

去年首11月私樓施工增54%

落成量續低企 今年或回升

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府近年不斷增加土地供應，帶動施工量亦同步急升。屋宇署昨日公布，本港去年首11個月施工住宅單位共有8,301伙，數目較2010年5,397伙多出約54%；11月單月錄得1,082伙，按月升25倍。不過「遠水未能救近火」，11月落成量只得161伙，屬於偏低水平，而首11個月落成量僅7,005伙，按年跌44%。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，去年11月共有2個私人住宅項目施工，涉及單位1,082伙(扣除灣仔利東街重複個案)，較10月的42伙激增接近25倍。綜合首11個月數字，施工量共有8,301伙，相比2010年5,397伙多出約54%，反映本地私宅動工速度回升的現實。

上年施工量或至1萬伙

資料顯示，上述兩個動工項目包括大埔白石角發展區1期D1及D2地盤(1,077伙)，九龍塘喇沙利道32至38號地盤(5伙)。周滿傑指，港鐵上蓋項目及將軍澳區不少填海項目的地盤平整工作已開展，估計離正式動工日子不遠，再加上發展商利用自身土儲開展的中小型項目作粗略推算，估計去年施工量最終可達8,500至1萬伙水平，按年增

份。獲批圖則包括香港小輪去年6月以4.063億元投得的紅磡利士南路與寶其利街交界的土地，批准於2層地庫上興建1幢23層高商住大廈，樓面約46,967呎。

上年11月批出31圖則

與此同時，會德豐旗下山頂種植道11號Mountain Court亦獲批准於2層平台及1層地庫上興建4座3層高及3座4層高的住宅物業，涉及樓面約46,348呎，為未來重建「鋪路」。

地監局主席陳韻雲持有的VCC LAND，前年以7.5億元購入的山頂道20號，准於1層地庫上興建4幢3層高洋房，將長期持有放租。

九倉電訊廣場重建獲批

另外，多幢工廈亦批准重建商廈，包括大地產黃竹坑香葉道43號准建1幢32層高酒店、樓面約19.5萬呎；新地黃竹坑道50號，准建1幢31層高商業物業，樓面約11.74萬呎。九倉觀塘海濱道123號九倉電訊廣場，准於2層地庫上建1幢21層高商業大廈，樓面達59.6萬呎。



本港首11個月住宅落成量7,005伙，按年跌44%。資料圖片

長實先推將軍澳荃灣項目



長實趙國雄(中)預料樓市今年平穩發展。旁為郭子威及曹皎明。

香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 外圍經濟未明朗，香港經濟今年未感樂觀，樓市表現亦受關注。長實集團執行董事趙國雄表示，本港低息環境持續，經濟基礎穩定，有閒錢買家仍會「買磚頭」保值，並預計今年樓市成交宗數較去年多，而樓價急升機會不大，最多升10%。另外，長實今年頭炮新盤有可能是將軍澳85A區或荃灣7區。

趙國雄：樓價今年最多升10%

趙國雄指出，美國聯儲局持續放鬆銀根，通脹壓力大。至於歐盟要待2月開會後才知道歐債問題發展，因此今年香港經濟仍要視乎外圍情況而定。他又指，近期股市動盪，反會令不少閒錢流入樓市，香港樓價亦會穩步上升。

有意入標荃灣港鐵地皮

另一方面，長實正研究明日截標的將軍澳第66B2區、明日截意向書的市建局土瓜灣下鄉道及下周一截標的荃灣西區五區三個項目。趙國雄認為，荃灣人口眾多，有換樓需求，加上地皮位於地鐵站上蓋，擁有獨特優勢，相信出售時呎價可以貼近市價，而將軍澳第66B2區地皮質素亦好，但仍未決定會否入標三幅地皮。

他又稱，個人不擔心財政司司長曾華在最新一份財政預算案中會再推出新調控樓市措施，主要由於現時本港樓市平穩，近期一手樓開賣情況良好。惟他補充，政府現時不需要再推出調控樓市措施。

他指出，長實旗下大圍新盤「名城」首三期名城、盛香、盛世於去年已合共售出近2,000伙，套現約170億元。他稱，今年長實「頭炮」有可能是將軍澳85A區或荃灣7區，視乎哪一份售樓紙先批出，一批出便賣樓，估計2月底或3月初才可推售。他又稱，長實每年平均推售4,000伙，相信今年數量會相若。

盛世或農曆新年前加價5%

另外，長實地產投資董事郭子威表示，盛世至今已累售逾500伙，套現逾40億元。該盤計劃於農曆新年假期前調整售價，調整幅度約5%，呎價升至7,500至8,700元，稍後會再加推新一批單位。

他指出，鑑於發展商加大在內地的推廣力度，加上香港樓盤質素及前景對內地買家仍有相當吸引力，「盛世」內地買家比例較前兩期有明顯上升，達30%。其中，近半內地買家(48%)來自廣州，其次為深圳(32%)，另20%則來自北京及上海等一線城市。整體用家及投資者的比例大致平穩，維持在85%及15%水平。

內地客8千萬掃6伙御金

香港文匯報訊 (記者 周穎) 油麻地御金·國峯銷情持續理想，市場估計該盤累積出售連預留單位已近可供發售的523伙之九成，包括昨日獲一位內地商人洽購5伙至6伙，涉資約8,000萬元。不過，發展商去貨心切，加推時加價克制，強調仍然以合理價吸引買家。

信和營業部總經理田兆源昨日於記者會時表示，御金·國峯開售以來，合共推出523伙，累積售出逾300伙。其中，本周二加推的52個單位，平均呎價14,047元，輕微加價2%至3%，包括首次推出的第1座中層3及4房單邊泳池景觀單位。該盤昨晚有機會

會再加推單位，加價幅度輕微。他又表示，昨日再有60組來自內地的聯樓團到港參觀示範單位，客人主要來自北京及上海。而項目亦再獲一名內地商人大手洽購5伙至6伙，大細單位各佔一半，涉及金額約8,000萬元，計劃作自用及投資用途。

短期加推特色單位

另外，田兆源指出，該公司短期內計劃加推特色單位，至於天池屋售價未定，呎價將參考同區帝峯·皇殿同類物業造價。



信和營業部總經理田兆源(左)表示，御金·國峯銷售理想，稍後將加推。香港文匯報記者周穎 攝

寶御加代理佣金促銷

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 一手盤銷情表現參差，部分發展商為求去貨再度向地產代理發放高佣促銷。市場消息指出，遠東發展為旗下紅磡寶御前日起向地產代理提高佣金比率由3%至3.75%升至5%促銷，為至今最高佣金新盤，有效期至農曆

新年後。裕泰興都匯即供減價8% 現時部分貴價盤都以高佣促銷，其中現正推售，由新地及信德合作的紅磡昇御門，發展商一開始已向地產代理提出4%的

高佣金促銷制度。此外，裕泰興以高於同區市價40%推售的太子道西都匯因仍未有成交，前日加入即供減價8%的付款優惠，並抽起首張30伙的其中8伙價單，重新發放一份22伙的價單，售價不變，維持呎價約1.25萬元水平。

物管發牌制度 業界倡兩級制



香港房屋經理學會認為日後物業管理牌照應分為「實務從業員」及「專業房屋經理」。

資料圖片

香港文匯報訊 花園街小販攤檔火警事件造成9死30傷，樓宇管理再度引起市民關注。香港房屋經理學會支持政府盡快推出規管物業管理行業發牌制度相關法例，以

提升本港物業管理服務的質素與擴展覆蓋層面。該學會同時建議，以兩級制規管從業員對市民更有效益。

對於規管制度內容，港府已收取市民大眾意見，並已成立規管物業管理行業諮詢委員會。該學會建議，物業管理從業員可分為兩級，分別為「實務從業員」及「專業房屋經理」，分級條件則可參考物業管理業歷架構中的第四級及專業學會的專業資歷。當中第四級別可應用於「實務從業員」因其着重於物業管理中負責監管運作的功能，學歷等同高級文憑或副學士；至於「專業房屋經理」，則主要負責策劃、督導及統籌的功能。該學會會長余泰基早前以個人名義獲邀

為規管物業管理行業諮詢委員會成員之一。他表示，從業員分級制可令市民對選擇物業管理從業員時有更明確參考，而現時大型屋苑物業管理費收支每年動輒逾億元，如遇大型維修項目涉資亦逾億元，對物業管理公司及從業員的能力需求與單幢樓宇差別極大，因此從業員分級制有其必要性。

研設培訓晉升機制

該學會副會長袁翠儀指，行業發牌制度應有機制讓「實務從業員」通過專業訓練及行業經驗的累積，可晉升為「專業房屋經理」。這樣更能鼓勵從業員提升專業能力和增加年青人上流的機會和動力。

豉油街巨舖4.7億成交

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 旺區靚舖買少見少，旺角最近再錄得大額成交個案。豉油街36號至42號及通菜街3號至7號交界的榮高樓，包括地下1、2、5、6、7號舖、1樓全層、2樓全層及3樓B和D單位「一籃子」舖位，合共樓面14,590呎以4.712億元成交，折合每呎32,296元。

土地註冊處資料顯示，嘉威發展公司於2005年以1.28億元購入上址。該公司董事包括李德榮、李凱文及麥美玲，現持貨約6年，帳面獲利約2.68億元，物業升值超過1倍。新買家以華希國際公司登記，該公司董事包括陳錦泰。

三層獨立舖位合適旗艦店

是次易手的舖位，門面分別面向豉油街及通菜街，闊約125呎，屬旺角核心區少有的巨型舖面。物業地下至2樓內置獨立樓



原業主持貨約6年，物業升值超過1倍。資料圖片

梯，業主亦享有1、2樓外牆的獨家使用權作廣告用途。目前地下的3,600方呎樓面由上海坊承租，其餘樓面則由花園餐廳租用。由於兩份租約皆為多年前訂立，租金遠低於市價，預料舊租滿約後可租予單一品牌作旗艦店。

投資者九龍灣掃248車位

香港文匯報訊 (記者 周穎) 起動九龍東計劃刺激區內投資氣氛升溫，九龍灣南豐商業中心一籃子車位獲投資者以1.2億元大手購入248個作長線收租用途。中原地產謝惠文指出，買家向發展商購入136個私家車及112個貨車車位，涉及資

金約1.2億元，而車位分布在上址1樓至3樓。據了解，發展商今次罕有地以一籃子形式推售車位，吸引不少投資者捧場，新買家為區內投資者，本身看好九龍東的投資前景，加上區內商廈續落成，將對車位需求持續上升，遂購入作長線收租用途。

財語短說

載思中心全幢標售

香港文匯報訊 (記者 劉璇) 黃竹坑道38號的載思中心現正全幢公開招標出售。高力國際物業投資服務高級董事麥子興估值6.5億元至7億元，按重建後最高總建築面積16.3萬平方呎計算，樓面呎價介乎3,976元至4,282元。

截標日期為2月17日(星期五)正午。項目現為一幢樓高11層工業大廈，地盤面積約1.09萬方呎，已完成地契修訂及已支付補地價，擬重建為30層高商業大廈，總建築面積最高可達16.35萬平方呎，物業以現狀連租約出售。

牛津道一號3號屋1.8億沽

香港文匯報訊 (記者 劉璇) 中國海外(0688)旗下九龍塘「牛津道一號」的3號洋房以1.82億元售出，建築面積7,283平方呎，成交呎價24,990元。中國海外地產董事總經理游偉光表示，「牛津道一號」近月連續錄得3宗成交，預約參觀示範洋房的數字顯著增加。「牛津道一號」至今累售5幢洋房，銷售額9.44億元。



皇府山特色戶減價172萬

香港文匯報訊 (記者 劉璇) 中原地產許偉邦表示，上水皇府山錄相連特色戶成交個案，單位為6座高層，面積1,957平方呎，四房連套房開隔兼附設天台，業主原叫價1,180萬元，其後減價172萬元至1,008萬元成交，呎價5,151元。原業主則於2009年4月以782.8萬元一手購入上址。上水皇府山於12月錄得約5宗成交，平均呎價約5,300元。



葵涌和豐工廈1160萬沽

香港文匯報訊 (記者 劉璇) 位於葵涌打磚坪街40號至42號的和豐工業大廈地下單位剛以1,160萬元沽出，單位面積3,100呎，平均呎價2,888元。萊

斯物業汪玲玲表示，該單位租金回報率料達5厘。原業主於2008年以808萬元購入，持貨3年賬面獲利292萬元。