



盛世加推57伙提價2%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）趁聖誕節的來臨，長實及港鐵合作的大圍站盛世昨日再加價2%加推57伙第3、5座望金山景3房戶，平均即供呎價7,092元，售價由648.8萬至722.8萬元，即供呎價7,001至7,385元。長實地產投資董事郭子威昨表示，此批單位最快周五推售，即日起夥拍美聯中國於深圳福田區專門店安排專車往返紅磡置富都會商場盛世售樓處，預計本周會有500名深圳客到香港參觀及洽購。

平均即供呎價7092元

長實營業經理曹校明表示，此57伙分布於第3座2至17樓的南北翼A及B室，面積885至1,031呎，及第5座3至9樓南北翼A及B室，面積由912至1,030呎。市場消息指出，盛世昨日售出2伙。

郭子威指出，目前盛世的內地客比例達30%，比名城1期及盛譽的10%至15%為高，內地客以用家為主，主要是部分內地客買家先買入香港單位予其小朋友未來於香港讀書，現時先把香港單位出租。他估計，盛世未來的內地客比例會維持30%。至於70%的香港客比例中，20%為投資客、80%為用家。

郭子威：內地客購買力強

他又預期，中央要力求保「八」下，會繼續拉動內需、基建及房地產，明年料有5次下降存款準備金比率機會，令資金鏈放鬆，但不會令泡沫性上升，只會按通脹率約5%平穩升幅，由於人民幣升值下，內地人來香港的購買力仍會強。他認為，受額外印花稅影響，香港樓市已經減少泡沫的形成，明年香港樓價會平穩，港府不應限制內地人來香港買樓。他指出，基於內地二手樓交投亦大減，相信於內地有分行的香港地產代理會更積極向內地客推介香港一手樓盤。

本周料500深圳客來港參觀

美聯中國營運總監兼華南區域董事王書權表示，透過該深圳福田區分行查詢盛世銷售資料的客戶逾千名，客戶分佈深圳、廣州、北京及重慶等城市，反應較名城一、二期更踴躍。美聯中國將安排專車接載客戶往來香港，預計本周會有500名深圳客到香港參觀及洽購。



長實郭子威（右六）、曹校明（右五）昨於深圳福田區專門店向美聯集團張錦成、王書權及布少明頒發推介最多內地客買盛世的獎盃。香港文匯報記者梁悅琴 攝

住宅租盤急增 租金累跌3%

百個大型屋苑放租盤5個月增8%達6444伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近月二手樓市氣氛相當淡靜，交投疏落，不少原計劃出售物業的業主因持貨力依然強勁，未肯大幅減價沽貨，並將單位轉賣為租，令租盤盤源急增，加上近兩個月租務需求減少，令租金難免有所回落。據美聯「租金走勢圖」顯示，今年11月份平均呎租為20.32元，較高位累積下跌近3%，重返今年5月份水平。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據美聯物業選取100個大型屋苑放租盤的資料分析，數量自今年下半年開始持續上升，近五個月累積增加近8%，數量達6444個單位，重返自09年3月後的32個月新高；反觀，第三季正值傳統租務高峰期，市場對租務需求殷切，即使放租盤增加，上季呎租依然呈升勢；惟踏入第四季租務需求相對減少，令租金出現下調之勢，私樓呎租由高位回落近3%，而近五個月則僅累跌約1.8%。

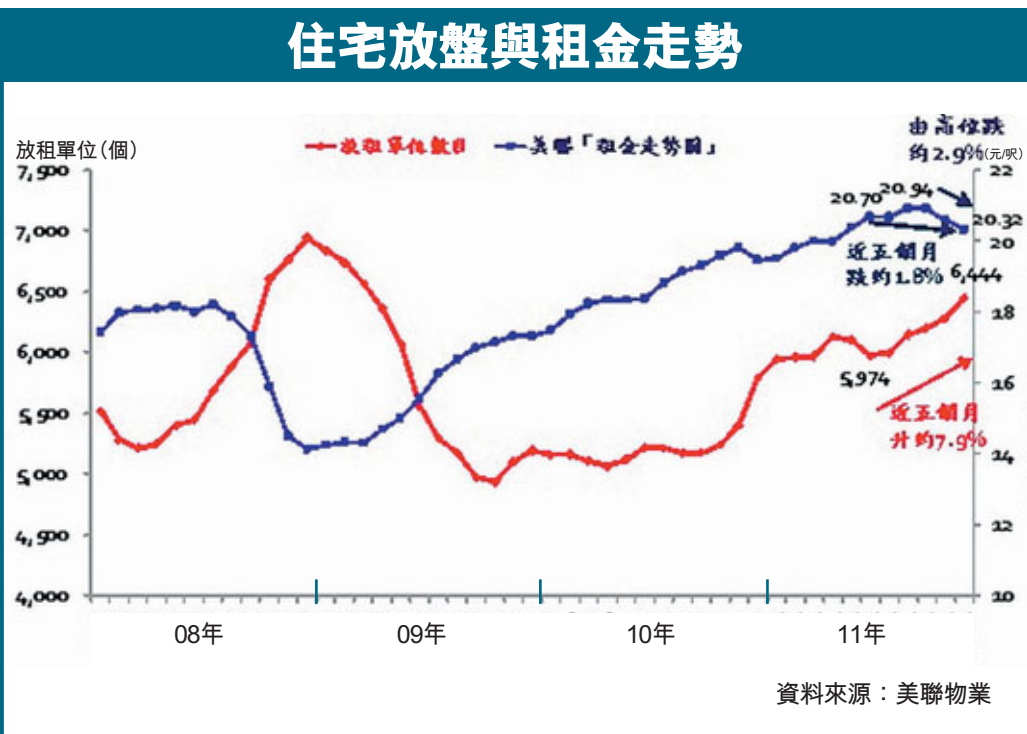
逾萬元租務比率回落

下半年（截至11月底）月租逾萬元的租務個案比率出現回落，為09年後首次。以美聯物業促成的租務個案分析，月租逾萬元的租務比率由09年上半年約45%持續上升，去年突破60%，而今年上半年更進一步攀升至70%水平，而下半年迄今則隨着租金下調而出現回落，目前比率約69%。

租金調整未完全反映

劉嘉輝續稱，由於物價指數內私人房屋每月租金支出包括新訂租約、續訂租約以及現行租約的租金資料，而部分租約估計為早於半年前，或遠至一年前已簽訂，因此近期租金輕微調整的情況實際上並未能完全於最新的通脹反映出來，並相信短期內通脹仍維持於高位徘徊。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑亦指出，樓市陷入調整，牽連住宅租金走勢亦從高位回落，按年升幅不斷收窄，由於住屋支出（包括住宅



租金、差餉及地租）在計算綜合消費物業指數所佔權重高達31.66%，私宅租金按年升幅收窄，即意味着早前高升的通脹，有機會在短期內見頂回落。

綜合利嘉閣地產研究部最新數據，過去一年港島及新界區指標屋苑租金有較佳表現，其中

港島區有9個指標屋苑的11月份加權平均成交呎租每方呎26.79元，按年上升5.9%，至於新界區有20個指標屋苑的平均成交呎租最新報17.56元，按年同樣上升5.9%，領先大市；九龍區20個屋苑租金則在過去12個月累升4.9%，加權平均呎租最新報21.92元，按漲幅計排名第三。

浙江街限呎地盤招意向

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為增加中小型單位供應，市區重建局就土瓜灣浙江街／下鄉道發展項目正式邀請有興趣參與的發展商提交合作發展意向書，當中一半（約58伙）住宅單位為實用面積46.5平方米或以下（即約500平方呎）的單位，截至意向書時間為明年1月6日下午5時。業界估計，投資額約4億元。

重建地盤面積約930平方米（約10,010呎），項目完成後可提供總樓宇面積約8,380平方米

（約90,202呎），興建約116個住宅單位，以及提供約1,400平方米（約15,070呎）的商業樓面面積。市建局計劃在該項目中提供佔約半數的500呎住宅單位。

提供116伙 半數限500呎

市建局表示，有意參與合作發展土瓜灣浙江街／下鄉道發展項目的發展商，需要提供資料表明他們的發展經驗和財政能力，符合市建局訂定的合作發展要求和條件。

尖沙咀乙廈呎價飆升

香港文匯報訊（記者 周穎）近期整體商廈的吸納情況理想，空置率有回落跡象，核心區商廈的呎價持續增長，個別準買家轉投向質素不俗的乙級商廈尋寶。尖沙咀卓能中心最近一宗成交，呎價創大廈新高至6,840元，物業於5個月內升值12.8%。

卓能中心呎價6840 5月升13%

中原（工商舖）寫字樓部高級營業董事陳玉雲表示，尖沙咀山林道9號卓能中心中層全層成交，建築面積約2,997平方呎，涉及金額約2,050萬元，呎價約6,840元，創下該廈新高。買家為長線投資者。據悉，原業主為外籍投資者，今年7月以呎價約6,066元購入，打算出租作長線投資，惟在放租期間，接獲不少買家查詢洽購，故終決定以約2,050萬元易手，物業更於短短5個月內升值12.8%，獲利約232萬元。



尖沙咀山林道9號卓能中心。

朗逸峰減百萬 低市價12%

香港文匯報訊 二手屋苑續現大減價個案。中原地產丘漢偉表示，該行新促成荃灣朗逸峰12座高層B室成交，單位面積1,320平方呎，成交價750萬元，折合呎價5,682元，創同類型單位呎價近期新低。

千三呎單位售750萬

原業主對後市缺乏信心，故早前將單位叫價850萬元放盤，經買家多番還價後，終答應減價100萬元易手，減幅近12%。按同類型單位市值約850萬元計，低市價近12%。

丘漢偉指，買家為同區業主。原業主於05年5月以436.6萬元購入，持貨約6年半仍賺313.4萬元或71%。



荃灣朗逸峰。資料圖片

寶御首推30伙 呎價9188元

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為趕聖誕節開盤，遠東發展旗下紅磡新圍街1號寶御昨公布以平均呎價9,188元推售首批30伙，入場費348.7萬元，比意向呎價低約10%，最快於本周五推售。

貝沙灣新造呎價1.38萬

香港文匯報訊 中原蕭家權表示，該行新近促成薄扶林貝沙灣1期1座高層B室成交，單位面積1,016平方呎，擁兩房套房間隔，望全海景，以1,370萬元易手，折合平均呎價約13,484元，屬市價成交。買家為長錢投資者，預料月租35,000元，租金回報約3.1厘。原業主則於2005年8月以880萬元購入，獲利490萬元或56%。

偉華中心兩房戶減8%沽

中原地產馮子峰表示，該行新近錄得沙田偉華中心1座中層E室成交，單位面積483平方呎，河景兩房間隔，業主原先開價290萬元，其後減價25萬元以265萬元沽出，平均呎價5,487元，減幅達8.6%。買家為同區換樓客，作自住之用。原業主於1993年7月以165萬元購入，持貨約18年獲利100萬元或60%。

美聯豪宅天下

急口偏低 買好過租

股市波動 物業保值

香港	南灣 1,730呎 間格多變 可改四房 2,800萬 2921 1288	禮頓山 1,455呎 皇者之選 六星會所 3,680萬 2923 8282	貝沙灣南岸 1,690呎 則皇最平 2,300萬 2989 9233	貝沙灣南灣 2,463呎 四房大宅 4,300萬 2989 9233	貝沙灣四期 2,432呎 巨廳環海 4,300萬 2828 3434	Bel-Air On The Peak 1,724呎 正南全海 2,400萬 2812 1177	南灣 2,363呎 東南全海 4,199萬 2921 1288	貝沙灣 1,682呎 罕有三房 2,300萬 2921 1288
九龍	麥當勞道 4,600呎 豪華複式 還價即成 6,800萬 2519 3838	雍慧閣 1,209呎 靚裝三房 交通便利 1,450萬 連車 2548 4999	南區新貴 771呎 億萬會所 1,086萬 2921 1288	貝沙灣 3,262呎 環迴海景 7,280萬 2921 1288	嘉景臺 1,350呎 靚港海景 1,900萬 2923 8282	天際屋 共4,000呎 歐陸平房 3,300萬 2838 5077	禮頓山 1,618呎 高息連車 4,100萬 2923 5223	蔚雲閣 1,103呎 投資首選 1,650萬 2923 5688
新界	康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080	寶松苑 3,523呎 名人聚居 4,680萬 2929 6030	畢架山一號 2,711呎 複式花園 6,500萬 2397 2328	畢架山一號 1,133呎 高層內園 1,500萬 2381 1889	畢架山一號 1,435呎 靚則清靜 1,860萬 2381 1889	半山壹號 2,036呎 高層四房 2,500萬 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 反彈在即 2,300萬 2926 7288
新界	御凱 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	葡萄園 4,173呎 新地傑作 倚貴用料 4,000萬 2482 9903	名鑄 1,124呎 平過一手 1,880萬 2926 3388	天璽 837呎 全城力谷 1,850萬 2927 8989	濠日居 1,468呎 換樓首選 2,330萬 2927 8088	帝峰皇殿 1,552呎 全城平頂 1,800萬 2928 4848	柏景灣 810呎 企業實用 880萬 2175 6313	浪澄灣 744呎 靚靚全海 810萬 2928 3313
新界	歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	曼克頓山 790呎 特式單位 720萬 2370 3456	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,197呎 四房大宅 2,650萬 2923 6228	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,944呎 特色大廳 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶買要快 780萬 2920 4488
新界	皇府山 1,957呎 空中花園 1,050萬 2668 1808	葡萄園 2,876呎 單邊大景 1,700萬 2471 0600	御林皇府 4,230呎 英式豪裝 4,050萬 2471 0228	錦繡花園 1,100呎 錦繡別墅 750萬 2471 0600	駿景園 1,620呎 馬場河景 1,080萬 2602 2588	壹號雲頂 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338	蔚麗山莊 2,210呎 前線海景 2,200萬 2929 6030	康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080

美聯物業

2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 2645 2646 2647 2648 2649 2650 2651 2652 2653 2654 2655 2656 2657 2658 2659 2660 2661 2662 2663 2664 2665 2666 2667 2668 2669 2670 2671 2672 2673 2674 2675 2676 2677 2678 2679 2680 2681 2682 2683 2684 2685 2686 2687 2688 2689 2690 2691 2692 2693 2694 2695 2696 2697 2698 2699 2700 2701 2702 2703 2704 2705 2706 2707 2708 2709 2710 2711 2712 2713 2714 2715 2716 2717 2718 2719 2720 2721 2722 2723 2724 2725 2726 2727 2728 2729 2730 2731 2732 2733 2734 2735 2736 2737 2738 2739 2740 2741 2742 2743 2744 2745 2746 2747 2748 2749 2750 2751 2752 2753 2754 2755 2756 2757 2758 2759 2760 2761 2762 2763 2764 2765 2766 2767 2768 2769 2770 2771 2772 2773 2774 2775 2776 2777 2778 2779 2780 2781 2782 2783 2784 2785 2786 2787 2788 2789 2790 2791 2792 2793 2794 2795 2796 2797 2798 2799 2800 2801 2802 2803 2804 2805 2806 2807 2808 2809 2810 2811 2812 2813 2814 2815 2816 2817 2818 2819 2820 2821 2822 2823 2824 2825 2826 2827 2828 2829 2830 2831 2832 2833 2834 2835 2836 2837 2838 2839 2840 2841 2842 2843 2844 2845 2846 2847 2848 2849 2850 2851 2852 2853 2854 2855 2856 2857 2858 2859 2860 2861 2862 2863 2864 2865 2866 2867 2868 2869 2870 2871 2872 2873 2874 2875 2876 2877 2878 2879 2880 2881 2882 2883 2884 2885 2886 2887 2888 2889 2890 2891 2892 2893 2894 2895 2896 2897 2898 2899 2900 2901 2902 2903 2904 2905 2906 2907 2908 2909 2910 2911 2912 2913 2914 2915 2916 2917 2918 2919 2920 2921 2922 2923 2924 2925 2926 2927 2928 2929 2930 2931 2932 2933 2934 2935 2936 2937 2938 2939 2940 2941 2942 2943 2944 2945 2946 2947 2948 2949 2950 2951 2952 2953 2954 2955 2956 2957 2958 2959 2960 2961 2962 2963 2964 2965 2966 2967 2968 2969 2970 2971 2972 2973 2974 2975 2976 2977 2978 2979 2980 2981 2982 2983 2984 2985 2986 2987 2988 2989 2990 2991 2992 2993 2994 2995 2996 2997 2998 2999 3000 3001 3002 3003 3004 3005 3006 3007 3008 3009 3010 3011 3012 3013 3014 3015 3016 3017 3018 3019 3020 3021 3022 3023 3024 3025 3026 3027 3028 3029 3030 3031 3032 3033 3034 3035 3036 3037 3038 3039 3040 3041 3042 3043 3044 3045 3046 3047 3048 3049 3050 3051 3052 3053 3054 3055 3056 3057 3058 3059 3060 3061 3062 3063 3064 3065 3066 3067 3068 3069 3070 3071 3072 3073 3074 3075 3076 3077 3078 3079 3080 3081 3082 3083 3084 3085 3086 3087 3088 3089 3090 3091 3092 3093 3094