以交吉形式出售,而少部分單位則連租約形式轉讓。

信和四樓盤聖誕送禮券

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)配合聖誕節來臨,信和置業營業部副總經理田兆源表示,旗下上水Goodwood Park、大埔承峰、火炭御龍山及烏溪沙銀湖、天峰的家園,於今日起至明年1月3日期間,均可獲贈信和酒店集團價值3,888元禮券。

消息指出,此四個樓盤現時合共有200伙,售價未有變動,但酒店禮券有配額限制,送完即止。上述樓盤於聖誕節期間開放示範單位,讓有興趣人士參觀及選購單位。

香港文匯報訊(記者 周穎)政府推出打擊樓市措施,令炒家變陣,將資金轉入工商物業市場以尋求出路。中原(工商舖)寫字樓部預期,明年寫字樓市場將受追捧,上半年寫字樓物業由於業主惜售,往往買家要出高價才有成交,令成交量將會縮減10%,但平均買賣及租賃價格將上升30%,全年平均升幅看升40%。

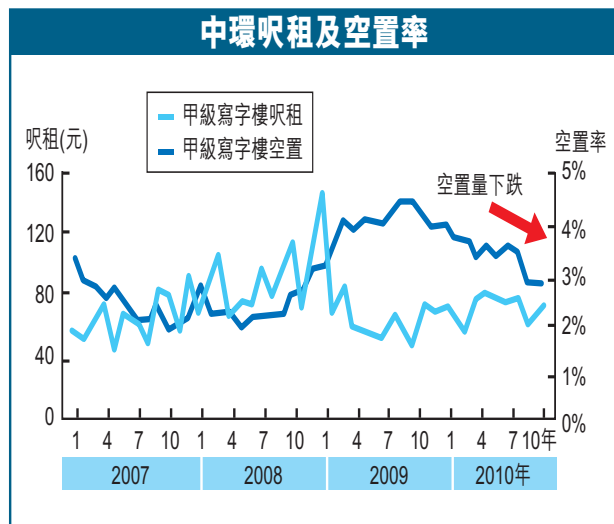
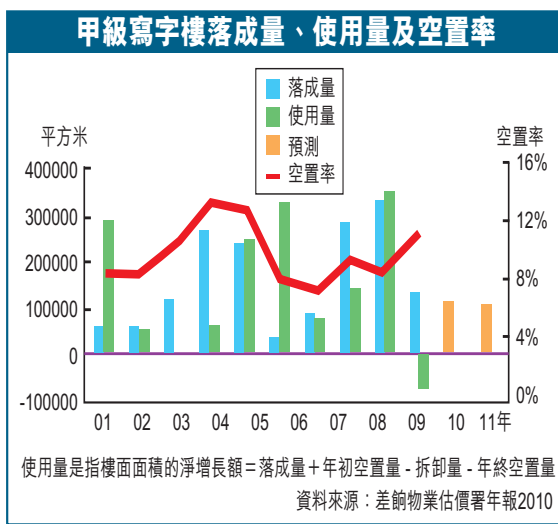
中原(工商舖)寫字樓部董事鄭繼標昨日於記者會時表示,近年本地寫字樓落成量偏低,當中核心區甲級寫字樓長期供不應求,需求增加推動租金呈強向升,寫字樓價格亦追隨租金攀升。此外,政府對住宅物業徵收額外印花稅,促使部分住宅客源流入寫字樓市場,刺激寫字樓大受追捧,預計明年上半年住宅物業成交量將會縮減,寫字樓物業交投則不跌反升,相信銀行將會積極承造工商舖物業按揭,寫字樓前景值得看高一線。預期,明年上半年寫字樓平均買賣及租賃價格將上升30%,全年平均升幅看升40%。

明年甲級商廈供應僅10.3萬米

鄭繼標預期,甲級寫字樓樓面需求有增無減,推動租金企穩向上。預料於新一輪量化寬鬆措施下,指定行業失業率將繼續呈下調趨勢,至於甲級寫字樓需求於指定行業積極擴充下,商廈需求仍然樂觀,租金上升步伐可望加快。他指出,今年全年甲級商廈落成量將跌至11.3萬平方米,明年再減少至僅得10.31萬平方米,未來甲級商廈落成量可謂少之又少;乙廈方面,預計今年落成量會縮減至7,400平方米,明年預計落成量回升至2.7萬平方米,但仍然處於偏低水平。另一方面,經濟持續造好,不少企業積極擴充業務,令甲、乙級寫字樓需求持續錄得增長。預計於落成量持續低企環境下,加上需求持續上升,將繼續支持商廈租、售價上升潛力。

打壓樓市 投資商廈增1成

鄭氏又表示,政府於11月中出重招打壓住宅物業炒風,令短炒住宅投資的成本增加,迅即令炒家卻步,查詢買賣寫字樓的投資者增加逾10%,令寫字樓物業直接受惠。不過由於業主普遍看好後市,持貨惜售,往往買家要出高價才有成交,估計令成交量將會縮減10%;而現階段次級寫字樓回報可達3至4厘水平,至於甲級寫字樓回報平均約2至3厘,遠高於豪宅物業一般僅約2厘甚至更低回報,因此商廈將成為主要投資市場的重要工具。



主要甲級商廈呎價創新高

香港文匯報訊(記者 周穎)連串利好因素帶動下半年樓市表現大收旺場,投資者踴躍入市,令寫字樓買賣表現大勇。根據中原(工商舖)寫字樓部資料統計,今年首11個月港島區及九龍區寫字樓合共錄得約2,940宗寫字樓買賣成交,成交總值約392億元,分別超越去年全年20%及12%。

中原(工商舖)寫字樓部董事鄭繼標表示,租務市場方面,期內港島區及九龍區寫字樓錄得約4,555宗成交,涉及總值3.53億元,較去年同期超越9.5%及46%。

皇九呎價2.45萬創高峰

樓價方面,受整體樓市飛升帶動,成交屢錄新高價成交。根據港島12幢具指標性之甲級寫字樓首11個月成交表現分析,當中大部分甲級商廈呎價已成功超越前高峰期價,平均呎價由1月的13,754元攀升至11月的16,703元,增幅逾21%。

而今年造出新高呎價之指標商廈成交包括皇后大道中9號33樓全層,呎價24,548元,打破1994年最高21,004元的紀錄;信德中心西翼16樓一單位,今年錄得呎價18,055元,成功超越1994年約1.6萬元紀錄;至於九龍區12幢指標甲級寫字樓表現,今年11月平均呎價10,186元,較11月份平均呎價9,514元高出約7%。近期新高呎價成交有力實太陽廣場4樓一單位,呎價高造至11,007元,較1994年呎價高位的12,488元落後13%。另外,新文華中心A座12樓1單位,今年新高呎價8,600元,較1994年呎價最高9,550元落後11%。相對港島區的凌厲升勢,九龍區指標商廈呎價水平仍未回復1994年高位,追落後潛力可以看高一線。



俊三樓4.4億易手

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由鳳凰基金持有的尖沙咀柯士甸道114及116號俊三樓剛以近4.4億元易手,相當於每呎樓面地價約9,421元。據悉,此項目於今年7月向城規會申請為重建1幢26層高尚住宅樓,該項目佔地約5,996呎,料重建總樓面約4.67萬呎,提供約69伙。

中原地產 CENTALINE PROPERTY

豪宅 STATELYHOME



HONG KONG Leaders' Choice

港島豪宅 Hong Kong Island

www.statelyhome.com.hk

港島南區 - 淺水灣道56號



淺水灣位於香港島南區,是香港著名的旅遊點,亦是傳統高尚住宅區之一。而「淺水灣道56號」更位處淺水灣道之尊貴獨特地段,前臨海灣,住客可俯瞰整個淺水灣海灣。物業戶戶向東南,透過屋內落地玻璃,醉人之淺水灣及南中國海景盡入眼簾,絕對是南區理想家園。



整個項目共有洋房53間,面積由約2,671平方呎至4,375平方呎。洋房設計極具特色,為提供充足的空間感,設有面積達289-2,244平方呎的平台或花園,住客更可利用天台營造更豐富的生活空間。

設施方面,住客會所設有室內泳池、室內兒童遊樂室、健身室及壁球室等,應有盡有。住客往返中環商業區及銅鑼灣購物區亦只是十多分鐘車程,相當便捷。



山頂南區 複式大宅 陽明山莊 深水灣別墅

東半山·跑馬地 渣甸山屋 瑞士花園 跑馬地

中半山 半山複式 山頂地段 MAY TOWER

北半山 赤柱新洋房 赤柱臨海屋 獨立地段屋 貝沙灣4期

西半山 芝蘭台 蔚晴軒 殷樺花園

西南區 Bel-Air No.8 7座B Bel-Air 貝沙灣四期