



港寫字樓租金全球最高

甲廈呎租每年214美元 超越倫敦巴黎東京

首五位甲級寫字樓最高租金城市

(以每年每平方呎美元計算)

城市	2011年6月	2010年12月	2010年6月
香港	213.70	191.97	161.42
倫敦西區	150.20	133.02	129.58
巴黎	111.92	102.15	91.82
東京	104.91	105.00	100.76
倫敦市	103.61	99.77	94.17

資料來源：高力國際

香港文匯報訊（記者 趙建強）港府雖然加快推地冀穩定樓市，但寫字樓用地不足仍然未能解決。高力國際發表的《全球寫字樓報告》顯示，香港在全球173個寫字樓市場中，租金繼續高踞全球之首，每年每方呎租金高達213.7美元，較排名第二的倫敦西區高逾63美元。

歐債危機料有跨企擋置擴充

今年上半年，亞太區寫字樓空置率下調121個基點至11.42%，租金微升2.9%，香港、東京及新加坡分別位列亞太區首三位。高力國際亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝表示，雖然今年第三季亞洲區內寫字樓租金錄得升幅及空置率下跌，但在歐洲債務危機及美國經濟增長前景未明朗影響下，

用家需求明顯轉弱，預料會有跨國機構擋置或重整擴充計劃，但個別本地公司對寫字樓需求仍然穩健。

北美洲方面，美國寫字樓市場仍未有復甦跡象，上半年租金持續疲弱，市中心及市郊地段租金均輕微下跌。鑑於職位增長忽然停滯，加上能源成本持續高企，預料最快也要待2012年中，美國寫字樓市場才有望全面復甦。美國租金最高的紐約曼哈頓中城列區內，每年每平方呎約64.4美元。

全球房地產上季投資990億美元

另外，仲量聯行亦指出，今年第三季全球房地產直接投資總額達990億美元，較2010年同期上升36%，今年首九個月，投資活動增加43%，交易總額總達2,970億美元，高於去年同期的2,080美元，投資未受主權債券問題影響。

仲量聯行國際資本市場部主管Arthur de Haast預期，房地產基調持續強勁，資產相對股本及債券更受歡迎，但由於債務融資相對今年初較難獲得，市場對二手房地產興趣亦趨淡，市場氣氛轉趨審慎，令交易完成時間受到延遲，而交易額按季變動亦見不穩定。該行預料2011全年投資額較原先預測的4,400億美元，有可能下跌最多10%。



■香港甲級寫字樓租金高踞全球。

香港文匯報資料中心趙焜崑 攝

天晉入場費千四萬 貴絕將軍澳

首批50伙平均呎價1.29萬 「泳池屋」售逾半億

香港文匯報訊（記者 周穎）新盤爭相登場，新地旗下將軍澳天晉以高層海景四房及特色單位打頭陣，首批50個單位，平均呎價12,968元，不單貴絕同區，且直逼港島區大型屋苑同類型千呎戶造價；該批單位呎價介乎11,236元至2萬元，單位入場費1,397.8萬元，最貴為48

樓泳池屋，售價逾半億，達5,120萬元，市傳該特色單位已經獲預留。

據價單顯示，是次推出的50個單位，當中最矚目的分別為第3座48樓A室泳池屋，連兩個車位，建築面積2,560平方呎，呎價2萬元，單位訂價5,120萬元，及第8座31樓A室平台花園單位，連兩個車位，建築面積1,668平方呎，平台面積3.98平方呎，呎價1.8萬元，訂價3,002.4萬元。

傳10伙預留 呎價高見2萬

市場消息傳出，天晉有近10個單位獲預留，包括呎價2萬元特色戶，呎價創區內新高。

另外，其餘48個單位均是4房間隔，主要位於第1、3、7及8座31樓以上高層，單位面積由1,244至1,668平方呎，呎價由11,236至13,859元，單位入場費介乎1,397.8萬至2,311.74萬元，當中第8座A室訂價均連一個車位。發展商只提供建築期付款方法。

先推貴價貨 最快周四售

市場人士指出，天晉首批單位較發展商早前吹風為低，由於該批單位均位於

31樓以上，享永久海景，訂價屬於封頂價，反映發展商「唔變賣」，但最終要視乎市場接受程度。不過樓盤涉及逾千個單位，相信30樓以下，發展商會以更為合理的吸引價推出，以達求量的目的，配合區內及樓盤本身的配套，相信可以為市場接受。

新地代理執行董事雷霆昨日於記者會表示，旗下天晉一如集團以往慣例，先推出優質單位應市，首批50個單位，平均呎價12,968元，價錢與港島東二手價相若，開價非常吸引，相信可吸引換樓客及投資者注意。

他又表示，今日將開放展覽廳，項目最快可於本周四開售，而示範單位計劃於周末開放予公眾參觀。



■新地代理執行董事雷霆(左)形容，天晉首批單位訂價非常吸引，有信心吸引買家注意。

香港文匯報記者周穎 攝

天晉首批部分單位價單

單位	實用面積 (平方呎)	實用面積呎價 (元)	建築面積 (平方呎)	建築呎價 (元)	單位訂價 (元)
*3座46樓A室	2,048	2.5萬	2,560	2萬	5,120萬
*8座31樓A室	1,319	22,763	1,668	1.8萬	3,002.4萬
1座43樓C室	972	15,361	1,244	11,967	1,488.73萬
1座32樓C室	972	14,381	1,244	11,236	1,397.8萬
8座38樓C室	972	15,192	1,244	11,870	1,476.63萬
7座46樓C室	1,122	15,808	1,433	12,377	1,773.67萬
7座36樓A室	1,107	14,961	1,415	11,704	1,656.17萬
7座45樓A室	1,107	15,711	1,415	12,291	1,739.22萬
#8座35樓A室	1,305	16,868	1,668	13,197	2,201.25萬
#8座40樓A室	1,305	17,348	1,668	13,572	2,263.87萬

註：*訂價包括兩個車位 #訂價包括一個車位。



■長實黃思聰(左)及南豐麥一擎介紹領凱推出最後一批山景戶。

香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新鴻基地產以平均逾萬元呎價推售新盤將軍澳市中心天晉，同區正開售中的康城站領凱繼續以低價搶客，發展商長實昨表示，以原價即時推出第10座RC最後一批53伙3房連主人套房的山景戶，面積約984呎，即供呎價5,152元起，即供售價507萬元起。

3房山景戶 即供507萬

長實地產投資董事黃思聰形容，今次推出的53伙山景戶售價為「超級靚價」，位於第10座的RC單位，8樓至69樓的3房2廳連主人套房另儲物房，面積約984呎，房間方正實用，儲物房設有窗戶，單位可享清水灣郊野公園及釣魚翁山景觀。

累售近900伙套逾50億

他指出，受惠施政報告大力拓東九龍成為第二個商業區，領凱的銷情明顯加快，過去一周售出100伙，至今累售近900伙，套現逾50億元，當中70%為外區客。

他稱，周內會再有一批已推出單位加價，加幅約3.5%，並相信加價後的單位亦會好快沽清。領凱共有1,168伙，至今已售出逾85%單位。

逸瓏明揀樓 先登記免通宵

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）以貼手價推售的九龍塘逸瓏首批連加推58伙將於明日下午2時揀樓，昨日於九龍灣「東匯18」售樓處外已有排隊輪候情況，為免準買家通宵輪候，消息指，發展商和置業昨日開始已為準買家先進行登記，明日以排隊登記揀樓先後次序來揀樓。信和表示，售賣方式會以公平、透明形式進行。

內地客洽購3伙

信和置業營業部總經理田兆源昨日指出，該盤自周四開放示範單位至今已有3,000人參觀，20%為內地客，當中亦有內地客計劃洽購3伙分層戶，暫時未加推特色戶，但已有3組客查詢特色戶。

田兆源指出，逸瓏斥資1億元打造會所，室內及室外面積合共2萬呎，擁有不少藝術珍品，包括來自歐洲藝術家的手繪畫。他稱，會考慮再

其他新盤方面，市場消息指出，



■信和田兆源(左)表示，九龍塘逸瓏連日來吸引3,000人參觀示範單位。

嘉華於香港仔的深灣9號昨日再售出2伙，長實於洪水橋的尚城於過去3日售出9伙，包括3間洋房，售價約1,200萬至1,300萬元，呎價約7,000元，其餘6伙分層呎價約5,000多元。

此外，長實於大圍的名城3期會於明日舉行命名儀式，名城3期提供1,536伙，主打面積約900至1,300呎的3、4房，有機會下月開售，名城3期為整個名城中最靠近港鐵站的一期，項目預計明年8月入伙。

混合用途規劃

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）規劃署早前就「其他指定用途」註明「混合用途」地帶規劃指引擬稿，並諮詢包括地產建築商會在內的業界，最近再向城規會呈交諮詢稿的修訂建議，周五審議。除澄清部分細節內容、說明哪類物業符合申請資格等，亦特別要求申請人需進行評估，以證明申請作混合用途的地盤沒有環境污染及滋擾。

據了解，是次諮詢的業界包括規

申請人需評估

劃小組委員會、發展諮詢委員會，當中包括地產建築商會的意見，但規劃署並未全盤接受其建議，例如地建會建議於第一欄經常准許的用途中，加入開放式單位、home-office等，但規劃署認為已屬於住宅用途，應放於第二欄中，即須向城規會申請規劃許可的用途。

混合住宅不應加入娛樂殯儀

據了解，是次諮詢的業界包括規

劃的第二個附表中（即適用於混合建築用地內的住宅部分或全座住宅物業），應加入更多商業用途，包括娛樂、殯儀設施及創意藝術等，規劃署回應指上述用途不適合於住宅用途之上。

元朗前凹頭宿舍地建公屋

城規會早前把元朗前凹頭政府職員宿舍所在地改變土地用途，以配合發展公屋，接獲十八鄉鄉事委員會的反對，但規劃署不支持，料該用地將維持公屋發展。

的士招豪宅貨拍賣前收回

香港大匯報訊（記者 顏倫樂）樓市吹淡風，拍賣場上亦交投慘淡，昨日環亞拍賣行推出21項物業，只得1項住宅物業以162萬元售出，同場超過2億元的豪宅物業，全部未到價或未獲承價下收回，拍賣師直指近期拍賣場交投淡靜情況，差過2003年「沙土」。

該行拍賣董事曾傑俊對昨日的成績直言「好意外」，並指現時業主不願減價，加上市場購買力減弱，個別物業拍賣前反應雖理想，但拍賣場上則差強人意。而同場「的士招」總值1.408億元的豪宅遺產，包括愛都大廈、碧瑤灣單位等，更因反應欠理想而被迫在拍賣前收回。

拍賣行：淡況差過沙土

除此之外，曾傑俊表示，昨日由銀主推出的灣仔尚翹峰2座高層單位，拍賣前反應理想，但於拍賣場上僅承3口價，最後未到價下收回；另一項問盤較多的大角咀柏景灣複式戶，更在未承價下被收回，反應可謂相當差。他更將最近數月的交投情況與當年的「沙土」時候比較，指相差無幾。

香港文匯報 施政報告發表後，樓市後向轉趨明朗，加上股市連日上漲，用家恢復入市信心，入市步伐明顯加快，拉動二手大市交投大幅回升。綜合利嘉閣地產分行數據顯示，全港50個指標屋苑在上周(10月17日至23日)共錄得185宗二手買賣個案，較前周(10月10日至16日)的140宗增加32%，不過，數字與過去半年平均值210宗比較，依然相差12%，整體交投尚處偏底水平，成交量增長仍有相當空間。

50指標屋苑185宗易手

利嘉閣地產董事陳大偉指出，按地區分析，港島、九龍及新界區二手交投全線報升，當中新界屋苑表現尤其突出。事實上，積壓購買力回流二手市場，加上業主擴大議價空間，降低成交阻力，從而刺激該區21個指標屋苑上周成交量激增66%至上周的95宗，其中沙田第一城、金獅花園、大埔中心、太湖花園、牽晴間、瀕景灣及錦華花園的表現更是一枝獨秀，屋苑成交量分別急彈1倍至5倍不等，成為領漲大市的主要動力來源。

港島區方面，該區4個指標屋苑上周則有23宗買賣，較前周的19宗增加21%，