



政府今賣地 用家偷步入市

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）特區政府將於今天下午拍賣三幅分別位於港島司徒拔道前嶺南書院舊址、九龍塘又一村海棠路及新界元朗牛潭尾的低密度住宅地皮，業界認為，基於發展商求地若渴，三幅土地成交價料介乎45億至56億元。受惠賣地效應，部分買家偷步入市。

嶺南書院舊址樓面地價料逾2萬

今日拍賣的三幅豪宅地中，其中以司徒拔道嶺南書院舊址的豪宅地最矚目，料會掀起大型發展商如長實、新地、恒地、新世界、嘉里、南豐、恒隆、太古等以獨資參與，及中型發展合作競投，成交價料介乎36億至45億元，樓面地價約2萬至2.5萬元一呎，物業落成後預期售價可超越3萬元。

至於九龍又一村海棠路62號及元朗牛潭尾地皮，由於規模相對細，投資額小，料會吸引中小型發展商參與，當中英皇已表示有興趣競投又一村地皮，樓面地價預料分別達1.3萬元及4,500元。

受惠今日又一村地皮拍賣效應帶動，有外區用家率先偷步入市，又一居15座低層B室單位，剛以960

萬元成交，原業主去年初持貨至今，物業升值逾40%。美聯物業又一村達之路分行區域經理鄭嘉欣表示，該單位面積約842呎，備有靚裝修，加上向內園及泳池，屬屋苑內的優質戶，故獲960萬元承認，折合呎價約11,401元。買家為外區換樓客，見單位質素高，加上賣地在即，看好區內樓市，故購入作自住之用。原業主於去年1月份以約680萬元購入，是次轉售帳面獲利約280萬元，升值約41.2%。

加州花園千四呎售737萬新高

另外，元朗牛潭尾豪宅地皮亦於今日拍賣，市場預期成績理想，有換樓客亦偷步入市。美聯物業加州分行助理區域經理雷惠德表示，其中加州花園翠松徑雙號屋，面積約為1,409呎，望魚塘景，成交價約為737萬元，呎價約為5,231元，由於單位優質，故以高市價易手，並創同類型單位新高價。買家為外區換樓客，鍾情單位附有靚裝修及景觀開揚，故拍板入市作自住之用。原業主於去年2月份以約485萬元購入，是次轉售帳面獲利約252萬元，升值約52%。

羅素街8號全層63萬放租

香港文匯報訊（記者 周穎）零售業大旺，商舖租金亦受惠，英皇旗下多個商舖推出招租，當中包括荃灣英皇娛樂廣場地舖連1樓、銅鑼灣羅素街8號2樓全層、北角健威坊等。

英娛廣場地舖連一樓月租70萬

英皇集團(國際)執行董事張炳強昨日於記者會表



■英皇集團(國際)執行董事張炳強宣布租賃計劃。

示，集團現計劃推出位於荃灣英皇娛樂廣場一個全新地舖連一樓舖位(面積分別約2,870呎及約10,300呎)，意向月租金為70萬至75萬元，呎租53.15至56.94元。該舖地下門闕約17呎，內置獨立樓梯，屬區內罕有，適合大型連鎖品牌開設荃灣旗艦店。

他指出，集團現時整體商用物業年租金收入約為3.6億元，當中荃灣英皇娛樂廣場年租金收入約5,800萬元，佔整體收入的1/6，商場扣除現招租單位，其餘單位全部租出，續租租金加幅10%至20%。未來斥資3,000至4,000萬元優化物業，及重組租戶組合。

而同系銅鑼灣羅素街8號2樓全層面積約6,738平方呎之舖位，目前正獲多間國際知名品牌洽租中，意向租金62.8萬元，呎租93.2元；北角健威坊現尚餘少量面積為3,000至5,000平方呎街舖舖位供應，意向呎租50至55元；北角渣華道98號The Java地下1、2及3號舖亦計劃於短期內出租，預計各項目可望迅速獲市場納吸。

他指出，集團會參與競投又一村海棠道地皮，因為地皮屬於優質市區地皮，市場供應亦有限，加上地皮範圍內的斜坡對發展影響不大，相信競投反應會熱烈，估計成交價有機會超過市場預期。

中區甲廈租金 高處未算高 呎租149元新高 高緯料全年再升25%

香港文匯報訊（記者 趙建強）本港除了住宅樓價高企外，商業物業價格亦位列國際前列，高緯環球發表數據顯示，中區超甲級寫字樓每月呎租已升至每方呎148.8元，而整體甲級每月租金亦達117.8元，按季分別增長6.7%及6.8%。高緯預料，今年全年中區寫字樓租金仍可有25%增幅，租金將繼續創歷史新高。

受惠本地及跨國企業擴充業務，加上核心區寫字樓可供出租面積有限，本港今年首季整體商廈租金顯著上揚，高緯環球數據顯示，今年首季整體超甲級及甲級商廈租金，按季上升8.1%，而整體平均待租率則由上季的6.8%降至5.7%。高緯執行總監蕭亮輝認為，在供應持續不足，並遠落後於需求下，預料今年租金會持續攀升，幅度由15%至25%不等，而待租率則會進一步下跌。

港島東及尖沙咀租金升幅大

分區來說，今年首季港島東及尖沙咀區租金升幅最高，分別達12.9%及12.7%，不過，強勁的租金升幅亦使部分跨國公司捨棄此一區域而搬至非核心地區，如蘇黎世保險原租用尖沙咀商廈，早前則落實遷至九龍東，租用約10萬方呎寫字樓面積，使尖沙咀待租率由去年12月的7%升至上月的7.5%。

高緯商務部高級董事霍佐平表示，由於租金持續高企，中環區已完全被銀行及金融業所進駐，未來此一趨勢仍會持續。事實上，中區租金與其他區域差距，仍在進一步擴闊，上月數據顯示，中區呎租較港島東高79.3元，較九龍東更達90.2元，比去年底數字分別增加約3元及6元，蕭亮輝指，如此高的差距，相信會吸引更多企業展租非核心區。

面對商廈租金居高不下，霍佐平認為港府應增加寫字樓用地供應，但供求失衡問題難以在短期內解決。他指出，現時甲級寫字樓平均租金回報率約為3厘，在低息環境及市場資金充裕的情況下，相信亦可吸引更多投資者追捧寫字樓物業。

內地客力吸 住宅樓價看升

住宅市場方面，政府推出特別印花稅，使投資氣氛於第一季表現回軟，成交金額及宗



■高緯執行總監蕭亮輝預言港甲級寫字樓租金續攀高。香港文匯報記者趙建強攝

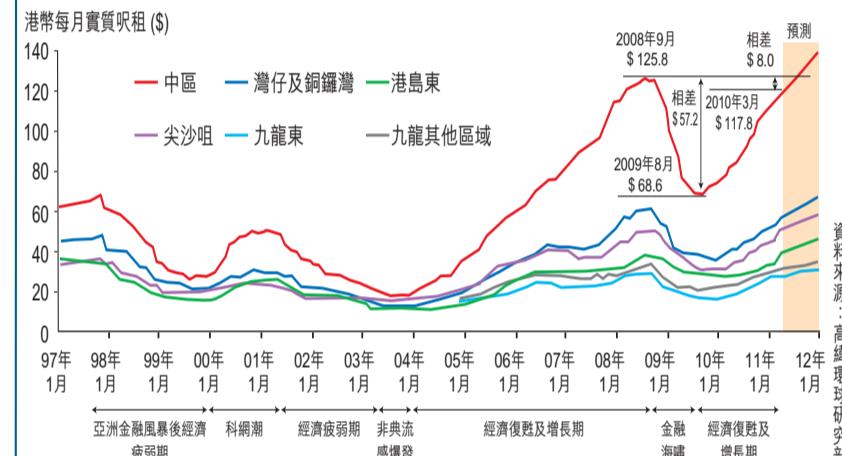
數比去年第四季分別下降9.8%及11.2%，高緯投資部聯席主管方智傑指出，投資氣氛在2、3月已轉趨活躍，有不少用家及中長線投資者承接。不過，他亦指出，在多家銀行先後收緊H按優惠下，亦使部分投資者態度轉趨審慎。

對於樓價走勢，方智傑認為在低息環境持續，及人民幣升值下，仍會吸引大量內地買家來港炒樓，住宅樓價即使短期調整，但仍有机會再升，預料今年全年可再升5%至10%。至於政府增加土地供應，他認為需要3至4年後才有望解決供應短缺的問題。

甲級商廈平均待租率(季度比較)

地區	2010年9月	2010年12月	2011年3月
中區	6.3%	5.1%	4.8%
灣仔及銅鑼灣	5.0%	3.7%	3.9%
港島東	4.0%	4.6%	3.6%
尖沙咀	5.9%	7.0%	7.5%
九龍東	10.0%	8.3%	7.0%
九龍其他區域	9.4%	12.7%	11.0%
各區總數/加權平均	6.8%	6.8%	5.7%

甲級商廈租金走勢及預測



超甲級及甲級商廈平均每月呎租(季度相比)

地區	2011年3月份	2010年12月份	季度升幅
(港幣每月呎租)*	(港幣每月呎租)*		
中區(超甲級)	148.8	139.4	6.7%
中區(甲級及超甲級)	117.8	110.3	6.8%
灣仔及銅鑼灣	56.8	51.4	10.5%
港島東	38.5	34.1	12.9%
尖沙咀	49.7	44.1	12.7%
九龍東	27.6	25.4	8.7%
九龍其他區域	29.0	28.8	0.7%
各區加權平均	51.0	47.2	8.1%

*註：租金不包括冷氣、管理費及差餉

甲級商廈租金升跌及預測

地區	2007	2008	2009	2010	2011年底(預測)
中區	43%	-2%	-34%	51%	25%
灣仔及銅鑼灣	19%	5%	-32%	43%	25%
港島東	6%	13%	-21%	20%	20%
尖沙咀	6%	3%	-27%	39%	20%
九龍東	15%	-19%	-19%	51%	20%
九龍其他區域	3%	-7%	-17%	30%	15%

資料來源：高緯環球研究部

尚城削優惠 加價5-8%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）

銷情持續向好下，長實及和黃合作的元朗洪水橋尚城昨再宣布削優惠及提價，包括下周起把部分單位(包括洋房)的售價調升5%至8%，加價後的平均呎價由4,900元升至5,300元，發展商亦會於下周起削減「099安心定息」置業計劃。

一按首15月定息延至周末

長實地產投資董事郭子威昨表示，尚城會於下周削減「099安心定息」按揭優惠。

九龍，其餘則來自香港區。近80%買家表示，購買尚城誘因主要看好洪水橋未來的潛力，計劃作長線投資，而且尚城位置與深圳前海相近，亦鄰近多線跨境交通網絡，50%買家認為屆時項目將盡享地利優勢；加上項目提倡的升級生活概念，亦是40%買家選購尚城的主要因。

洪水橋尚城共有734伙，其中約60%單位為三房至四房，面積由1,000至1,300呎，約40%為2房，面積約700呎，另有37間洋房，並會有一個大型會所，項目預計於明年下半年入伙。



■長實地產投資董事郭子威表示，尚城會於下周削減「099安心定息」按揭優惠。

地產熱線

一大：大劉奪深水灣道3號不確

香港文匯報訊（記者 周穎）市場對一手單位需求強勁，新地旗下掃管笏星堤已經累積售出389個單位，整體平均呎價6,800元，套現35億元，餘下30餘個單位接受市場洽購及將連同洋房單位以現樓形式開售。

累售389伙套現35億

新地代理高級銷售及市務經理譚錦華昨日於記者會時表示，星堤至今累售389個單位，整體平均呎價6,800元，當中包括標準單位及特色單位，呎價由5,600元至15,680元，套現金額35億元。買家中內地客佔20%，當中有一團溫州客購入10多個單位，包括標準及特色戶。

他又表示，項目可供發售單位約有30餘個，又以特色單位為主。以整個項目市值40億元計算，餘下單位市值5億元。另外，項目有30幢洋房單位待售，計劃9月入伙時以現樓形式開售，相信屆時有加價空間。

另外，星堤與法國銀器品牌Christofle合作，在會所Club Avignon精心打造「Crystal Palace by Christofle」銀映宴會廳，以高級銀器作餐具及主題裝飾，更斥資50萬港元悉心設計以鍍鑄造、全人手精製而成的飾面牆，鑲以獨有的花紋及圖案。

祺福