

甲廈租金升勢急放緩

香港文匯報訊(記者 周穎) 歐債危機影響環球金融市場，令租賃氣氛趨趨謹慎，加上本港寫字樓的樓面供應持續擴張，導致本港寫字樓吸納量按季輕微下跌，而租金升勢由第二季按季升幅7.9%，急降至第三季按季升幅只有1.5%。戴德梁行預期，本港今年第四季經濟前景未明，寫字樓租金發展維持平穩。

上季升7.9% 本季升1.5%

戴德梁行報告顯示，今年第三季本港整體寫字樓吸納量為55.58萬平方呎，按季下跌16.07%，當中港島區吸納量為20.73萬平方呎，按季下跌59.04%，主要由於中環/金鐘屬金融業集中地，該區租金對經濟變化較敏感，於現時環球經濟不景的陰霾下，租戶對擴充或遷址較保守，甚至擱置該等計劃；而九龍區由於季內出現不少外區遷入個案，令吸納量升至上季34.85萬平方呎，按季上升1.23倍。

而租金方面，戴德梁行大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻昨日於記者會時指出，雖然整體寫字樓吸納量按季下降，但穩固的需求仍使各區的空置率進一步減少，導致租金在季內繼續上升，但受外圍經濟前景轉差影響，令本季租金升幅小於第二季。回顧今年上半年，整體租金已經錄得17.2%，第二季本港整體寫字樓租金按季升幅為7.9%，由於第三季企業對歐美經濟前景的憂慮增加，租金升勢放緩，本季升幅僅1.5%。

經濟不明朗 影響跨企擴充

陶汝鴻坦言，歐美經濟前景「唔唔通」，對香港營商環境影響未明，不過即使經濟環境突然轉差，由於受租約限制，對租金即時影響不大，但未來在港設辦事處的跨國公司，未來數月其搬遷或擴充計劃或會受到影響，預期不少企業會再度嚴格控制成本下，將令本港今年第四季寫字樓租金發展較穩定。

戴德梁行大中華區商業部主管彭瑪指出，明年全港寫字樓供應進入緊縮期，全年只有67萬平方呎樓面供應，加上中環區只有兩年後才有供應，相信業主及租戶訂租約時會考慮該因素，亦為區內租金帶來支持。

今年整體寫字樓租金走勢

地區	第一季元/呎	第二季元/呎	按季升幅	第三季元/呎	按季升幅
上環	55	59	0.7%	61	3.4%
中環/金鐘	113	124	9.7%	125	0.8%
(中區甲級)	145	160	10.3%	162	1.3%
灣仔/銅鑼灣	44	49	11.1%	50	2%
港島東	36	38	5.5%	39	2.6%
香港島	75	81	8%	83	2.5%
尖沙咀	32	34	6.2%	35	2.9%
九龍東	29	31	6.8%	31	-
(九龍東甲級)	32	35	9.3%	35	-
整體租金	63	68	7.9%	69	1.5%

資料來源：戴德梁行 製表：香港文匯報記者 周穎

中電總部申建豪宅

保育鐘樓 地盤估值逾30億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 擁有超過70年歷史的旺角中華電力公司總部，即將重建豪宅。中電昨日向城規會呈交申請，建議地盤作住宅發展，但會保育最具歷史價值的鐘樓建築，擬建3幢25層高(包括5層平台)的住宅大廈，提供175伙，住宅樓面近31萬呎，測量師估計，若以每呎樓面地價9,000萬至1.1萬元計算，地盤估值至少28億至35億元。

「只聞樓梯響」的中電總部重建計劃，今年終於主動出擊。申請文件中，中電控股有限公司表明，準備重建該址，計劃2012年5月遷出現址。翻查資料，位於旺角亞答街139至147號的中電總部，具有極高的保育價值，建於1940年，總部鐘樓更與已遭拆卸的天星碼頭鐘樓設計同出一轍，於09年被評為一級歷史建築。

09年評為一級歷史建築

為回應公眾對保育的要求，中電提出一個保育與發展並存的方案，作為總部最重要建築物的鐘樓部分，將興建康體文娛設施(博物館)。設兩間博物館，一間以電力為主題，另一間為「香港社會發展回顧」項目辦事處，均屬非牟利用途，會對外開放。

事實上，中電等早於10多年前已計劃重建總部，並且01年獲屋宇署批出圖則，批准1幢156米(主水平基準以上，下同)的住宅項目，約高43層(07年4月修改為38層)，涉及樓面近31萬呎，圖則至今仍然有效。不過，申請文件並披露，為保留鐘樓建築，今年3月中電向屋宇署申請優化後的圖則，但5月24日被否決，因為高度及地積比均超出大綱圖規限。故此，須重新向城規會申請規劃許可。

建3幢豪宅175伙 冀高限100米

新方案將維持01年批准的住宅樓面，以地積比5倍發展約30.97萬呎，但就需申請輕微放寬高度，由於08年總部被設限最高限80米，申請放寬至100米。申請書更表明，地盤有意發展豪宅，提供175伙，1至16樓為144個標準單位，高層另有特色戶，最低5層會設會所、大堂及停車場等。同時，亦申請放寬相等於鐘樓樓面積的地積比率0.5倍，涉及樓面約30,968呎，樓高4層，為保留鐘樓提供誘因。

▲旺角亞答街中電總部現址外觀。
香港文匯報記者顏倫樂攝
▼中電總部重建計劃落成後的效果圖。
香港文匯報記者顏倫樂攝



駿逸峰3層舖意向4.3億

香港文匯報訊(記者 周穎) 零售業前景樂觀，吸引業主出售舖位。灣仔灣仔道223至227號(駿逸峰)地下、一樓及二樓連外牆廣告位推出售，意向金額4.3億元，呎價約2.41萬元。

日前截標的觀塘興業街27及29號添利工廠大廈，共收三份標書，但由於未到期，業主收回，再接受買家出價洽購。根據業界人士估值，物業市值約3億元。

添利工廠3標書未到價

負責獨家招標的中原(工商舖)工商部營業董事李文光表示，添利工廠大廈，地盤面積約1萬平方呎，樓高13層，總建築樓面約8.76萬平方呎，早前以交吉形式招標出售。物業地段被劃為其它指定用途(商賈)，極具重建價值，若按地積比率12倍發展，預計可重建樓面達12萬平方呎。

領凱大加推 即供呎價低見5千

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 面對市場需求大增，長實及南豐合作的將軍澳日出康城領凱昨日再以原價大幅加推第9至11座262伙，平均即供呎價5,536元，最低即供呎價5,002元，亦是領凱最低呎價單位，長實地產投資董事黃思聰昨表示，領凱至今已累推852伙，佔單位總數逾70%，估計沽清可套現近55億元，最大機會於周五推售。

累推852伙 最快周五售

黃思聰表示，通脹率持續高企，持港幣貶值下，不少用家及長線投資者都計劃買「磚頭」保值，當中用家估計佔90%，昨日加推的262個單位，分佈於第9至11座，當中包括首推第10座3房LC及LB的3房單位，第11座大單邊樓皇4房LB單位，以及第9座最後的3房LB單位，3房戶即供價由466.2萬至589.8萬元，4房戶即供價由700.1萬至795.6萬元。

價單顯示，此批部分單位採用一口價推售，其中第9座18樓LB至51樓LB共29伙，面積966呎，建築期訂價532.8萬元，面積966呎，為3房2廳連主人套房及儲物房(連廁所)，即供價500.8萬元。此外，第11座38樓及39樓LB室，面積1,333呎，建築期訂價799.9萬元，即供價751.9萬元，至於第11座38及39樓RB室，面積897呎，建築期訂價533.6萬元，即供價501.6萬元。

3房單位最平售483萬

長實營業經理封海倫指出，領凱的4房戶已全部推



■長實黃思聰(左)、封海倫(中)及南豐麥一擊(右)齊宣布加推領凱單位應市。香港文匯報記者梁悅琴攝

出，首度推出的第10座佔106伙，今批「筭」呎價單位為第9座8樓LB室，即供呎價5,002元，即售價483.2萬元，亦是領凱1,168伙最低呎價的單位。黃思聰強調，稍後領凱再加推時亦不會有低於5,002元一呎的單位。今日會開放全新示範單位。

黃思聰指出，為了更多用家可以置業，今次加推單位並無加價，稍後加推時不排除會加價，至於第11座66樓LC的特色戶「凱·至尊」，他稱，已有準買家出價洽購，但未落實，此單位建築面積2,245呎，為5房雙套加工人連儲物套房，為全區最大的單位，該特色戶以洽購形式推出，起步價為2,880萬元，平均呎價12,828元。

加息無礙 雲暉下周推售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 雖然部分銀行再加按息，港島區兩大豪宅新盤依然短兵相接，南豐旗下跑馬地雲暉大廈將於下周推售，至於香港仔深灣9號最快下周派發樓書及開放示範單位，並維持10月初開售的決定。

南豐地產部副總經理黎學良昨日表示，雲暉大廈上周五已公布首張價單，涉及4伙單位，呎價介乎2.3萬元至2.6萬元，會視乎市場反應決定是否加推，由於現時按息水平仍然屬於偏低水平，而且豪宅客戶資金充裕，對息口不太敏感，相信不會影響銷售部署。嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成指出，香港仔深灣9號最快下周派發樓書，及開放示範單位，並維持

深灣9號3房戶意向售400萬

他指出，深灣9號共有182個3房單位，昨日公布的標準3房的圖則，面積1,703呎，意向價約4,000萬元，平均呎價2,348萬元。該盤現時累積錄得500個查詢，其中40%為內地客，亦包括上市公司主席及深灣遊艇會會員。他又稱，深灣9號的單位浴室皆採用智能衛浴，單計每個單位內的浴室設備總值均逾百萬元。

屯門市廣場增名店吸內地客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 因應她指出，屯門市廣場於今年下半年約有13萬呎樓面到期續約，明年則有36萬呎樓面的租約到期，基於今年以來個人遊的人流達820萬人次，按年升30%。現時珠寶、鐘錶、首飾、鐘錶及化妝品等租戶組合迎合，信和集團租務部總經理陳欽玲昨表示，現時屯門市廣場出租率達99.4%，呎租介乎50至350元，90%租戶會以分提成來交租，分成比率由5%至20%。

時裝店。配合十一國慶黃金週，陳欽玲表示，今年屯門市廣場斥資120萬元迎國慶，將於9月24日至10月13日舉行「火柴藝術展」，展出「花甲火柴漆達人」倪鑫元以逾十萬支火柴棒、用上十年時間專注製作的多個中國名勝古蹟模型，包括天壇及西湖等著名美景，同時亦會組織10團共400至500名來自深圳福田、番禺及廣州的購物團到訪，她預計，屯門市廣場10月營業額6億。

美聯 豪宅天下

樓價地價趨穩 有利安居置業

項目	單位	呎數	價/呎	總價
香港	貝沙灣6期	1,863呎 六期新盤	3,000	2989 9233
	貝沙灣4期	1,408呎 東南海景	1,720	2989 9233
九龍	又一村花園	956呎 靚裝向東 樓景單位	1,168	2381 1889
	寶園	2,600呎 交吉連車	4,000	2588 1818
	承德山莊	1,211呎 新地名區 名師靚裝	1,500	2525 8262
	雅景台	1,277呎 實用靚裝	1,400	2922 3288
	賽西湖大廈	1,260呎 交吉靚裝	1,598	2571 2999
	殷輝花園	1,106呎 山景靚裝罕有	1,368	2857 2880
	夏惠苑	2,600呎 四房雙套罕有	3,250	2922 6638
	信怡閣	1,108呎 三房位置方便	1,160	2525 7360
	禧式宅宅	3,400呎 堆滿靚靚露台	4,680	2921 6868
	新界	康樂園	1,892呎 靚靚設計	1,230
蔚麗山莊		2,210呎 靚靚靚 靚靚靚	2,200	2929 6030
翠逸雅園		2,170呎 靚靚靚 靚靚靚	930	2482 9903
St. Andrew's Place		4,848呎 星光靚靚	5,600	2471 0600
葡萄園		4,173呎 罕有靚靚	3,900	2471 0228
首譽		2,230呎 靚靚靚 靚靚靚	1,580	2471 0600
錦繡花園		1,100呎 靚靚靚 靚靚靚	780	2471 0228
邁爾家園		2,693呎 靚靚靚 靚靚靚	1,500	2668 1808
九肚大屋		2,100呎 花園天台	1,200	2929 6030
曉翠山莊		1,969呎 靚靚靚 靚靚靚	2,000	2693 9338
駿景園		1,620呎 靚靚靚 靚靚靚	1,080	2602 2588
嘉御山		3,426呎 巨面靚靚	4,880	2693 9338
倚龍山莊		2,039呎 只此一閣	938	2929 0022
嘉蓮花園		1,611呎 四房全海	828	2929 0022

*以上資料只供參考用途，美聯不保證以上資料的準確性或完整性，美聯亦不設任何人士因使用或依賴以上資料所引起之任何損失或損害上任何責任。發展商可在沒有通知及預先通知下對資料進行更改或修正。

美聯 729 服務 www.729.tv 招聘熱線: 2316 8866 公平、公正、公開