



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960萬元承接，折合呎價約11401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時表



■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。該舖地下門闊約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，及重整租戶組合。

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吸納。

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，租約約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



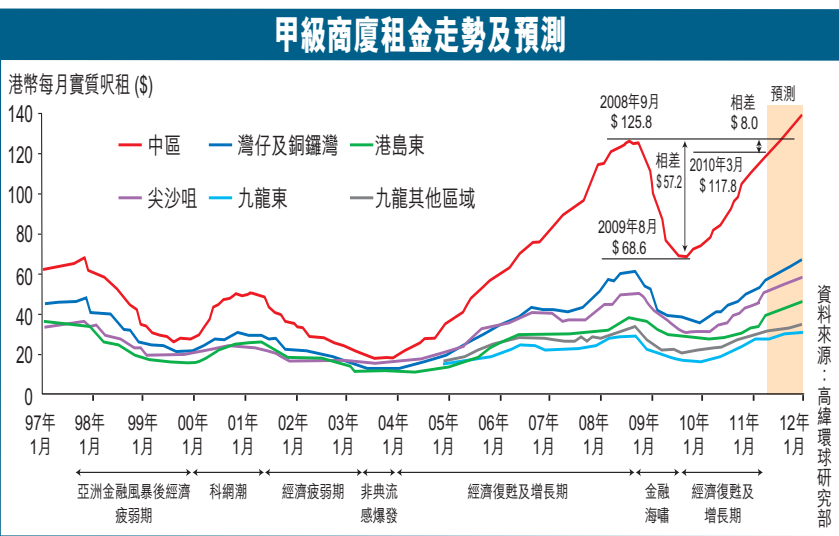
■高緯執行總監蕭亮輝預言港甲級寫字樓租金續攀高。香港文匯報記者趙建強攝

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按揭優惠下，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，但仍有機會再升，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%



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 (港幣每月呎租)*	2010年12月份 (港幣每月呎租)*	季度升幅
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%

資料來源：高緯環球研究部

*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

鄭靜如掌新世界賣樓部

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市傳新世界代理執行董事何伍燕倫將於今年稍後退休，其售樓部主帥一職亦將交於於88年加入新世界發展的鄭靜如接任。

新世界發展營業及市務副總經理鄭靜如昨首度亮相會見傳媒，她笑言：「自己雖然姓鄭，但與大股東鄭氏家族並無親屬關係，純屬僱員及僱主關係，於88年加入新世界發展工程策劃(即建築部)，於今年4月加入售樓部跟何太學習賣樓。由於堅叔及何太都相當成功，今後要當上賣樓部主帥亦有點兒壓力！」

此外，曾於新鴻基地產作策劃經理的薛南海亦於今年2月加盟新世界發展出任總項目管理總監，至於新世界亦於今年初聘用劉偉強出任物業管理總監。

暑期推春暉臺名鑄寶雅山

今年以來，各大發展商均積極推盤，鄭靜如表示，今年新世界計劃推售的新盤包括於暑期推售的跑馬地春暉臺項目、堅尼地城寶雅山尚有的11伙、尖沙咀名鑄尚有的103伙，另外與恒基地產合作的落禾沙項目、元朗大唐路亦有可能於今年內推售，至於



■新世界鄭靜如(左)、劉偉強(中)及薛南海齊介紹向寶雅山住戶送上的交樓貼心禮品。香港文匯報記者梁悅琴攝

剛申請售樓的車公廟站上蓋項目有機會於今年底或明年初推售。

她指出，現時西環寶雅山尚有11伙待售，包括3個標準戶及8個特色戶(4個複式及4個3複式戶)，特色戶建築面積由1,990至2,198呎，售價會按市況而定。現正交樓的寶雅山，現時已有數十伙交樓中，為了令住客得到完善的收樓安排，特設20位「收樓服務大使」，由同事全程負責個別買家，「收樓服務大使」會留下手提電話予住戶跟進問題，讓住戶毋須撥打熱線查詢，「收樓服務大使」全擁有大專學歷。

於09年以1,200萬買入寶雅山41樓D的張先生對交樓質素感到滿意，計劃作投資用。

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，包括下週起把部分單位(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，發展商亦會於下週起削減「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，基於尚城餘貨不多，決定於下週起削優惠及提價，其中早前夥拍尚乘推出「一按首15個月可享定息0.99厘」的「099安心定息」置業計劃決定延長至本周末，並置於下週起把部分單位(包括洋房)的售價調升5%至8%。

累售近600伙套現逾25億

他指出，尚城已售單位近600伙，套現逾25億元，買家中約87%為本地實力買家，而內地買家約佔13%；本地買家當中，用家與投資者比例為9比1，其中現居於新界區的買家約佔60%，另外30%現居於



■長實地產投資董事郭子威表示，尚城會於下週削減「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。

地產熱線

一太：大劉奪深水灣道3號不確

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）對於昨日盛傳華置(0127)大股東劉鑾雄或有關人士，以約9億元天價奪得深水灣道3號，每呎樓面地價約10萬元，創出全港屋地每方呎樓面地價新高。負責招標的第一太平戴維斯住宅物業發展及投資董事周德輝昨接受本報記者查詢時表示，有關消息並不正確，暫時未有新消息可公布。

華置發言人昨晚回覆本報查詢時表示，不回應有關傳言。

深水灣道3號由香港賽馬會持有，地名為Lynx Hill，樓齡約50年，面積11,640呎，以地積比率0.75倍計算，可重建樓面約8730呎。此項目於上月中截標，共獲至少3份標書，包括富豪及發展商。

祺福大廈標售市值1.96億

香港文匯報（記者 梁悅琴）由本地投資者於1年多前以約1.1億元買入的荃灣白田壩坊46至48號之祺福大廈，委託第一太平戴維斯獨家代理招標出售，截標日期為5月26日中午12時，市場估計，市值約1.98億元，相當於樓面地價約2,600元。

祺福大廈地盤面積為7,767平方呎，地下至12樓總樓面約76,368平方呎，地下設置停車場，現連租約出售，鄰近愉景新城及荃灣港鐵站，交通方便，除工業用途外，可申請為寫字樓、食肆、教育中心及宗教用途等。

規劃署維持油麻地高限修訂

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）城規會早前於油麻地全區加入高限，接獲10個意見，包括代表一眾發展商利益的地產建設商會、莊士機構等均有呈交申述，主要反對該區物業設高限，要求放寬，另環保觸覺亦呈交意見，要求將增加通風廊及將地積比率降低等，惟規劃署於考慮上述意見後，全部不支持，料城規會今日將維持該區高限及其他修訂。

曉峰閣新造呎價1.72萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產區振輝表示，該行早前促成半山曉峰閣1座中層D室成交，三房套房開則，建築面積1,385方呎，獲用家出價2,388萬元承接，呎價17,242元。原業主在98年4月以1,360萬元購入，持貨13年，獲利1,028萬元或75.5%離場。

嘉峰臺凶宅低市價30%拍賣

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市場人士指，下周推出拍賣的牛池灣嘉峰臺單位曾發生命案，屬疑似凶宅。據了解，該單位為4座中層J室，面積約569呎，2房間隔，連裝修交吉推出，自由市場開價230萬元，折合呎價約4,042元，低市價30%。