

# 寫字樓成交按月跌40%

香港文匯報訊(記者 周穎)萊坊最新報告指出,10月本港寫字樓銷售市場持續疲弱,成交量持續減少,只有120宗,按月下跌約40%,是自2009年初以來的最低水平;樓價輕微下跌0.6%,跌幅較9月為小。中環及灣仔的價格保持穩定,而金鐘、上環及尖沙咀則錄得小於1%的跌幅。

除10月數據疲弱外,本港部分地區指標商廈今年整體交投同樣趨向低位,中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,今年首10個月港島指標商廈買賣登記總值39.49億元,暫為三年以來按年最低;宗數方面,暫錄得75宗,是1996年有紀錄16年以來按年最低,兩者分別較去年全年低36.5%及51.9%。

## 指標商廈買賣 港島16年最低

他指出,港島指標商廈期內只有皇后大道中九號及遠東金融中心登記金額超過去年全年。前者錄得4.46億元及3宗,較去年全年分別上升1.83倍及相同;後者亦錄得1.18億元及4宗,較去年全年上升97.9%及3倍。

雖然銷售市場仍然疲弱,但寫字樓搬遷活動活

躍,不少公司搬到非核心地區,以降低營運成本。萊坊報告指出,甲級寫字樓10月平均租金按月錄得0.5%的跌幅。由於業主的議價空間明顯較早前擴大,中環租金顯著下跌1.6%。九龍區仍然帶領整體大市,上月東九龍租金上升3.4%。

## 搬遷減成本 中環空置料增

萊坊大中華研究部主管林浩文指,展望未來,面對歐債危機,偏好核心地段的金融機構對寫字樓樓面的需求仍然疲弱。預計本地公司將放慢擴張速度,部分跨國企業可能於今年年底至明年首季間遷出核心區以削減成本,促使該區的寫字樓空置樓面大幅上升。因此,相信中環的空置率在明年將增至約5%,而核心區甲級寫字樓租金在短期內將繼續溫和調整。



■中環及灣仔10月寫字樓價格保持穩定,而金鐘、上環及尖沙咀則錄得小於1%的跌幅。 資料圖片

### 按揭熱線

劉國圓  
經絡按揭轉介首席經濟分析師

根據經絡按揭轉介數字顯示,反映最新實際按揭息水平之「經絡按揭」於10月錄約2.5厘水平,創出32個月新高,可見本港按揭息口已見底回升。本年度銀行已多次調升按揭息,雖然11月下旬再有個別大型銀行宣佈再度上調按揭息,惟市場對於加息有所預期,加上息口上調幅度亦有限,筆者相信市場對於是次加息的影響輕微。

事實上,樓市調控措施威力猶在,加上受到外圍市況不穩及股市波動等因素拖累,市場整體投資氣氛稍遜。至於新盤開售亦將市場視線轉移,同時吸納部分二手客源及消化市場購買力,致令近日樓市交投處於仍有待改善的局面,故此按揭息率上升並非影響樓市最主要的因素。

是次大型銀行再同步上調與拆息掛鈎(H)及以優惠利率為基準(P)的按揭利率,調升幅度介乎25至35點子,較年初每次調整約50點子的幅度為小。新公佈之最優惠利率按揭計劃,由P-2.35至2.65厘,調整為P-2至2.4厘(P為5.25厘),實際利率介乎2.85至3.25厘,另外拆息按揭利率最高亦調升至H+3厘,暫為市場同類型計劃的較高水平,以11月24日銀行公會公佈的一個月同業拆息0.22厘計算,實際利率升至3.22厘。

**銀行傾向推廣P按**

整體而言,加息乃必然之長遠方向,基於環球通脹問題持續,加上成本上漲令本港銀行存在上調按揭的壓力。不過筆者相信,銀行在平衡市場佔有率及生意利潤之情況下,息口只會循序漸進地上升。再者,2011年快將結束,銀行亦要為新一年的按揭市場業務重新制定目標,料取態仍然正面。不過部分銀行已暫停H按計劃產品,其他銀行亦傾向推廣P按市場,相信按揭產品選擇方面或未有去年多元化。

## 按息上調 樓市影響輕微

## 旺角中心拆售呎價9400

香港文匯報訊 零售市道持續造好,位處消費核心區的銀座式商廈租金提升,加上近期股票表現反覆,吸引投資者轉移資金入市,令該類商廈交投暢旺。由中原(工商舖)以獨家代理形式拆出售的旺角中心19樓,市場反應熱烈,第一批單位涉及4個單位經已火速售罄,佔整體單位數目五成,為業主套現約1.1億元,平均呎價介乎9,500至11,500元。業主現推售餘下9個單位應市,意向呎價調升約3%至5%,每平方呎9,400元起。

## 美聯：甲廈租金季內持平

香港文匯報訊(記者 周穎)外圍經濟環境未見明朗,加上本地銀行持續上調按揭息率,商廈呎價表現呈持平局面。美聯商業表示,上月份政府公佈的施政報告即時刺激商廈投資者入市意慾,相信消息將有利第四季整體商廈交投;租金方面,按目前經濟走勢,加上本港甲級商廈空置樓面維持約3%以下之偏低水平,預期第四季租金仍將於現水平徘徊。

## 本月錄5宗逾億成交

據該行資料研究部最新數據顯示,本月截至15日已錄得5宗逾億元成交,且所有成交均來自商廈市場,可見在新施政報告公佈後,一眾投資者及用家特別看好本港商廈之前景,刺激大額成交急升。受惠於政府推動區域發展,東九龍成功吸引投資者入市,10月九龍東敬業街49號商廈樓花,當中包括12層樓面及29個車位成交,發展商連同命名權以金額約5.2億元交易,即平均呎價約6,800餘元,屬本年度涉資最大

的東九龍商廈成交。年升幅仍維持逾兩成以上水平,走勢不俗。以整年累計,20幢指標乙廈呎價於年初初累升約15.9%,升幅較12幢指標甲廈同期的15.1%為高。

美聯商業董事黃漢成指出,據美聯工商舖資料研究部資料顯示,10月美聯商業12幢指標甲廈之平均呎價為17,517元,走勢持平,當中只有尖沙咀永安廣場及新港中心之造價按月錄得升幅。20幢指標乙廈方面,平均呎價則約為8,079元,與9月份水平相若,惟數字亦創自2004年紀錄以來次高水平。甲、乙級商廈之按

## 商廈近日成交個案

### 灣仔海港中心全層3.15億

中原地產蔡德寶表示,灣仔海港中心11樓全層交吉形式易手,建築面積約15,929平方呎,成交價3.15億元,呎價19,775元。原業主為上市公司泰昇集團,於07年10月以約1.32億元購入,持貨4年,現轉手獲利約1.83億元,物業期內升值近1.4倍。

### 文化地標售物業賺1100萬

文化地標投資宣布,訂立臨時買賣協議,售出旗下加拿芬道25至31號國際商業信貸銀行大廈3樓及4樓(連平台),單位實用面積約9,874平方呎,平台面積為1,626平方呎,成交價1.01億元。物業現為空置,公司將售後租回,租期由2012年5月1日至2013年8月31日,月租32.4萬元。原業主於3月31日以9,000萬元購入,持貨約9個月獲利1,100萬元。

### 換王呎價1.7萬購力寶

資深投資者換王黎遠遠購入金鐘力寶中心2座高層單位。美聯物業郭漢釗表示,金鐘

力寶中心2座高層,面積約2,200平方呎,成交價約3,850萬元,呎價約1.75萬元,連同租約出售。租客為著名酒店及娛樂集團,現時每月租金收入為11萬元,回報達3.4厘。市傳租客為美高梅中國。

### 金鐘美銀中心兩年升34%

中原地產陳叔仲指出,金鐘美銀中心1209室連租約易手,單位面積674平方呎,成交價1,680萬元,呎價24,926元,屬於好價。據悉,原業主於去年初以約1,247萬元購入,是次獲利約433萬元,升值34%。

### 北角華匯中心呎價5788

中原地產李百堅表示,北角華匯中心中層06至07室建築面積約1,434平方呎,以交吉形式易手,成交價約830萬元,呎價約5,788元。買家為證券投資公司,本身持有同層3層樓面作自用,見個別放盤業主心態回軟,遂趁機吸納同層單位。原業主於去年6月以約680萬元購入,持貨約1年半,現轉手獲利約150萬元。 ■香港文匯報記者 周穎

**中原地產**  
CENTALINE PROPERTY

**豪宅** STATELY HOME

HONG KONG LEADERS' CHOICE  
香港企業領袖品牌

港島豪宅 Hong Kong Island

www.statelyhome.com.hk

山頂南區	東半山·跑馬地	中半山		
<p><b>淺水灣極頭段</b> 2,363呎 四房海景 會所設施 5,375萬 <b>2812 1080</b></p> <p><b>深水灣豪屋</b> 總面積約3,300呎 車房雙車 尊貴地段 8,300萬 <b>2893 0313</b></p> <p><b>淺灣名廈</b> 1,295呎 高層雙套房 山海相輝 (獨)6,600萬(獨家) <b>2525 3889</b></p>	<p><b>司徒拔道</b> 2,500呎 四房雙車 露台馬景 2,530萬 <b>2833 6112</b></p> <p><b>渣甸名廈</b> 1,302呎 低水難求 三房車位 1,500萬 <b>2808 1868</b></p> <p><b>匯翠台</b> 887呎 近銅鑼灣 靚裝交吉 (獨)950萬/29.5K(家) <b>2838 3365</b></p>	<p><b>富匯豪庭</b> 2,522呎 四房海景 室內泳池 6,200萬 <b>2511 3003</b></p> <p><b>地利根德閣</b> 3,052呎 高層山景 靚裝車位 4,080萬 <b>2511 3033</b></p> <p><b>May Tower I</b> 2,850呎 高層維港 名師設計 6,000萬 <b>2511 3039</b></p>		
<p><b>山頂豪屋</b> 3,688呎+花園 煙花維港景 會所泳池 2億 <b>2580 8885</b></p> <p><b>淺灣罕有屋</b> 3,619呎 花園天台 共約1,300呎 1億2千萬 <b>2511 2611</b></p> <p><b>深水灣道</b> 約3,600呎 地段高尚 氣派不凡 1億3千8百萬 <b>2810 6608</b></p> <p><b>紅山洋房</b> 2,588呎+平台花園 特高樓底 無敵海景 (獨)6,600萬(家) <b>2801 7618</b></p>	<p><b>藍塘道</b> 1,800呎+600呎平台 三房車位 超筍首選 2,550萬 <b>2892 1215</b></p> <p><b>名門</b> 2,048呎 四房山景 精選獨立 2,900萬 <b>2892 1215</b></p> <p><b>蟠龍道9號</b> 1,900呎+平台約1200呎 有LIFT平台 HOUSE FEEL (車)3,600萬(位) <b>2838 6338</b></p> <p><b>禮頓山</b> 1,438呎 南北對面 極高馬場 (車)3,800萬(位) <b>2838 6338</b></p>	<p><b>嘉慧園</b> 3,700呎 罕有高層 獨家代理 1億 <b>2520 2118</b></p> <p><b>麥當奴大廈</b> 2,519呎 四房雙套 特大露台 4,100萬 <b>2869 9003</b></p> <p><b>聖尼地道</b> 862呎 綠樹蔭蔭 三層兩廁 (車)1,050萬(位) <b>2537 6228</b></p> <p><b>愛都大廈</b> 3,347呎 四房露台 市場超筍 5,100萬 <b>2858 1083</b></p>		
<p><b>南灣名廈</b> 1,780呎 酒店大堂 三房海景 3,250萬 <b>2803 1738</b></p> <p><b>獨立洋房</b> 3,500呎 特高樓底 飽覽淺灣 1.28億 <b>2511 2611</b></p> <p><b>淺水灣道5號</b> 4,950呎 四房露台 環迴美景 4,950萬 <b>2810 6608</b></p> <p><b>山頂豪屋</b> 6,916呎 高尚地段 全新靚裝 2億6千8百萬 <b>2801 7618</b></p>	<p><b>愉富大廈</b> 2,028呎 三房開揚 用家精選 (車)3,500萬(位) <b>2808 2606</b></p> <p><b>保祿大廈</b> 1,465呎 巨大露台 全山實用 2,580萬 <b>2808 2606</b></p> <p><b>禮頓山</b> 1,911呎 新地樓皇 全權獨家 5,150萬 <b>2893 8399</b></p> <p><b>瑞士花園</b> 1,600呎 頂高全海 還價即可 (匙)2,580萬(車) <b>2893 8399</b></p>	<p><b>會景閣</b> 1,000呎 煙花鑽海 酒店地段 1,700萬 <b>2522 8032</b></p> <p><b>聖尼地道lowrise</b> 1,293呎+1,293呎天台 罕有花園 天上人間 2,300萬 <b>2834 3298</b></p> <p><b>蔚皇居</b> 1,373呎 優質超筍 尊貴連車 2,500萬 <b>2511 3003</b></p> <p><b>寶園</b> 2,594呎 三房巨廳 會所泳池 4,000萬 <b>2511 3033</b></p>		
<p><b>賽西湖</b> 1,640呎+天台 樓皇之皇 3,538萬 <b>2887 3080</b></p> <p><b>海天峰</b> 1,439呎 如詩如畫 2,180萬 <b>2887 3080</b></p> <p><b>雲景台</b> 1,198呎 煙海連車 1,580萬 <b>2887 3080</b></p>	<p><b>恒景園</b> 1,970呎 四房全海 2,768萬 <b>2578 3208</b></p> <p><b>雲峰大廈</b> 1,650呎 海景連車 1,838萬 <b>2571 1303</b></p> <p><b>豪廷峰</b> 1,119呎 高層山景 4,460萬 <b>2566 0013</b></p> <p><b>港濤軒</b> 1,634呎+平台+天台 空中樓閣 4,460萬 <b>2571 0066</b></p>	<p><b>高雲台</b> 991呎 換樓必看 960萬 <b>2219 6333</b></p> <p><b>豫苑</b> 704呎 名校林立 675萬 <b>2810 0433</b></p> <p><b>聚賢居</b> 1,060呎 收租之皇 1,450萬 <b>2818 6886</b></p> <p><b>雅翠園</b> 1,450呎 巨廳巨房 1,698萬(車位) <b>2526 0323</b></p>	<p><b>聯邦花園</b> 1,350呎 翻新完成 1,400萬 <b>2803 0373</b></p> <p><b>慧豪閣</b> 987呎 扶手梯旁 1,200萬 <b>2547 0001</b></p> <p><b>輝煌豪園</b> 1,175呎 實用泳池 1,360萬 <b>2869 7989</b></p> <p><b>龍騰閣</b> 1,622呎 露台觀海 2,000萬(車位) <b>2803 2283</b></p>	<p><b>貝沙灣二期</b> 1,693呎 超筍最抵 最後機會 2,150萬</p> <p><b>貝沙灣一期</b> 3,184呎 相連大宅 只此一間 5,900萬</p> <p><b>貝沙灣四期</b> 913呎 客廳+2房都全海景 1,200萬</p> <p><b>貝沙灣六期</b> 1,601呎 泳池保潔 品味裝修 2,380萬</p>
<p><b>萬德閣</b> 1,221呎 屋村價錢 980萬 <b>2887 7055</b></p> <p><b>形品</b> 961呎 空中會所 1,280萬 <b>2811 8838</b></p> <p><b>海景台</b> 1,037呎 高層海景 1,050萬 <b>2566 0662</b></p> <p><b>豐林閣</b> 1,596呎 雅裝雙車 1,598萬 <b>2512 2213</b></p>	<p><b>貝沙灣三期</b> 1,724呎 罕有正南 海景無阻 <b>2,300萬</b> <b>2554 4832</b></p> <p><b>BAGUIO VILLA 碧瑤灣</b> 1,020呎 清幽翠綠 九成實用 筍價 (連)888萬(車) <b>2550 0966</b></p> <p><b>LARVOTTO南灣</b> 1,468呎 物超所值 <b>\$35,000 (租)</b> <b>2551 8998</b></p>	<p><b>貝沙灣二期</b> 1,693呎 超筍最抵 最後機會 2,150萬</p> <p><b>貝沙灣一期</b> 3,184呎 相連大宅 只此一間 5,900萬</p> <p><b>貝沙灣四期</b> 913呎 客廳+2房都全海景 1,200萬</p> <p><b>貝沙灣六期</b> 1,601呎 泳池保潔 品味裝修 2,380萬</p>		

中原按揭轉介服務: www.centamortgage.com

中原地產代理有限公司 C-000227