

測量界：港甲廈供應短缺



■黃冠球表示，跨國企業對來港擴展業務的計劃沒有退縮。
香港文匯報記者 劉璇 攝

香港文匯報（記者 劉璇）英國皇家特許測量師學會香港分會發布的研究顯示，本港甲級商廈空置率下降，供應短缺，對香港競爭力明顯構成負面影響。該學會亞洲區理事會理事長兼香港區理事會主席黃冠球建議，政府可擴大中環中心區，提升現有可使用空間，以及尋求與中環相互補的非核心商業地區，如東西九龍，緩解本港辦公室供不應求的狀況。

每年僅供應130萬呎

有關報告旨在評估現時企業對辦公室的需求及預測未來的需求。2011年至2014年期間預計本地商廈空間合共525萬方呎，即每年僅約130萬方呎，較1995至2011年平均每年有約190萬方呎供應為少。報告顯示，本港對辦公室的需求量只會與2014年底的供應量維持平衡。

儘管歐美經濟不濟，但因為內地經濟發展強勁，跨國企業對來港擴展業務的計劃沒有退縮，惟報告顯示，有受訪者認為跨國企業因商廈空間供應不足而卻步，打消進駐本港或擴張的計劃。

根據報告，即使非核心商業區租金較核心商業區有55%至79%折讓，但財經、保險、地產、及企業服務四大行業仍願意留守租金高企的核心商業區。主要由於企業希望以此提升及保持形象、交通網絡方便及靠近客戶。

建議擴大中環核心區

黃冠球稱，理論上而言，由於供不應求的關係，租金價格將會進一步攀升。他同時建議，除擴大本港核心商廈區發展面積外，應積極發展其他非核心商業區，如西及東九龍，以及舊啟德機場及中環核心區等，但他指該建議這需要由本港政府幫助規劃和實現。

報告亦指出，由1995年至2011年第二季期間，本港甲級商廈應經歷三次重大波動，均與本港經濟環境有密切關係：由97年金融風暴，及後科網股爆破至03年沙士爆發，空置率不斷上升。及後經濟復甦，空置率再次回落。數據顯示，甲廈空置率在每次經濟波動中，均呈一浪低於一浪的趨勢。

中原地產
CENTALINE PROPERTY

港島豪宅 Hong Kong Island

中半山 - 謂皇居
背山面海 優質居停

謂皇居位處中半山傳統豪宅區，背山面海，大部份單位均可飽覽維多利亞港景致，而且鄰近中環，地點優越，故深得城中一眾年輕富豪、商賈及專業人士垂青。

謂皇居座落於地利根德里，是中半山最幽靜的地段之一，依山而建，外型獨特時尚，給人品味豪宅的感覺。

物業樓高49層，採三梯三伙設計，共提供95個標準單位及3個複式單位。標準單位以三房連套房間隔，方正實用。住戶除可享維港美景外，部份更能欣賞翠綠山景。

物業設施完善，包括渡假式會所，泳池、健身室、康樂室、桑拿室及燒烤場等設施一應俱全。並由發展商嘉里建設提供酒店式管理，故深得不少投資者及用家喜愛。



深圳

中半山

山頂南區			東半山 · 跑馬地			中半山					
淺灣名廈 1,295呎 實用雙套房 山海相輝 (連車)1,940萬(獨家) 2525 3889	新鴻基名廈 1,334呎 室內泳池 全海實用2房 1,600萬 2580 8885	空中相連 4,811呎 五房三套雙車位 投資精選 1億5百萬 2523 3363	禮頓山 1,482呎 極高單邊 交吉連車 3,800萬 2576 6386	愉富大廈 2,329呎 巨廳靚則 用家必選 3,300萬 2573 2218	渣甸山洋房 1,650呎+約760呎花園 前後花園 則靚獨特 (雙)3,300萬(車) 2573 0810	地利根德閣 4,146呎+1,073呎 空中花園 只此一間 (有)1.18億(匙) 2858 1083	百年順大廈 2,013呎 四房連車 靚裝開揚 3,880萬 2522 8032	寶樽臺 2,018呎 三房雅裝 清靜會所 (連)3,680萬(車) 2834 3298			
山頂洋房 3,657呎 南區美海 身份象徵 1億1千萬 2803 1738	深水灣道 3,504呎 地段高尚 氣派不凡 1億5千萬 2810 6608	南灣嘉里大宅 (全)2,790呎(海) 實用四房 優質管理 (高)8,200萬(層) 2812 1080	深水灣豪屋 總面積約3,300呎 車房雙車 尊貴地段 8,800萬 2893 0313	上林 1,032呎 示範單位 交吉連車 1,680萬 2892 0233	禮頓山 2,238呎 唯一減價 有票即可 6,050萬 2892 0233	慧景園 1,518呎 新裝實用 露台車吉 2,350萬 2890 8844	Y.I 1,176呎 高層連車 靚裝三房 1,460萬 2890 8844	愛都大廈 3,347呎 巨宅四房 泳池連車 6,500萬 2511 3003	麥當奴道 2,100呎 三房靚裝 低密開揚 3,500萬 2511 3033	嘉富麗苑 2,115呎 高層海 實用三房 4,700萬 2511 3039	御花園 1,350呎 名師設計 開揚靚景 (獨)2,580萬(家) 2520 2118
城中熱賣 1,942呎+平台259呎 單邊特色四房 還價即可 3,300萬 2511 2611	山頂瑰寶 約4,750呎 翠綠環抱 罕有入契 (必)9,980萬(看) 2801 7618	淺灣名廈 (連)1,463呎(車) 3房露台 會所開揚 2,180萬(家) 2812 1080	山頂新鴻基豪屋 1,989呎 維港煙花 罕有放盤 2,800萬 2893 0313	瑞士花園 1,600呎+天台 維港煙花 罕有放盤 2,800萬 2808 0841	渣甸山屋 3,730呎 翠綠山景 入門首選 8,800萬 2808 0841	藍塘道 1,800呎+600呎平台 三房車位 必賣首選 (獨)2,550萬(家) 2838 8023	名門 2,048呎 四年有盤放 罕有全海 (雙)4,450萬(車) 2838 8023	帝景園 1,970呎 露台裝修 交吉車位 4,000萬 2869 9003	威豪閣 2,128呎 四年有盤放 罕有全海 (雙)4,450萬(車) 2838 8023	會景閣 972呎 尊貴豪宅 呎價低水 1,300萬 2537 6228	帝景閣 2,280呎 室內上天台 罕有靚複式 5,800萬 2522 8032
金龍閣 1,537呎 四房連車 1,350萬 2571 1303	峯景大廈 2,079呎 靚裝泳池 2,430萬 2571 1303	賽西湖 1,490呎+天台 全海雅裝 3,100萬 2571 1303	北半山	縉城峰 1,036呎 雅裝海景 (連)1,900萬(車) 2522 3103	聚賢居 614呎 高層交吉 928萬 2522 3103	寧養台 2,810呎 罕有複式 2,900萬 2522 3103	西半山	Bel-Air貝沙灣六期 908呎 超筍入場 日內必走 1,290萬 2554 4832	BAGUIO VILLA 1,020呎 優質罕有單邊 樓市有調整必賣靚貨 (連)1,050萬(車) 2550 0966	LARVOTTO南灣 1,317呎 單邊海景 \$37,000 (租) 2551 8998	西南區
傲龍軒 1,219呎 海景連車 1,780萬 2566 0113	萬德閣 819呎 煙海超筍 780萬 2571 0066	雅景台 1,277呎 靚裝車吉 1,450萬 2887 7055	海景台 1,277呎 高海雙車 1,330萬 2811 8838	南灣 1,338呎 海景名牌新樓 超筍 1,630萬 2522 3103	承德山莊 1,200呎 四房連車 1,400萬(車) 2548 3332	豫苑 704呎 新裝泳池 680萬 2530 1313	輝煌豪園 1,175呎 梯旁新廈 會所 1,420萬 2869 9863	貝沙灣二期 1,688呎 三房則王 用家至愛 2,380萬 2858 1023	貝沙灣一期 3,184呎 相連大宅 只此一間 6,000萬 2551 9933	貝沙灣四期 808呎 坐擁山峰 特高樓底 1,050萬 2522 8098	貝沙灣六期 1,053呎 高層山海 實住家 1,480萬 2551 8998
柏景台 1,130呎 全城至平 1,250萬 2566 0662	富澤花園 747呎 開揚必走 630萬 2512 2213	寶馬山花園 1,045呎 五星會所 1,120萬 2887 3080	富豪閣 878呎 露台車吉 720萬 2578 3208	堅都大廈 771呎 高層實用3房 910萬 2858 1023	雍景台 1,268呎 會所泳池專車 1,550萬 2551 9933	雅苑 762呎 極高全海 2,900萬(車) 2522 8098	嘉富台 1,082呎 酒店式服務住宅 1,150萬 2559 3323	碧瑤灣 2,687呎 四房雙套大則 (連)3,968萬(車) 2554 4832	碧瑤灣 1,590呎 向南海景 則靚實用 用家精選 (連)1,590萬(車) 745萬 2550 0966	LARVOTTO南灣 1,317呎 單邊海景 \$37,000 (租) 2551 8998	LARVOTTO南灣 TOWER 10 591呎 入場首選 990呎 三房則王 \$29,000 (租) 2551 8998

招聘熱線：梁小姐：9481 1022 譚先生：9494 3349

將軍澳豪宅價直追九龍站

天晉「泳池屋」售6500萬 呎價2.6萬

香港文匯報（記者 梁悅琴、周穎）下周加入混戰的將軍澳站豪宅「天晉」，昨公布頂層「天鑽泳池屋」訂價，意向售價6,500萬元，呎價約2.6萬元，若能成交，創將軍澳新高呎價及售價紀錄，並追上九龍站豪宅分層戶呎價普遍逾2萬元的水平，凸顯新地在將軍澳建立豪宅品牌的信心。同區長實於康城站的領凱於下周取消20%樓價二按付款計劃，今日會公布加價安排，下周一以新價單銷售。

新鴻基地產代理執行董事雷霆昨表示，天晉共有4伙「天鑽泳池屋」，分布於第1、3、6及8座頂層，其中第3座48樓的「天鑽泳池屋」建築面積2,560呎，其他3伙「天鑽泳池屋」面積近2,500呎。

雷霆：下周末先推2伙

他指出，下周末會先推第6及8座共2伙「天鑽泳池屋」，現時已有不少查詢，示範單位於下周末開放。他指出，先推2伙「天鑽泳池屋」的意向售價6,500萬元，呎價約2.6萬元，並會賣一間加一間價。

新地代理助理總經理陳漢麟指出，以位於第3座月鑽海頂層「天鑽泳池屋」為例，為5雙套房間隔，面積約2,560呎，實用

面積約2,048呎，樓底高達3.7米，擁有特大私人空中花園，戶外面積達1,388呎，大宅距離地面逾165米，下層設有客飯廳及睡房均配以特大玻璃幕牆，客飯廳面積逾640平方呎，上層擁有3間房，其中主人套房並配有空中私人泳池，取名「閃鑽泳池」。

對於近日股市大幅波動，會否影響天晉的銷售部署，雷霆指出，面對通脹升溫，買樓除了自用外，亦是保值工具之一，可視為另類資產增值。

領凱下周取消二按

另一方面，長實地產投資董事黃思聰表示，由於康城站領凱已售出逾600伙的買家中，只有數個百分點的買家選用最高

20%樓價二按，反映現時入市買家的資金實力充裕，因此，計劃於下周取消由系內尚乘提供最高20%樓價的二按安排，與此同時，今日會公布加價的詳情，發放全新的價單，下周以新價單推售。市場消息指出，領凱昨日再售出逾10伙。

消息人士表示，嘉里於荃灣的鑑庭山昨日售出第2座57樓B室，面積702呎，售價765.18萬元，呎價達1.09萬元。



■新鴻基地產代理執行董事雷霆(左)及助理總經理陳漢麟介紹天晉「天鑽泳池屋」特色。
香港文匯報記者梁悅琴 攝

今年以來九龍豪宅特色戶成交資料			
樓盤	面積	售價	呎價
九龍站凱旋門第1A座77至79樓3複式	5,000呎	3,000萬元	6.00萬元
九龍站君臨天下第1座頂層79及80樓複式	2,922呎	1.46億元	5.00萬元
九龍站凱旋門第2座77至79樓A天際泳池屋	3,323呎	1.46億元	4.40萬元
大角咀瓊臺第1座38樓「天池大宅」	2,523呎	1.08億元	4.28萬元
尖沙咀名鑑66、67樓G室複式戶	2,473呎	9,874萬元	3.60萬元
九龍站天璽82樓A室	2,589呎	9,061萬元	3.50萬元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

兩住宅地1.7