

商廈單月成交額創新高

香港文匯報訊(記者 周穎)本港商廈市道持續向好,土地註冊處統計數字顯示,3月商廈買賣金額創10多年來的單月新高,達72.08億元,僅次於1997年7月的79.57億元;註冊量方面亦見高走,單月錄得396宗成交,較2月大增37%。

物業顧問萊坊指出,本港甲級寫字樓價格較上月升3.1%,是去年3月以來最大的按月增幅。當中以銅鑼灣區價格升勢最大,增長6.3%;其次為金鐘及灣仔,分別按月升4.2%和3.5%。租金方面,3月甲級寫字樓的每月平均租金再升6.5%,為07年12月以來最大按月增幅。

離日企業帶旺租務市場

在日本發生大地震及核泄漏災難後,部分當地金融企業將業務遷往香港,進一步推高對本地甲級寫字樓的需求。萊坊中國研究部主管林浩文預期,甲級寫字樓的需求仍然活躍,估計全年租金將上升20%至30%。

港島甲廈平均售價近2萬

今年首季,港島區甲廈市場已有多宗新高呎價個案誕生,如中環皇后大道中9號全層單位以呎價約2.78萬元易手,涉資3.82億元,創該廈及整個中區的新高呎價紀錄。中環環球大廈亦錄得突破成交,3月高層單位以呎價約2.45萬元易手。踏入4月,金鐘遠東金融中心連錄高價成交個案,高層單位以2.67萬元呎價問鼎紀錄第二位。事實上,與去年第一季比較,現時港島區甲廈平均售價已升近三成,平均造價貼近2萬元。

中環和金鐘這些核心區的寫字樓呎價持續上升,部分投資者因而轉戰中心周邊地區商廈。中原(工商舖)寫字樓部營業董事鍾為民指,告士打道56號的東亞銀行港灣中心17樓全層,面積約7,857平方呎,現以每平方呎1.58萬元放售,涉資約1.24億元。該廈現時無放租盤源,參考鄰近商廈呎租40餘元的水平計,預計上址回報至少3厘,屬不俗水平。

隨着中區造價節節向上,港島對岸的商廈核心區尖沙咀甲廈之競爭力亦得以提升。美聯商業助理營業董事黃瑛表示,尖沙咀區商廈升勢較中區溫和,去年至今售價升近兩成,正因如此,現時該區造價變得相對吸引,甲廈的呎價水平只徘徊在萬餘元,部分中區乙廈已達至此水平。

尖沙咀個案季升逾五成

事實上,近日亦有不少投資者見該區商廈低水而加快入市步伐,如早前該行促成一宗港島中心成交個案,呎價創近年新高,該單位為9樓5B室,平均呎價約7,500元,為該廈近十年的新高水平。值得一提的是,今年尖沙咀區的商廈交投明顯轉旺,首季成交量就較去年同期上升逾五成,黃氏估計,隨着暢旺的物業投資氣氛延續,尖沙咀區甲廈成交量得以維持,造價亦可望進一步提升。

本港甲級寫字樓租金一覽

	中環一般寫字樓	金鐘	上環	銅鑼灣	鯉魚涌	尖沙咀	長沙灣	九龍東	整體
3月平均呎租(以實用面積計)	\$132.4	\$88.8	\$57.9	\$60.4	\$47.5	\$40.5	\$19.6	\$28.1	\$72.0
按月升幅	9.7%	6.5%	6.7%	4.6%	3.9%	7.4%	2.7%	0.0%	6.5%
自09年低位反彈幅度	77.3%	60.4%	49.4%	68.3%	50.0%	39.4%	39.0%	63.6%	64.6%
與08年高位比較	-1.1%	-3.0%	-0.9%	2.6%	12.8%	-11.2%	-15.2%	0.9%	-3.9%

資料來源：萊坊



中環皇后大道中9號全層交易個案創下中區呎價紀錄。資料圖片

按揭熱線

劉國圓

經絡按揭轉介首席經濟分析師

監管全面 買家安心

「按揭信貸資料庫」4月1日開始運作,就筆者所見,資料庫對整體樓市及按揭市場初步未有太大影響,主要原因是市場現階段需要時間適應。觀乎近年政府推出有關樓市的政策,環環緊扣,涉及的層面逐步由賣家到買家,以至擔任中介角色的地產代理從業員等,可見其穩定樓市的決心十分堅定。

先從發展商層面出發,政府早在去年透過「9招12式」加強規管樓盤銷售,包括樓盤必須在開售前3日前公布有關價單,確保市場資訊透明度。

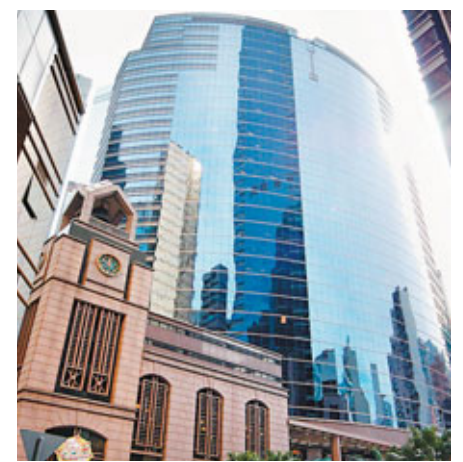
對買家而言,金融管理局及香港按揭證券公司為配合港府預防樓市泡沫及打擊炒風,去年至今有層次地收緊按揭條款,首先暫停九成以上的樓按,然後再將物業分等級收緊按揭成數,減少金融機構的借貸風險,同時提醒買家時刻要有足夠防禦能力。

「額外印花稅」壓制摸貨活動

至於投資者,「額外印花稅」已有效令摸貨及短炒買賣活動大幅減少,而新推出的「按揭信貸資料庫」等同於為他們築起多一重關卡,對重磅投資者甚至是炒家會構成壓力。

另外,地產代理監管局要求地產代理從業員在進行一手住宅樓盤推廣活動時所發出的宣傳物品前,核實宣傳物品所載資料的準確性及取得發展商就所載資料的準確性之明確書面批署,亦不得自行編制售樓說明書或價目表,確保資料準確性。

政府為求維持金融體系以及本港樓市的穩定性,連月來積極回應住宅單位求過於供的情況。首先財政預算案估計新一年的私人住宅土地供應將可提供30,000至40,000個單位,及至4月13日再宣佈本年第二季將推出9幅住宅地皮,數目甚至較以往定期賣地為多,而其他各大監管機構亦做到全方位配合,其穩定樓市的決心可見一斑,實力買家置業更安心。



新紀元廣場10樓全層以意向呎價16,500元放售。資料圖片

上月商舖摸貨量跌額升

香港文匯報訊(記者 周穎)零售業前景暢旺,加速資金流入舖市,惟因業主惜售,3月商舖摸貨買賣市場出現成交宗數下跌,金額上升的現象。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,3月商舖摸貨買賣合約登記總值5.28億元,為2005年1月錄得8.04億元後近六年以來按月次高,僅低於去年12月,與今年2月相同。登記金額處於高位,反映2

月的舖位投資氣氛熾熱。期內宗數錄得30宗,按月減少6.3%或2宗。大額類型方面,2,000萬元以上大額類型錄得3.68億元,按月上升11%;宗數錄得7宗,按月下降22.2%或2宗。當中主要個案包括尖沙咀新文華中心商場一籃子地舖(價值1.2億元)及土瓜灣定安大廈一籃子地舖(價值0.8億元)。細額類型方面,200萬元以下細額類型

亦錄得上升,累計錄得985萬元及10宗,按月上升3.02倍及4倍;反而介乎200萬元至2,000萬元內的三個金額類型均錄得金額下降。首季宗數按季跌11%黃良昇又指出,今年首季商舖摸貨買賣合約登記總值13.4億元,錄得85宗成交,同為近六年以來按季次高,僅低於去年第四季,亦分別按季降11.3%及20.6%。

港島大手放盤增

香港文匯報訊(記者 周穎)港島區3月連錄多宗指標式商廈以破紀錄高價成交,吸引部分業主將物業推出市場售價而沽。

仲量聯行發言人表示,上環皇后大道中181號新紀元廣場10樓全層現正推出市場放售,面積15,451平方呎,意向呎價16,500元,涉及金額2.549億元。按市值租金計算,該物業的租金回報可達3厘以上。

另外,高力國際物業投資服務高級董事麥子興表示,中環皇后大道中萬利商業大廈招標出售,物業樓高22層,總面積約58,269平方呎,物業將於本月28日截標,市場估值約為5.2億元。據悉,地舖擁有約80呎特長門面,其中一舖租予咖啡店Pacific Coffee。同時,物業具有潛力改裝或重建成酒店或服務式住宅,租金收入可進一步提升。

責任編輯：劉偉良

地產新聞

禮頓山呎價高攀2.85萬

4房大戶售6380萬 6年賺倍近3200萬

香港文匯報訊 雖然近日整體二手市場交投氣氛略為呆滯,不過豪宅物業依然「有價有市」,香港置業表示,本月至今跑馬地及東半山一帶暫錄得約40宗二手成交,交投保持理想,其中禮頓山剛有4房大戶以6,380萬易手,折合呎價達2.85萬元。

香港置業跑馬地樂活道分行營業經理李承恩表示,該行剛促成禮頓山本月首宗成交,該單位為5座高層B室,建築面積2,238平方呎,4房雙連連多用途房設計,享馬場景觀,以6,380萬元成交價計算,折合呎價約28,508元,屬市場合理價。買家鍾情單位寬敞偌大,且位處高層,景觀優美,考慮約一週後便決定斥資入市。

原業主於05年5月以3,200萬元購入,是次轉手獲利3,180萬元,物業升值約99%。現時禮頓山平均呎價約25,000元。

貝沙灣新造呎價1.56萬

另一方面,利嘉閣地產胡煥輝透露,該行日前錄得薄扶林貝沙灣一宗大幅獲利轉手個案,成交單位為4期6座低層A室,建築面積1,875平方呎,四房套房開則,外望海景,連一車位,由買家以2,930萬元承接,每呎售價折合15,627元。據悉,賣方在06年11月斥資約1,528萬元購入,大幅獲利約1,402萬元或92%離場。

傲翔灣畔大戶21個月漲4成

利嘉閣地產柯遵標表示,該行日前促成西環傲翔灣畔中層B室成交,單位4房套房連士多房開則,外望海景,建築面積1,429平方呎,成交價2,032.8萬元,呎價折合14,225



跑馬地禮頓山。

香港文匯報記者張偉民攝

元。賣方在09年7月斥資1,446.1萬元購入,21個月獲利586.7萬元,賺幅接近41%。

壹號雲頂巨宅6828萬易手

另外,置業18蔡生民表示,沙田壹號雲頂3座高層B

室,建築面積4,442平方呎,5房開隔,座向北面,望山景,連三個車位剛以6,828萬元成交,平均呎價15,371元,屬市價。

買家為換樓客,作自住之用。原業主於09年8月斥資5,263.8萬元購入,持貨至今2年獲利1,564萬元或29.7%。

地產熱線

英皇欲競逐高山道地

香港文匯報訊(記者 周穎)英皇國際(0163)執行董事張炳強昨表示,集團有意競逐4月27日拍賣的紅磡高山道地皮,料樓面呎價不少於8,000元,並對新增的九龍塘海棠路地皮有興趣。至於半山嶺南書院的地皮或會合作競投。他贊成定期拍賣土地,皆因香港自上一世紀50年代以來已經是定期賣地,如今政府以雙軌並行制度賣地,都可以令發展商增加買入土地儲備的機會。

「東18」批圖則後始開售

張炳強表示,旗下西灣河「港島·東18」正待批物業建築圖則,取得文件後才可開售,由於項目屬舊契,不受樓花同意書限制,集團亦不急於推售,皆因區內只有新地的「譽都」一個新盤,未來數年港島東都未有新盤推售。

他指出,「港島·東18」的員工內部反應熱烈,集團員工會優先認購,公開發售時會以先到先得方式揀樓。英皇地產昨亦宣布委任著名藝人蔡卓妍(阿Sa)為「港島·東18」代言人,阿Sa在委任儀式上即席揮毫寫上「就只愛港島·東18」賀詞。

星濤灣千呎戶售700萬新高

香港文匯報訊 世紀21奇豐物業徐永成表示,馬鞍山星濤灣新近錄得新高價成交,一名區內換樓客以699.8萬購入一個高層海景單位。

該成交單位為星濤灣2座高層E室,面積1,087平方呎,三房套房開隔,望海景,成交價699.8萬元,平均呎價6,438元。原業主於2003年6月以310萬元購入單位,持貨接近8年獲利389.8萬元,物業升值逾1倍,約125%。

內地客890萬買濠日居收租

香港文匯報訊 世紀21昇地產吳嘉榮表示,多個新盤陸續開售,吸納市場購買力,令九龍站交投氣氛略為膠着。九龍站濠日居3座中層D室,面積1,170平方呎,3房開隔,剛以890萬元成交,平均呎價7,606元。據知,買家為內地投資者。原業主於2007年9月以731萬元購入,獲利159萬元,單位升值約21.7%。

屯門市廣場斥300萬迎黃金周

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)為慶祝「五一」勞動節及母親節,信和集團旗下的屯門市廣場今年斥資300萬元,舉辦全港首個「蔬果雕塑藝術展」、內地顧客團購物團,及免費泊車優惠予自由行政客等。信和集團租務部總經理陳欽玲預期,5月份屯門市廣場的營業額額料近6億元,按年上升9%,連同粉嶺嶺湖商場、帝庭軒購物商場及將軍澳海悅豪園等4個商場,預料錄逾10%升幅。

她透露,於「五一」勞動節的長周末,商場在深圳及廣州組購物團訪港,以不同團購主題招徠,包括「靚靚美容之旅」(化妝品+護膚)、「耀眼閃閃之旅」(時裝+珠寶)及「生活品味之旅」(家品+電器),為團員提

供獨家優惠,預料約有10團到訪,每團約50人,以平均消費8,000元計算,料最少可為商場帶來400萬元收入,由4月30日至5月31日亦會推出內地客自駕遊免費泊車一天優惠,陳欽玲估計,5月份自由行政客可望為商場帶來接近港幣8,000萬元的消費,較去年同期激增20%。

舉辦蔬果雕塑藝術展

她指出,屯門市廣場聯同4個商場於4月30日至5月10日期間,舉辦全港首個「蔬果雕塑藝術展」,邀請獲國際獎項的台灣著名蔬果雕塑師何明宗及本地得獎蔬果雕塑師趙振鋼親自操刀,以「百花競艷」為主題設計展品,一瓣一蕊皆彰顯雕刻家靈巧刀工,並展出全

港首件一比一「蔬果雕塑旗袍」。

陳欽玲預期,於母親節期間,以女性為銷售對象,如化妝品、時裝服飾等店舖於5月份的營業額料會上升15%以上,而珠寶首飾店及食肆的營業額更可望增加30%。

首季營業額20億增5%

總結屯門市廣場首季表現,她稱,營業額逾20億,按年上升5%,人流亦有10%的增長,平均假日人流達35萬人次,平日亦達27萬人次。同期自由行政客較去年同期高出10%,預料「五一」勞動節期間自由行政客的數目可增加10%以上,佔總顧客比例約18%。



信和集團租務部總經理陳欽玲介紹,5·1勞動節期間,屯門市廣場會舉辦全港首個「蔬果雕塑藝術展」。

香港文匯報記者梁悅琴攝