

樓市「兩極化」日趨嚴重



港置伍創業表示，由於供應減少，豪宅樓價今年可升5%至10%。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府近兩年積極增加土地供應，但多個地盤卻屬於限呎或限地。有代理行表示，由於大單位供應不多，豪宅樓價相信今年仍有5%至10%的上升空間，反觀中小型單位因供應上升，樓價將回落，預期樓市兩極化情況將更趨嚴重。

主要因去年下半年開始，外地租客減少，加上多個豪宅新盤推出，預計今年豪宅租金升幅會低於樓價升幅。

內地客預留御金頂層 呎價3萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 內地客持續對香港豪宅特色戶垂青，市場消息指出，一名內地客剛斥資5,676萬元向信和等預留油麻地御金·國峯第7座38樓A頂層泳池屋，呎價達2.92萬元，創該盤新高呎價。該單位價單已上網，最快本週六簽約。

紅磡昇御門加價2%加推 此外，新地等發展的紅磡昇御門昨日售出4伙。昨日發展商加價2%加推11伙，全部分布於第2座3至16樓的B室，面積737平方呎，平均呎價10,787元，售價由757萬元至832萬元，呎價由10,277元至11,297元，最快於周六推售。

中銀蘇黎世搶租東九商廈

跨國企業紛插旗 租金看升30%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 自政府「起動九龍東」後，香港商廈發展重心東移，中國銀行、西門子及蘇黎世等大型公司紛紛進駐，租賃大面積寫字樓辦公。中原地產預期今年九龍東商廈空置會持續減低，區內商廈租售價格均會有20%至30%升幅。另外，中區指標商廈售價料會平穩向上，但面對全球經濟存在不明朗因素，租金或有10%以內的跌幅。



業界指，跨國及內地企業把後勤部門遷往九龍東商廈，既可節省租金支出，亦可承租較大樓面。圖為Landmark East寫字樓一景。

中原(工商舖)寫字樓部董事鄭繼標表示，跨國及內地企業在港入市的情況趨升，個別企業看準九龍東商廈群的優勢，把部分後勤部門遷往租金相對較便宜的九龍東商廈。當中觀塘Landmark East二期除獲德國大型船務公司Hamburg Sud承租高層全層外，亦分別獲Kirstone Co. Ltd承租低層全層，面積27,341呎，呎租21.6元；以及西門子承租高層A室，面積9,721呎，呎租32元。

ONE KOWLOON亦分別獲兩間製衣採購公司承租2個全層單位，呎租約19元至20元不等，而同區的OCTA TOWER在短時間內獲3間大企業分別承租3個全層單位，呎租15元至18元。

創紀之城半年升值13%

中原(工商舖)九龍寫字樓部助理區域營業董事麥偉熾表示，自2006年起觀塘區商廈的平均呎價持續攀升，而九龍東三大主要商廈於過去半年間的升幅超逾10%，如觀塘創紀之城三期，去年上半年的平均呎價6,273元，至下半年呎價已突破7,000元至7,113元，升幅達13%。同區的寧晉中心，去年下半年平均呎價6,271元，較上半年升12.5%；九龍灣德京中心現時平均呎價達6,457元，較去年上半年的5,805元高出11%。

後勤部門進駐 空置料減

此外，中國銀行亦擴展東九龍版圖，剛承租觀塘創紀之城五期中層全層，面積25,884呎，呎租31.2元；而蘇黎世亦承租綠寶國際大廈中層3個全層樓面，涉及面積51,924呎，呎租17.29元。除銀行及金融行業承租外，九龍灣

九龍東商廈部分租務個案

| 大廈 | 面積 | 呎租 | 租戶 |
|-----------------------|-----------|--------|------------------|
| 觀塘Landmark East二期低層全層 | 27,341平方呎 | 21.6元 | Kirstone Co. Ltd |
| 觀塘Landmark East二期高層A室 | 9,721平方呎 | 32元 | 西門子 |
| 觀塘創紀之城五期中層全層 | 25,884平方呎 | 31.2元 | 中國銀行 |
| 觀塘綠寶國際大廈中層3個全層 | 51,924平方呎 | 17.29元 | 蘇黎世 |

資料來源：中原地產 製表：香港文匯報記者 梁悅琴

恒基強拍長沙灣2舊樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 市區觀地少，發展商紛紛吼準有潛質的舊樓。恒基一年多前開始收購的長沙灣永隆街9至19號一列舊樓，其收購進度步入尾聲，昨日向土地審裁處申請強制拍賣其中17號及19號兩幢建築物。據了解，永隆街9號至19號物業合併發展後，佔地將達7,901呎，最多可建7.11萬呎商住樓面。

提交強拍申請，為該處今年接獲的首宗強拍申請個案。據申請文件顯示，是次涉及強拍的地盤為永隆街17號及19號，恒基已集合90.9%業權，只餘下19號2樓單位未能收購，故申請強拍統一業權。

物業合計估值8509萬

據了解，17號及19號現址為兩幢超過56年樓齡的舊樓，樓高5層，由10個住宅單

位及2個地舖組成，住宅單位面積由868至1,173呎，地舖面積約850至1,320呎。申請地盤佔地約2,790呎，現址樓面為1.12萬呎。

申請人委託專業人士所進行的報告指，17號及19號估值達8,509萬元，未完成收購的19號2樓單位約值517萬元。接近發展商消息人士稱，恒基早於一年多前已對永隆街9至19號展開收購，目前收購步入尾聲，除上述17號及19號外，其

餘9號至15號只餘少量業權未完成收購，包括9號的地舖。上述地盤並已獲批建築圖則，估計整個地盤現值約2.5億元。

合併鄰地可建樓面7.1萬呎

按城規會資料顯示，永隆街9號至19號規劃為「住宅(甲類)8」地帶，地盤面積約7,901呎，高限為主水平基準以上120米，可以9倍發展，其中住宅佔7.5倍，地舖佔1.5倍，可建樓面最多7.11萬呎。

公屋買賣 量跌額升



粉嶺華明邨為去年全港公屋買賣最活躍的屋邨。

按個別屋邨作分析，十大活躍成交租置屋邨有6個位於新界區，其中粉嶺華明邨更累積31宗買賣登記，成為去年買賣交投最旺的租置屋邨。至於上水天平邨及鑽石山鳳德邨則分別以28宗及26宗買賣登記，分佔次、季兩席。

百萬成交個案突破七成

基層用家積極追逐公屋物業，價值100萬元以上的公屋成交逾見普遍。數據顯示，去年市場錄得341宗價值逾百萬元的單位易手個案，較2010年的302宗再增13%外，宗數佔整體成交比例亦由2010年的54.2%，大增17.4個百分點至71.6%。同時，去年亦出現19宗價值200萬以上的公屋登記，反映公屋造價大幅上升。

周滿傑相信今年全年二手公屋登記宗數仍有機會超越300宗以上，倘若單位售價能於年內快速回落，低價效應下成交量更有可能挑戰400宗。

2011年二手成交活躍公共屋邨

| 屋邨 | 買賣登記宗數 | 累積成交額(元) |
|---------|--------|----------|
| 粉嶺華明邨 | 31 | 4,269萬 |
| 上水天平邨 | 28 | 3,893萬 |
| 鑽石山鳳德邨 | 26 | 3,771萬 |
| 黃大仙竹園北邨 | 23 | 3,182萬 |
| 大埔太和邨 | 23 | 2,573萬 |

資料提供：利嘉閣地產研究部

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，公屋去年二手交投表現顯著優於大市，整體價格亦出現躍進，帶動市場成交總額寫下新高紀錄。期內市場全年成交總額約6.04億元，較前年上升2%。綜合土地註冊處資料所得，去年全港累積476宗公屋二手買賣登記，較2010年的557宗減少15%，表現與同期二手大市交投下跌39%為佳；市場全年成交總額則約6.04億元，較前年的5.90億元上升2%，創下「租者置其屋」計劃開展以來的歷史新高紀錄。

屋苑租金上月跌1.7%

香港文匯報訊 本港住宅租務市場的租值水平弱勢持續，利嘉閣地產數據顯示，去年12月全港50個指標屋苑的加權平均成交呎租為21.78元，較11月的22.16元下跌1.7%，連跌三個月之餘，並創2009年來最大單月跌幅。不過，租賃成交增加近7%至937宗，連跌4個月後首度回升。

租賃宗數回升近7%

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，租盤供應情況持續惡化，個別屋苑放盤更出現積壓現象，短期租金走勢難免繼續向下，相信有關情況需要等待至農曆新年過後傳統租務旺季到來時，租盤積

壓及租金尋底情況才可得到紓緩。

據了解，港島、九龍及新界三區屋苑去年12月租金繼續全面向下，其中港島區屋苑租值下跌速度較快，12月該區9個屋苑的平均呎租報每平方呎26.28元，按月跌1.9%；九龍區20個指標屋苑的租金環比下跌1.6%至每平方呎21.56元；至於新界區，21個屋苑租金則按月下滑1.6%至每平方呎17.27元。

50個指標屋苑當中，以沙田沙田中心跌幅最大，12月平均成交呎租為21.1元，較11月跌7.9%。此外，鴨脷洲海怡半島、將軍澳將軍澳廣場及荔枝角美孚新邨的租金，同時按月跌6.7%，僅次其後。

私宅買賣跌幅 銅鑼灣跑馬地居首

香港文匯報訊 中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，去年下半年樓市出現調整，政府出招收緊按揭，加上港股反覆下挫，用家及投資者均持觀望態度，導致全年二手登記數字下降。其中，銅鑼灣/跑馬地的二手私人住宅買賣跌幅達45.1%，跌幅為該行24個分區首位。

港島區登記跌四成

在三個主要區域中，港島區首當其衝成為跌幅最多的區域，去年港島區的二

手私人住宅買賣登記錄得14,839宗，較2010年的24,990宗大幅下跌40.6%。九龍區的二手買賣錄得22,228宗，較2010年的36,279宗下降38.7%。新界區的二手私人住宅交投錄得30,838宗，比2010年的49,970宗減少38.3%。

根據24個分區的二手樓市表現，去年所有區份買賣全部下調，其中銅鑼灣/跑馬地的買賣跌幅達45.1%居首，長沙灣/深水埗跌43.9%居次，尖沙咀/油麻地跌43.7%排名第三位。

地產快訊

御龍山銀主盤低市價10%沽

香港文匯報訊 中原豪宅 STATELYHOME余志偉表示，不少買家忙於準備外遊或歡度新年，入市意慾低，一般放盤單位造價比市價低約5%至10%才較快獲承接，其中火炭御龍山1月暫錄得約3宗成交。余志偉指，新近錄得御龍山銀主盤成交，單位為3座高層B室，面積985平方呎，以790萬元沽出，呎價8,020元，比市價略低約10%。原業主於2008年5月以761萬元購入單位，賬面獲利29萬元離場。

碧湖花園兩房戶調價14萬

香港文匯報訊 中原地產陳偉康表示，粉嶺碧湖花園1月暫錄得1宗成交，涉及單位為5座低層D室，面積572平方呎，屬兩房兩廳，業主原先開價220萬元，有感成交偏淡，故願意減價14萬元沽出單位，減幅6.4%，成交價為206萬元，平均呎價3,601元。新買家為外區上車客，入市上述單位作自住之用。原業主於1996年2月以176.7萬元購入上址，升值16.6%。

投資移民500萬購欣景花園

香港文匯報訊 中原地產吳國標表示，有內地投資移民的家長為方便子女在港讀書，購入西灣河欣景花園自住。成交單位為2座低層G室，單位面積773平方呎，三房套房兩廳。原業主開盤叫價560萬元，及後跟隨市況調整，減至500萬元沽出，折合呎價約6,468元。原業主於1996年以350萬元入市，是次賬面獲利150萬元。

立坊不足3年升價58%

香港文匯報訊 利嘉閣地產楊思賢表示，該行錄得荃灣立坊本月首宗買賣成交，涉及立坊中層8室兩房單位，建築面積618方呎，原業主減價10萬元後以340萬元沽出，折合呎價5,502元。原業主於2009年3月以215萬元買入上址，今番易手賬面獲利125萬元離場，3年升價58%。楊思賢續指，立坊現有約70個放盤待售，平均開價約每平方呎6,088元。

深圳甲廈租金飆價格跌

香港文匯報訊(記者 熊君慧 深圳報導) 第一太平戴維斯日前公佈，深圳甲級寫字樓去年第四季租金達每平方呎186.4元(人民幣，下同)，同比上漲16.8%。不過，甲級寫字樓售價出現自2009年第二季度以來首次下跌情況，全市平均售價為每平方呎50,176元，環比下跌1.5%。

第一太平戴維斯數據顯示，深圳第四季共有兩棟寫字樓入伙，為該市甲級寫字樓市場提供約25萬平方米的新增供應；空置率環比上升2.1%至15.7%，其中羅湖區空置率上升較為明顯。

高力在韓組戰略聯盟

香港文匯報訊 高力國際宣佈，其韓國分公司與當地 Real Estate Development Network (下稱RDN) 結成戰略聯盟，讓客戶享受全面的房地產服務。高力與RDN成為業務合作夥伴超過10年，近期合作項目包括位於首爾核心地段約30,000平方米優質寫字樓的招租，及首爾市中心約10,000平方呎的商場租賃。