



東九起動 商廈勢價量齊升

將化身商業中心區域 呎價料追尖沙咀



■新地位於蘇州的豪宅樓盤湖濱四季效果圖，別墅面積由275平方米至811平方米。

香港文匯報訊（記者 周穎）新鴻基地產華東地區的住宅項目發展進入收成期，旗下蘇州工業園區湖濱四季為頭炮新盤，短期內即將推售，而上海濱江凱旋門亦計劃於明年登場。

蘇州湖濱四季短期開盤

新地發展（中國）投資發展及住宅銷售華東區域副總經理張永順於上海接受香港傳媒訪問時表示，集團華東地區包括上海、蘇州、南京、無錫及杭州均有發展住宅項目，首個推售住宅項目為蘇州湖濱四季，其次為計劃明年推售的上海陸家嘴濱江凱旋門，兩個樓盤均為獨資項目。

他指出，湖濱四季項目位於蘇州工業園區金雞湖南岸金雞湖大道888號，總規劃約241套獨幢別墅，並將分期落成。項目首期提供131幢別墅，首批推出的52幢別墅，面積由275平方米至811平方米（約2,960至8,730平方呎），配備私家花園，最大面積超過1,100平方米（約11,840平方呎），意向售價未定。

滬濱江凱旋門明年推售

另外，明年推售的上海濱江凱旋門位於上海浦明路688弄，總面積達15.6萬平方米，包括13幢高層與23幢沿江聯排大宅，將分期落成。項目首期將提供約200個分層單位，合共面積將不少於3萬平方米。

對於宏調措施對樓市影響，張永順認為，市場永遠有周期，內地樓市受政策影響，目前只是暫時健康調整，反而有助舒緩過去幾年樓市的急速增長。鑑於內地經濟穩定健康發展，因此預期樓市長遠發展穩定樂觀，樓價未見有大跌的跡象。

他指出，最近整體市場吸納量減少，主要是想買的人不能買，但市場對豪宅的需求仍然有增無減。集團未來推盤策略主要視乎市況，而主力發展項目以獨資發展為主，但亦不排除如有合適的項目，會與中方單位合作發展。

香港文匯報訊（記者 周穎）施政報告落實加快推行東九龍區發展項目工程，將會打造成另一個核心商業區「CBD2」，消息勢令東九龍區內商廈投資前景大增。利嘉閣（工商舖）預期，明年區內平均呎價水平可望超越9,000元，而租金方面，平均呎租預見超過30餘元，有望追趕尖沙咀同級寫字樓租金水平。

利嘉閣（工商舖）地產高級市場部經理衛德倫表示，近年東九龍的甲級寫字樓供應量增加速度加快，新興建的甲級商廈可媲美傳統商業區的同級寫字樓，不論外形及內部裝修設施，這一方面吸引不少國際跨國企業逐漸由中環、金鐘一帶進駐東九龍，漸漸令東九龍化身成為國際化商業中心區域。這也直接舒緩傳統商業區空置率不足的情況。

新增樓面400萬平方呎

事實上，在過去10年時間，觀塘及九龍灣區的甲級寫字樓樓面面積已增加2.5倍至140萬平方呎，而未來隨著啟德舊機場興建寫字樓及工廈活化關係；包括約100萬平方米的啟德項目及近300萬平方米的九龍東項目，觀塘及九龍灣的甲級寫字樓樓面面積供應再增添400萬平方呎。另外，施政報告中表示政府在九龍灣預留了9幅、合共5公頃的用地，以便投入發展，其中兩幅已投入了明年2012年的勾地表。

平均呎價料破9000元

再者，施政報告提及以環保連接系統「單軌鐵路」貫通九龍東全區；初步屬意將啟德發展區的

單軌鐵路擴展至九龍灣及觀塘，連接現有的港鐵觀塘線及未來的沙中線，預計最快亦要2023年方可通車，而整項工程造價約120億元。衛氏預期，這項基建會令東九龍區寫字樓及工廈量價齊升，預期明年內平均呎價水平可望超越9,000元，而租金方面平均呎租預見超過30餘元的水平，有望追趕尖沙咀同級寫字樓租金水平。

新蒲崗工廈水漲船高

另一方面，新蒲崗以往區內的基建相對比觀塘及九龍灣區的商業區發展落後大市，隨著4年前政府落實推行啟德舊機場興建郵輪碼頭，消息利好新蒲崗區內工業大廈及寫字樓從低位提升，而升幅接近15%。就郵輪碼頭這概念利好消息將會直接帶動新蒲崗區的工業大廈及寫字樓租金及呎價水平大為提升，例如鄰近港鐵站的動達中心現時叫價方面大約由3,500至4,500元，匯達商業中心叫價大約由4,500至5,000元，而友邦九龍金融中心現時叫租金大約維持20元水平，相對比九龍灣及觀塘區內的同級物業仍有一段距離。

他預期，明年新蒲崗區內商廈平均呎價水平上升3%，工廈的平均呎價上升幅度會較多達5%。而商廈租金方面平均呎租上升5%，有望追趕觀塘區接受一線的租金水平。工廈租金方面平均呎價有望上升4%。



■九龍灣甲級商廈受惠東九龍發展為商業中心，呎價上升潛力大。圖為九龍灣企業廣場。

資料圖片

高緯倡增地拓數據中心

香港文匯報訊（記者 劉璇）高緯環球的一項報告指出，本港在亞太區內設置數據中心的風險最低，數據中心給予的租金，亦較其他一般租戶高出一倍半至兩倍。報告指，本港一些適合設立數據中心的物業，在過去2至3年來已出現僧多粥少情況，建議政府需考慮在土地規劃及供應方面，應撥出部分地塊作為發展數據中心用途。

高緯環球及工程顧問公司Hurleypalmerflatt聯合發表全球20個國家/地區數據中心風險指數報告，北美洲兩個國家包括美國及加拿大得分最高，而香港全球排名第4，並是亞太區內排名最高的地區；而新加坡在總排行榜上排第11位，在亞太區內排第3。報告指，在本港設立數據中心的風險比亞太區其他國家為低。

港在亞太區具優勢

高緯環球表示，報告反映香港在亞太區內設置數據中心有着領先的優勢。隨着企業對數據中心的設備及穩定性要求不斷提升，將合乎基本數據中心要求的

工業大廈或貨倉改裝為數據中心興建及改裝數據中心的情況以鯉魚涌太古坊、小西灣、沙田等地區為多。

至於其他工業區如港島區的柴灣、香港仔、黃竹坑、西環、九龍區的觀塘、等等，因大部分舊工業大廈的樓底高度都不能滿足數據中心的最低要求，以致成功更改為數據中心的案例極少。新界地區如屯門、元朗、粉嶺、上水、大埔等，由於地點較偏遠，除非別無他選，一般機構多不考慮。

隨着數據中心需求不斷增加，數據中心市場在過去2至3年明顯出現僧多粥少的情況，由於改建工廈或貨倉作為數據中心所費不菲，因此一般會以工業或貨倉用途租金的一倍半至兩倍租金租出場地給數據中心用戶，以致數據中心租金在過去幾年不斷攀升。

因此，高緯環球建議，長遠而言，政府需考慮在土地規劃及供應方面撥出一些地塊作為發展數據中心的用途，或效仿新加坡政府興建專為高科技產業而設的工業園，以確保香港作為亞太區設立數據中心的優越條件及領導地位。

美聯：住宅摸貨幾近絕跡

香港文匯報訊（記者 余美玉）美聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示，截至本月20日，住宅摸貨註冊登記記錄只得14宗，該行研究部高級經理張蓓蕾指，受政策影響下，住宅摸貨登記不斷減少，令該類摸貨登記宗數佔整體二手住宅註冊量跌至有紀錄以來的低位，僅錄得0.5%，該比率更已連續10個月低於1%，反映額外花稅令短炒幾近絕跡。

本月20日止僅14宗

張蓓蕾續稱，住宅摸貨個案一般可分為新盤摸貨（即從發展商購入新盤單位再以摸貨形式轉售）及二手摸貨（即從二手市場購入單位再以摸貨形式轉售），二

手摸貨在額外印花稅措施下，本月暫時仍未有該類註冊個案錄得，情況屬近年罕見。

另外，本月迄今的14宗摸貨悉數為新盤摸貨，雖然去年8月份政府宣布往後批出預售樓花同意書的一手樓花單位，於入伙前不得以「摸貨」轉售，但由於新盤樓花成交期較長，部分新盤成交未受該措施影響，因此目前市場仍有新盤摸貨登記。

張補充，部分未受政府樓花「摸貨」措施影響的新盤將陸續入伙，預料新盤摸貨將逐漸減少；加上額外印花稅對二手摸貨的影響，料該類摸貨個案僅會錄得零星登記。未來住宅摸貨註冊或有機會跌至個位數。

兩地代理互認試明年續辦



■香港地產代理監管局主席陳韻雲

資料圖片

香港文匯報訊（記者 余美玉）內地與香港地產代理資格互認計劃首期培訓課程及考試已於今年7月結束，地產代理監管局（地監局）與中國房地產估價師與房地產經紀人學會（中房學）日前在北京就計劃第二年安排進行會談，雙方基本同意明年兩地參加名額會據2010年達成的協議制定，培訓課程及考試訂於明年舉行，有關詳情將於稍後公佈。

地監局及中房學均同意，為令兩地的持牌人緊貼有關方面頒布的新措施和發展，雙方均須加強持續專業進修的計劃，地監局同意，有關的培訓材料應上載到監管局網站，以便內地的持牌人掌握監管局的最新政策及執業通告。

地監局行政總裁余呂杏茜與中房學副會長兼秘書長榮強博士會面後表示，雙方正商討互認計劃的跟進工作，並研究將明年課程由三天縮短為兩天。

地產熱線

深灣軒相連戶劈價250萬離場

香港文匯報訊 中原地產盧鏡豪表示，該行新近促成鴨洲洲深灣軒3座極高層EF相連單位成交，面積1,326平方呎，擁4房間隔，享開揚景，交吉出售。原業主叫價1,400萬元，後見該區成交淡靜，寧願劈價250萬元離場，終以1,150萬元易手，平均呎價8,673元，減幅達18%。買家為用家。原業主則於2008年3月以1,100萬元購入物業，獲利50萬元，但扣除行政費用，預計平手離場。

聚龍居沙士貨減58萬獲利

香港文匯報訊 中原地產敖國偉表示，大圍半山豪宅屋苑聚龍居9座中層B室，面積約1,203平方呎，近以710萬元連車位易手，平均呎價約5,902元。買家為用家，購入單位自住。

他指出，原業主放盤大約兩個半月，原本叫價768萬元，後見南昌站上蓋限呎地低價批出等消息影響，業主對後市信心大減，遂將單位減價至710萬元易手，累減58萬元。原業主於2003年10月沙士過後以330萬元購入，持貨至今約8年獲利380萬元或1.15倍。

換樓客720萬買美孚大戶

香港文匯報訊 美聯物業吳志輝稱，該行剛協助一名同區換樓客以720萬元買入九龍荔枝角美孚新邨6期38座中層A室，單位建築面積1,250平方呎，景觀開揚，雙方經議價後，業主同意額外減價約30萬元，最終以720萬元成交，平均呎價5,760元，屬市場奇價成交。原業主於09年5月以約468萬元購入，獲利約252萬元或53.8%。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

股市長期波動 樓市平穩看好

紅山平房 1,301呎 全新裝修 即買即住 1,778萬 2899 0123	瑞士花園 1,600呎 高層維多利亞式良機 2,580萬 2836 6640	貝沙灣1期 1,327呎 園海美景 1,900萬 2989 9233	貝沙灣2期 1,690呎 則皇海景 2,300萬 2989 9233	貝沙灣二期 1,688呎 海天一色 2,450萬 2828 3434	貝沙灣1期 3,262呎 複式交吉 7,380萬 2812 1177	紅山半島 3,533呎 正南全海 5,800萬 2899 0123	南區頭段 2,017呎 新裝修設計 3,000萬 2899 0123
地利根德閣 3,052呎 四房露台 半山超值 3,950萬 2921 8228	半山豪宅 2,600呎 4房2套 罕有放盤 3,250萬 連車位 2921 8822	海寧雅舍 1,670呎 三房雅裝 2,600萬 2899 0123	春曉角 2,100呎 實用四房 3,300萬 2899 0123	嘉雲台 1,819呎 高層地段 3,200萬 2836 6640	樂園 1,600呎 實用見稱 2,200萬 2836 6640	名門 2,048呎+車位 大坑全海 2,700萬 2832 7999	比華利山 1,357呎+車位 清幽地段 1,750萬 2832 7999
地利根德閣 3,052呎 四房露台 半山超值 3,950萬 2921 8228	半山豪宅 2,600呎 4房2套 罕有放盤 3,250萬 連車位 2921 8822	地利根德閣 3,001呎 翻價求售 5,600萬 2922 6666	寶園 2,600呎 交吉連車 4,000萬 2588 1818	龍景樓 2,400呎 罕有高層 4,500萬 2522 1777	Mayfair 2,918呎 高層維多利亞 9,500萬 2899 0010	金龍大廈 1,275呎 超豪華連車 1,268萬 2922 3311	雲景台 1,198呎 煙花全海 1,620萬 2578 3553
凱旋門 1,101呎 正中維港 新地品牌 2,450萬 2927 8833	海逸豪園 1,479呎 高層開揚 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222	帝景峰 1,632呎 高層四房 1,680萬 2928 8788	畢架山峰 1,527呎 東南四房 2,500萬 2381 1889	畢架山一號 1,326呎 半山靚地 1,650萬 2381 1889	又一村屋地 10,383呎 隱世寶藏 1,600萬 2928 8788	加多利山 3,000呎 隱世寶藏 3,680萬 2926 7388	半山壹號 2,069呎 超極低價 2,300萬 2926 7288
康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080	蔚麗山莊 2,219呎 超級低水 2,200萬 2929 6030	九肚大屋 2,100呎 花園天台 1,200萬 2929 6030	曉翠山莊 1,969呎 複式平台 2,000萬 2693 9338	駿景園 1,620呎 馬場河景 1,080萬 2602 2588	嘉御山 3,426呎 巨圓有匙 4,480萬 2693 9338	海濱山 1,460呎 嘉星品牌 850萬 2656 6366	嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626
曼克頓山 790呎 特式單位 720萬 2370 3456	葡萄園 4,173呎 新地優待 尚優用料 4,000萬 2482 9903	影岸紅 1,796呎 天海一色 1,500萬 2923 6228	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	御凱 973呎 丁九樓海 900萬 2920 3300	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,044呎 特色大廳 980萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 818萬 2920 4488
歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,100萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 750萬 2471 0228	錦繡花園 1,100呎 錦繡別墅 780萬 2471 0600	御林皇府 4,230呎 英式豪裝 4,000萬 2471 0228	葡萄園 2,878呎 單邊山景 1,760萬 2471 0600	皇府山 1,957呎 空中花園 1,050萬 2668 1808		

*以上圖則僅供參考用途，圖則不保證以上圖則資料的完整性或準確性，圖則亦不設任何人士使用或造成以上圖則資料所引致之任何損失或損害上任何責任。發展商在沒有事先通知下對以上圖則資料作出修改或變更。

美聯物業 MIDLAND REALTY 2316 8866 www.midland.com.hk

美聯729 www.729.tv