

海譽二按兩年免息供

港投資者1億洽購8伙 袁添鴻：惜售仍商討



信和集團營業部總經理田兆源(左)、租務部高級經理林詠嫻(中)、租務部總經理李林展青齊介紹全新裝修的御天峰。

御天峰8號大屋 月租9萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)踏入租務旺季，信和集團租務部總經理李林展青表示，旗下青龍頭青山公路全新裝修的御天峰，去年重新推出招租，全數12間屋，當中70%(即9間)已租出，其中5號屋的月租為7.8萬元，比翻新前提升10%至15%。

她指出，現時租戶主要來自外資企業機構，且行業多元化，呎租介乎30元至40元。至於尚待出租之3間物業，其中以8號屋最大，面積為2,397呎，月租為9萬元，至於待租的11及12號屋，每間月租為6萬元。

李林展青指出，御天峰提供12幢半獨立式複式別墅，每戶面積介乎1,671至2,397呎，臨海而建，為兩至三房單位，每幢臨海而建，戶戶均可眺望青馬橋壯麗景致，加上東面、坐西北的極佳坐向，以及翠綠寧靜的環境，部分單位更附設花園。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)因應市場對首2年免息二按的需求，長實旗下的青山灣海譽亦夥拍系內的AMTD推出高達20%樓價的首2年免息二按「超輕鬆」付款方式，以一個1,000萬元單位計，首2年可以免供免息，與同期以用P(5.25厘)計，省回的利息支出相當於樓價3.2%。

長實高級營業經理袁添鴻指出，海譽至今已售出15伙，套現1.6億元，當中以選擇即供付款最多，但亦有部分準買家查詢首2年免息二按付款方式，因此，決定夥拍AMTD推出此付款方式，第3年開始的按息為P(現時為5.25%)，按揭年期最長為20年，可以減輕每月供樓負擔，亦可選擇出租單位，賺取可觀收入。現時海譽已提供即供付款(照訂價減4%)、首2年二按P-4.25%按揭付款。

天際屋複式戶下周推

袁添鴻又稱，之前已以呎價10,500元售出26及27樓的「天際屋Skyhouse」B複式戶，現時亦接獲3至4個準買家洽購「天際屋Skyhouse」A複式戶，A複式戶的建築面積2,189呎，平台面積390呎，實用面積1,673呎，現計劃於下周推出，市場估計，呎價接近1.1萬元。

袁添鴻續稱，近日亦有一本地投資者斥資1億元掃8個海譽單位，由於集團採惜售策略，現時仍在商討中。

A複式戶為四房雙套兩廳連390呎特大雙平台花園，空間較已售出的B室單位更為寬敞，大宅擁攬全港最長的五灣泳灘遼闊景觀，步出客廳直達面積廣達394呎的私人天際平台花園，特高樓底達12呎，配合單位內客廳及偏廳高約8呎及長約14呎4吋的



長實高級營業經理袁添鴻(右)及營業經理封海倫表示，海譽推出首2年免息二按，助買家輕鬆置業。

香港文匯報記者梁悅琴 攝

落地玻璃窗，令遼闊海灘景無限伸展。廳房開隔分明，巨型客廳廳設於複式下層，而上層為睡房專區，並設室內專用樓梯，盡顯獨立大屋氣派，特大套房面積約286呎，開隔方正實用，並連接私人平台花園。

傳盛普今晚推售176伙

另一方面，市傳長實及港鐵合作於大圍的盛普會提早於今晚推售第5座南北兩翼C、D室共176伙，分布于2樓至52樓，建築面積由874呎至1,030呎，全數為3房獅子山景單位，該批單位訂價由748萬元至951.2萬元，建築面積呎價則由7,717元至9,503元。

上水舊豬場建住宅多獲支持

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)信和持有的上水古洞南坑頭舊豬場，位於系內新盤Goodwood Park的對面，劃為「政府、機構或社區」用地，發展商早前入紙申請於地盤興建3幢2層高屋宇，地積比0.4倍，涉及樓面共5,770呎，接獲15個意見，當中11個支持建住宅，但亦有上水坑頭村村公所居民村務委員會提出反對。

上水坑頭村村公所居民村務委員會表示，地盤擬建的屋宇高度及面積，超越現有毗鄰存在的單層高建築物，會影響鄉村環境及景觀，引起不協調，同時有關的污水排放，會污染該區的自然環

境，另外，亦指改變用途會引起不良先例。至於支持的意見主要認為，由於中環地段遠離市區，而中環的住宅密度低，未造成交通影響，符合郊郊環境。

原建骨灰龕 信和購入改用途

據悉，上述地盤去年中仍屬私人持有時，曾申請建骨灰龕，但因毗鄰豪宅及度假村會所，遭到鄰近居民反對，業主最後撤銷申請，地盤其後易手，並由信和在8月以近1,700萬元購入，相信會與毗鄰豪宅整合發展。

責任編輯：劉理建

工商物業

拆細概念荊威廣場全層成焦點

香港文匯報訊(記者 蔡競文)不少投資者看準寫字樓租金持續向升，積極吸納寫字樓作長、短線投資，加上政府徵收額外住宅印花稅，亦促使不少資金轉投未受措施限制的工商舖市場，帶動寫字樓交投氣勢如虹。中環核心地段可拆售之商廈有限，全層放盤尤其渴市。有業主看準商機而委託中原(工商舖)推出荊威廣場涉及近4,400平方呎全層樓面應市。

中原(工商舖)寫字樓部營業董事鍾為民表示，中環威靈頓街1號荊威廣場9樓全層，面積約4,397平方呎，業主新近將其推出市場放租及放賣，意向售價為每平方呎16,000元，意向呎租則為55元。

中環樓上舖漸興起

鍾為民指，中環貴為本港商業及旅遊核心區，甲級商廈林立，龐大的高消費力群吸引世界超級名牌匯聚，置地廣場及沿皇后大道中一帶之商舖乃高檔服飾、皮具、鐘錶等世界品牌兵家必爭之地。由於中環區地舖供應有限，於熾熱的零售氣氛推動下，近年地舖租金走勢凌厲，不少行業遂轉戰樓上舖發展，促使銀座式商廈的興起。現時荊威廣場除獲大機構落戶作寫字樓外，亦同樣獲零售、服務業等用戶垂青進駐。

鍾為民指，本港零售市道氣氛持續向好，帶動中

環區商舖需求有增無減。今年度區內將有新商廈落成，如皇后大道中31號「LHT Building」及39號龍子行大廈重建項目，預計當中不少樓面擬作零售及相關行業用途。其中「LHT Building」約1.3萬方呎樓面已獲美國時裝品牌GAP以約500萬元預租，反映區內零售市道備受看好。早前，德國皮具品牌MCM亦斥資約200萬元租用皇后大道中娛樂地庫舖位。

租金回報有望逾5厘

鍾為民續指，消費市道旺熱刺激大型品牌對於落戶中環核心地段意慾大增，同時亦刺激樓上舖的發展，令商業樓面的吸納持續加快，促使區內大樓面交吉放盤求售若渴。今番放盤涉及逾4,000平方呎大樓面，不論自用或投資價值皆可觀，而參考鄰近同類型商廈每呎約70元的租金水平計，上址租金回報可望升至逾5厘水平，升值潛力不容置喙。



中環威靈頓街1號荊威廣場9樓全層放租及放賣，意向呎價及呎租分別為16,000元及55元。資料圖片

按揭熱線 劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

日災撼動入市態度

美國新公佈的2月出口物價及房屋市場等數據表現均符合市場預期，就業數據亦見改善，市場憧憬美國經濟正步向復甦階段，預期加息的聲音四起。雖然美國聯儲局本年第2次的議事會結束，聯邦基金利率一如預期維持在0至0.25厘水平不變，不過基於美國經濟發展條件向好，加上各國面對不斷加劇的通脹問題，儘管市場人士有感染如其來的日本大地震將拖慢市場復甦步伐，惟筆者相信加息仍然是大勢所趨。

美國復甦 超低息時代告終

去年底市場預期息口上升訊號將日趨明顯，部分銀行紛紛推出抗利率波動的定息按揭計劃以供客戶選擇，而發展商亦有為新盤買家提供低於1厘的定息按揭，令沉寂一時的定息按揭計劃將再度備受市場關注。本港主要銀行在3月11日牽頭宣佈上調拆息按揭利率後，其後再有各大銀行相應跟隨，雖然加幅較鬆，惟市民關注加息週期展開。若以普通銀行調升至H+0.9%的拆息按揭計劃為例，對比原先的H+0.7%，實質按息增加0.2%，以每100萬的按揭貸款計算，即每月供樓支出將會由6,382元，增加125元至6,507元，上升幅度不足2%。

儘管如此，銀行上調拆息按揭利率，意味着息口開始脫離歷史性的超低息時代。根據經絡按揭(M-Rate)顯示，2月數字錄得0.9%，經已連續保持7個月不足1%紀錄。筆者認為，隨着息口以循序漸進方式上升，經絡按揭勢將重上1%以上水平。

值得注意的是，日本地震及核危機引發全球股市波動，市場正密切注視日本最新動向，其中環球資金流向成焦點，憂慮資金成本有上升壓力。筆者在信，日本是次發生的世紀大地震牽動各國情緒，地震觸發的核危機增添股票市場及息口走勢的波動性，無疑影響投資環境氣氛，當中港股周二隨即應聲急挫，恒生指數曾瀉千點。市場人士擔心事件影響整體經濟復甦步伐，為後市帶來不明朗因素，市民入市態度轉為審慎，對樓市起短期冷靜作用，相信隨着市場走出核危機的陰霾，利率會重回「正常化」軌道。

統一中心中層意向呎價1.4萬

香港文匯報訊(記者 周穎)寫字樓已經成為投資者熱門之選，金鐘統一中心21樓03B及C室放售，意向呎價約1.43萬元，綜觀近期同區優質甲廈平均呎價已造至接近2萬餘元而言，相當具投資價值。

獲業主委託獨家代理的美聯商業助理營業董事陳家輝表示，金鐘統一中心21樓03B及C室，總樓面面積約5,126平方呎，以意向金額約7,330萬放售，折合呎價約1.43萬。根據現時市場平均呎租約35元推算，總租金回報可望達至3厘。其中B室為交吉單位，樓面面積約2,706平方呎；C室現由外國駐港領事館借用，樓面面積約佔2,420平方呎，每月租金收入約7.4萬元。

九龍區全層商廈成交額跌37%



九龍灣億京中心錄得九龍上月唯一五呎以上類型成交個案。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蔡競文)中原地產研究部數據顯示，2月九龍區主要全層商廈買賣成交總值1.82億元，較1月的2.92億元下降37.7%，主要是五千呎以上大面積類型的金額錄得下降。宗數方面，2月九龍區主要全層商廈買賣成交錄得14宗，較1月的12宗上升2宗或16.7%。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，商廈成交減慢並非與市場轉弱有關，而是叫價太高，動輒每呎逾萬元，加上租金回報僅約2厘，令買賣處於拉鋸戰，叫價越高的交易拉鋸時間也越長。

上月大面積成交僅1宗

中原地產數據顯示，五千呎以上類型成交在2月僅錄得九龍灣億京中心A座低層全層成交個案，金額6,295萬元，較1月累計3宗及2.08億元顯著下降66.7%及69.7%，直接拖低當月整體金額。

分區統計上，核心區尖沙咀在2月錄得5,877萬元及6宗，較1月下降23.8%及上升20.0%。核心外圍佐敦/油麻地則在2月錄得204萬元及1宗，較1月下降93.4%及50.0%。相反，太子/旺角在2月錄得5,846萬元及6宗，較1月上升1.17倍及1.00倍。

至於新興地區方面，九龍灣/新蒲崗/觀塘錄得6,295萬元及1宗，較1月的1.57億元及2宗下降60.0%及50.0%。

灣仔莊士大廈一籃子出售

香港文匯報訊(記者 周穎)本港核心地段商舖供應緊絀，物業升值潛力日豐。市場追捧不斷下，有業主趁勢放售灣仔莊士企業大廈物業，涉及約1.76萬平方呎的商舖樓面以及14層的商業樓層，總金額逾6.5億元，可供一併或分開出售。

四層商舖意向價3.5億

美聯旺舖助理營業董事何漢明表示，灣仔駱克道382號莊士企業大廈，其中地下、1至3樓為商舖樓層，總樓面面積約1.76萬平方呎，意向價約3.5億元，折合呎價約1.98萬元。物業連同外牆廣告位以及現有租約一併放售，現時收租回報約2厘，由於部分租約將於今年屆滿，根據現時市場平均租金約48元推算，回報可望提升至3.5厘。另外，物業外牆廣告位分別對正馬師道及駱克道，預料可帶來理想的宣傳效益。

美聯商業助理營業董事周永亨表示，莊士企業大廈5樓、10至12樓以及15至24樓合共14層商業樓面亦同時放售，部分單位坐擁海景景觀，總樓面面積約3.4萬平方呎，業主意向呎價約8,900元起，意向金額約3.06億元。

據了解，樓高21層的莊士企業大廈業權簡單，當中逾85%業權由兩組大業主持有，是次放售的14層商廈為紀實持有；地下、1至3樓業主則為紀實集團湯亮亮擁有。餘下5層業主包括中、長線投資者及用家等。由於放售盤不多，令到該廈呎價保持平穩，投資價值理想。他相信，該廈位於灣仔核心地段，加上港島區甲級商廈平均呎價造至接近2萬元水平，而商舖呎價升幅走勢更見凌厲，估計上述放售物業定會吸引用家或投資者加快吸納步伐。