

皇九呎價2.78萬 創港商廈紀錄



■皇后大道中九呎價屢創港商廈紀錄。
資料圖片

手獲利逾2.6億元，期間物業升值2.14倍。

市場人士指出，早前中環環球大廈甲級寫字樓呎價高達2.5萬元，加上區內全層單位選擇不多，就目前市況而言，上述單位以呎價2.78萬元易手屬於市場合理價。

事實上，皇后大道中九號一直是資深投資者的投資熱門地。資料顯示，合和主席胡應湘太太郭秀萍以3.38億元購入該廈33樓全層，呎價24,540元；而該廈30樓02室，亦獲本地收租客以3,100萬元購入，呎價25,327元，呎價先後創出本港最高商廈呎價紀錄，不過紀錄旋即被逐一打破。

全層3.82億易手 四叔勁賺2.6億

市場消息指出，中環皇后大道中九號一中層全層寫字樓以呎價2.78萬元易手，刷新全港寫字樓呎價新高，全層樓面涉及面積13,742平方呎，以此計算，成交金額逾3.82億元。該單位連租約成交，呎租約60餘元水平。據悉，原業主為人稱四叔的恒基地產主席李兆基等私人持有，於2004年以逾1.21億元，呎價8,830元購入，持貨約7年，現轉

49份圖則批出 2年新高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府1月底公佈發水限制的作業備考，其中包括有條件放寬入則時間半年，消息即時令2月份圖則申請數量急跌73.4%，只得29個新申請個案（包括重大修訂），反映發展商入則步伐放緩，數字並創去年6月後的新低，有學者解釋，圖則設計需時，加上政府作業備考「塵埃落定」，令入則數量回落，但下月屬「死線」，預料數字亦將回升，但幅度不會大。

發水放寬入則期 申請大減7成

屋宇署昨日公布，2月份圖則申請數量達29份，包括24份為全新申請，5份屬重大修訂。相比1月份的申請數量109份，大幅回落73.4%，並為去年6月後的新低。至於圖則批出數量則有49份，為2年來的新高，相信主要是過去數月申請圖則數量增加所致。

政府於1月底公布的有關發水限制作業備考，

其中提到發展商的建築圖則若3月31日前首次呈交但不獲批准，而又不涉及業權問題，發展商可在被拒當日起計6個月內，再提交審批一次，而不會受到新指引規限，意味可跟從舊制。香港測量師學會房屋政策小組主席潘永祥表示，受到相關消息影響，發展商於設計圖則上變得更加小心，間接令2月份申請數量急跌。

對於3月份的圖則申請數量，由於屬發水前的「死線」，他相信數量仍會上升，但升幅不會太多；而在4月的發水限制正式實施後，圖則申請數量肯定大跌，甚至可能出現「個位數字」。

華懋義德道建住宅洋房

昨日批出的圖則，不乏矚目樓盤，其中華懋去年10月以16.3億元投得的義德道3及5號地皮，獲批建2幢樓高13層的住宅分層大廈，以及3幢3層高的洋房，涉及住用樓面為90,719呎。信和淺水灣道38號，批建3幢3層高的洋房

（連一層車房），住用樓面約12,293呎。長實中半山堅尼地道2至8號，批建1幢25層高的住宅大廈，住用樓面6,188萬呎。

另外，新世界旗下梳士巴利道18至24號新世界中心，經重大修訂後，樓層高度下降2層至61層高（建於4層地庫上），將作酒店及商業用，涉及樓面135,771萬呎。其餘有多個舊樓項目獲批出圖則，包括恒基、百利保等的重建項目。

新地錦田沙埔准建73幢住宅

新地錦田沙埔的大型住宅項目，經重大修訂後，獲批建73幢住宅物業，包括48座洋房、25座5至23層高的分層住宅大廈，單位類型多元化，住用樓面達85.6萬呎。此外，屯門大欖涌聯康里亦有大型住宅項目獲批圖則，可建12幢樓高16至17層的分層住宅大廈，分南翼及北翼，各有6幢住宅，總住用樓面達92.8萬呎。

尚城下月開盤 賽泉薈1成 呎價料6千元 目標換樓客及深港人士

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤熱浪再現，長實及和黃合作的元朗洪水橋尚城已取得售樓同意書，並計劃於4月內推售，最快下周開放設於紅磡都會商場的示範單位。長實地產投資董事郭子威昨表示，由於尚城主打1,000至1,300呎的3房及4房戶，目標客戶為換樓客及於深圳前海上班的金融界人士，由於項目具規模，又有大型會所，合理呎價料約5,500至6,000元。按上述呎價計，尚城比今年1月同區新地推售的泉薈首批平均即供單位呎價5,007元高出10%至20%。



■洪水橋尚城在興建中。
香港文匯報記者張偉民 攝

郭子威指出，「UPTOWN 尚城」由7座大廈，共697伙分層單位及37幢花園大屋組成，合共提供734伙，其中2房單位為700呎，3房單位為1,000呎，4房單位為1,300呎，3房及4房戶佔單位總數三分之二，37幢洋房包括獨立屋。

包括7幢住宅及37幢洋房

他指出，「UPTOWN 尚城」的整體宣傳費用高達3,000萬元。現時售樓書尚未印好，4個設於紅磡都會商場的示範單位的裝修進入最後階段，短期內會委託地產代理銷售，售價會參考西鐵沿線、及之前已推出的區內新盤，由於此盤項目具一定規模，又有大型會所，加上建築成本上升，過去2個月樓價亦持續上升，加上同區早前推售的新盤主打2房及規模較細，「UPTOWN 尚城」的售價應可以高於對手。

吸納深圳前海上班專才

郭子威稱，元朗洪水橋具備地理優勢，首先其坐落於珠三角地區兩大經濟核心：國家未來經濟重鎮—深圳前海，與亞洲金融心臟地帶—香港中環的中心點，同時可



■長實地產投資董事郭子威（右）及營業部經理黃志強介紹，尚城擁有「港深黃金三角」的優勢。
香港文匯報記者梁悅琴 攝

循完善交通網絡瞬間直達客運量位例全球第三的香港國際機場，形成「港深黃金三角」，令「UPTOWN 尚城」成為「港深黃金三角」內最具有規模的旗艦樓盤。

事實上，港深兩地政府為配合整體發

展，已積極規劃甚至落實興建多項龐大基建及交通幹線，預計耗資高達2,000億港元，促使「港深黃金三角」之間的聯繫更緊密，令元朗洪水橋成為深港兩地的商貿重點區域，從而會吸引大批專才進駐。

首季樓價指數急升11%

香港文匯報訊 今年首季樓價指數按年已錄得11%的升幅，為7個季度以來的最大升幅。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，截至3月20日，中原城市領先指數在2011年首季暫時上升11.0%，暫較去年第四季的3.6%升幅高出7.4個點子。

7季度以來最大升幅

他說，今年首季CCL暫錄得的升幅，暫時是2009年第二季上升13.7%的後7季以來最大升幅。連同今年首季，CCL將是2009年首季起連續9季錄得上升，暫時累計上升72.9%。

他指出，剔除豪宅的大型屋苑方面，中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)在今年首季暫時上升12.0%，暫較去年第四季的3.5%升幅高出8.4個點子。今年首季CCL Mass暫錄得的升幅，暫時是2009年第二季上升13.7%後七季以來最大升幅。CCL Mass亦將是2009年首季起連續9季錄得上升，暫時累計升幅是73.8%。

港島區升12.8%居首

港島區大型屋苑樓價在今年首季的升幅，達12.8%，暫為四區之冠。港島區在今年首季暫錄得的升幅，較去年第四季的1.4%升幅高出11.4個點子。港島區指數在今年首季的升幅，暫時是2009年第二季上升16.4%後七季以來最大升幅。港島區指數將是2009年首季起連續9季上升，期間的累計升幅暫時是74.2%。

今年首季暫時升幅居次的區域是九龍區，達12.3%，暫較去年第四季的5.5%升幅高出6.8個點子。位列第三的是新界西，達11.7%，較去年第四季的5.0%升幅高出6.7個點子。

力寶太陽摸貨兩月賺1成

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府不准住宅於2年內轉售，否則要交額外印花稅，令不少投資者轉炒商廈，美聯商業助理營業董事許少娟表示，尖東剛錄得一宗甲級商廈摸貨成交個案，不足2個月便獲利約10%，反映投資者對優質商廈發展充滿信心。

該單位為尖沙咀力寶太陽廣場4樓07室，面積約3,918平方呎，剛以4,505萬元連約摸售，呎價約1.15萬。據悉，投資者於本年1月初以呎價約1.05萬購入，持貨不足兩月再以平均呎價約1.15萬摸出，物業升值接近10%。

尚匯加推增至103伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）發展商推盤步伐持續，恒基地產於灣仔的尚匯昨日再加推31伙，建築面積平均呎價20,996元，維持前日加推價格水平，令已推出單位增至103伙。其中32樓D的525呎1房戶訂價再創新高，呎價最高達23,992元，訂價達1,255.9萬元，登上全港叫價最貴的「迷你戶」。

「迷你戶」最貴1255萬

市傳此盤已預留80至100伙，恒基地產營業部總經理林達民昨表示，會日日加推單位應市，他並稱，不排除先把上周末已公布價單的單位，率先於今晚落實簽約成交。

德信工廈改酒店料獲批

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）旭日集團旗下觀塘鴻圖道28A號德信工業大廈，規劃地帶可作商貿用途，早前向城規會申請全幢改裝為酒店，規劃署認為符合規劃意向，並能淘汰工業用途，同時申請人亦已改善內部問題，包括逃生通道、增加車位等，不反對申請，料周五將通過城規會門檻。

據悉，項目只進行內部改裝，並會對外牆修葺美化。地盤面積約5,565平方呎，計劃整幢改裝為酒店，樓高13層，涉及總樓面59,634呎。項目去年亦曾申請改裝酒店，但因未能提供充足的車位遭否決，是次申請房間量較以往減12個至98個，上落客車位由1個增至2個。

根德道5號可建4層

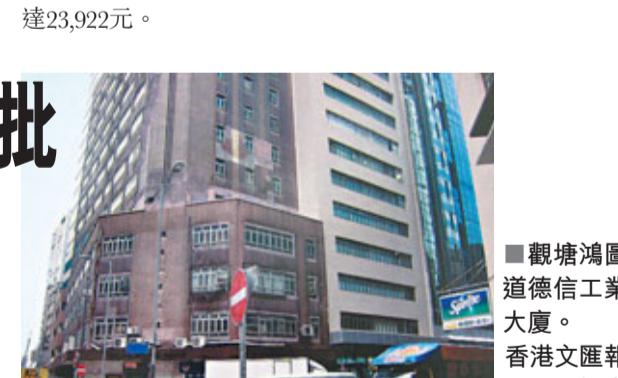
著名富豪慈善家余彭年持有的九龍塘根德道5號，現址

為養和護老院，佔地約14,898呎，規劃為「住宅(丙類)1」，最多可建3層高建築物，早前申請放寬建築物高度至4層，以容許闢設1層地庫作4個車位等用途。規劃署認為放寬的在容許範圍，亦未有不良影響，故對申請亦不反對。據了解，項目擬以0.6倍地積比重建1幢4層高物業，涉及住用樓面8,942呎，提供4伙，另有約11,055呎的休憩用地。

投同告下跌，其中港島區缺盤情況嚴重，成交量跌幅較大。該區9個指標屋苑上周只錄16宗買賣個案，較前周的44宗大跌64%，9個屋苑成交量全線下跌20%以上，康怡花園、南豐新邨、嘉亨灣、藍灣半島及城市花園交投量更大跌50%或以上。

九龍區20個指標屋苑上周累錄買賣76宗，按周下跌8%，當中海逸豪園、淘大花園、昇悅居及宇晴軒的成交量分別下跌45%至75%，跑贏大市。

反觀，新界區屋苑交投狀況則較佳，該區21個指標屋苑上周共錄得134宗買賣，按周回升6%。



■觀塘鴻圖道德信工業大廈。
香港文匯報記者 顏倫樂 攝

上周6屋苑零成交

香港文匯報訊 日本核漏危機情況反覆，加上中東局勢動盪，樓市市場前景欠缺方向，二手買賣氣氛低迷，上周50個指標屋苑成交下跌1成，其中有6個屋苑零成交。

50屋苑226宗易手減1成

利嘉閣地產董事陳大偉指出，綜合該行數據所得，全港50個指標屋苑在過去一周（3月21日至27日）僅錄得

226宗二手買賣個案，較前周（3月14日至20日）的253宗再跌11%，連跌兩周之外，並創下近7周（即農曆新年後）新低。

利嘉閣地產數據指出，大市交投回落，上周更有6個屋苑陷入「零成交」困局，當中包括：鯉景灣、杏花邨、海怡半島、傲雲峰、帝柏海灣及錦繡花園。

按地區分析，港島機九龍區屋苑交投量更大跌50%或以上。

滬寫字樓價內地最貴

香港文匯報訊 據美聯中國全國研究中心研究顯示，四個一線城市（深圳、廣州、上海及北京）在售的寫字樓項目中，目前售價最高的寫字樓出現在上海，其每平方米的售價高達150,000元，是該城市目前在售價格最低的寫字樓的25倍，同時使到上海成為寫字樓價格差別最為懸殊的一個城市。而深圳則以80,000元/平方米的最高售價緊隨上海之後，北京則以65,000元/平方米的價格屈居第三。

美聯中國全國研究中心主管徐楓指出，城市的面積大小會直接影響最高價格與最低價格之間的差距，深圳是四個城市之中價格差距最小的，僅有6.7倍。

徐楓指出，將深圳福田中心區、北京二環內區域、上海浦東陸家嘴、廣州珠江新城作為各個城市的核心區域進行對比，發現核心區域幾乎集中了城市內價格最高的那部分寫字樓，即使該區價格最低的項目，其價格水平也基本達到該城市最高值的40%或以上。

北京寫字樓租金稱王

在租賃方面，北京寫字樓的最高租賃價格達到每月450元/平方米，成為四個一線城市之中價格最高的城市，上海則以每月420元/平方米的價格緊隨其後，廣州則以每月200元/平方米的價格排在最後。

徐楓表示，北京、上海寫字樓的租金價格差距懸殊，北京最高與最低租賃價格之間的差距達到11.5倍。而核心區域的租金起始價，深圳是四大一線城市中最高的，達到每月130元/平方米，但這也是與深圳核心區域比其他城市核心區域面積要小有關。若單以最高租金與最高售價計算租金回報率，深圳、北京、上海、廣州的租金回報率分別為3.90%、8.31%、3.36%、6.00%。深圳和上海這兩個城市的租金回報率都低於5%這個臨界值，可見該租金之價格略為偏高，從另一方面說，泡沫會比其他兩個城市要大。

滬住宅成交面積按周增49%

香港文匯報訊（記者 周逸 上海報道）滬樓市3月的整體低迷終於在最後一周有所緩解。據德佑地產市場中心監測數據顯示，上周上海市商品房成交面積為16,99萬平方米，環比前周小幅上漲2.5%，全市商品房成交均價為20,326元/平方米（人民幣，下同），環比下跌14%，與年均水平相當。

慧芝湖160套7成簽約

上周全市商品住宅成交面積為10.40萬平方米，環比前周上漲了49.6%，自2月以來首次突破10萬平方米；全市商品住宅成交均價為22169元/平方米，環比下跌4.9%，中低端成交表現活躍促成交價格回落。前周市場表現活躍的慧芝湖160套房源已七成預訂房源正式簽約，但是還有近三成房源最終撤銷。

熱產熱綫

內地客斥900萬購又一居

香港文匯報訊 香港置業林怡恒表示，一名內地客經該行介紹購入九龍塘又一居27座高層B室「則王」，建築面積846平方呎，3房套房設計，享部分獅子山景，成交價