

恒基連環申拍土瓜灣舊樓

本港月內累計9宗 已達去年兩成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 新一年僅過去兩個月,舊樓強拍拍賣申請「爆升」,繼上月錄11宗創新高,本月僅過去約2個星期亦已錄得9宗,年初至今合計接獲近廿宗申請,反映發展商積極透過收購矜貴的市區靚地。最新申請包括恒基申請強拍土瓜灣炮仗街166號及168號,以及毗鄰馬頭角道58號及60號等,兩地盤分別已收購80%及90%業權。

吉祥大廈再有強拍申請

土地審裁處昨日接獲3宗申請,其中恒基及相關人士,申請將土瓜灣炮仗街166號及168號強拍,其中166號已收取60%業權,而168號則完成100%業權收購,即整個地段已集約八成業權。而毗鄰的馬頭角道58號至60號,恒基等亦申請強拍,估計發展商或已收購附近其他舊樓業權,準備合併發展,其中的58號收購約80%業權,60號已完全

部業權收購,合併計算已集約90%業權進行強制拍賣。另外,北角吉祥大廈再有兩個地段提交強拍申請。近年強制拍賣申請宗數節節上升,據資料顯示,強拍申請宗數由2010年的21宗增至去年的46宗。踏入2012年,單計1月亦已錄得11宗。

業界料上半年趕「收成」

舊樓強拍申請出現「小陽春」,年初至今的短短個多月已接獲近廿宗申請。業內人士認為,舊樓申請大增,源於2年前放寬強制拍賣門檻後,發展商積極性提高,今年進入「收成期」。由於強拍條件放寬,發展商收購彈性增加,現時一般「不會等」,只要與小業主商討無果、完成估值報告等,就會隨即向土地審裁處申請強拍,以盡快統一業權。

不過,他認為這種情況只出現在上半年,因為小業主未有大幅減價,不少發展商仍未「夠數」申請強拍,估計全年申請宗數與去年接近。有發展商更指,市區靚地買少見少,相比官地發展利潤更高,現時公司主力收購舊樓,官地只屬「研究性質」,了解對周邊市道的影響。



業內人士認為,舊樓強拍條件放寬,發展商現時一般「不會等」,務求盡快申請強拍以統一業權。資料圖片

一太：一線舖租金升幅放緩



香港文匯報訊(記者 周穎) 不少國際品牌都視香港為進入內地甚至亞洲區發展的基石,在僧多粥少情形下,本地一線商舖租金水漲船高,去年升幅32%。不過,第一太平戴維斯預計,今年一線商舖租金料上升15%。面對外資競爭,部分本地業界轉移至九龍及新界區主要商場、街舖,爭論內地自由行政。

第一太平戴維斯副董事總經理及租賃部主管黎達志(見圖)昨日表示,中國的財富於全球零售消費市場的角色越趨重要,香港作為內地對外的窗口,更成為全球零售業「東西交流」之聚點,而中環、銅鑼灣及尖沙咀

都是新品牌計劃首間旗艦店的不二之選。由於本港去年零售市道暢旺,按年增長25%,創20年新高,亦帶動一線商舖租金升32%。

去年零售增長20年新高

他指出,若今年零售市道持續向好,整體零售增長8%,一線商舖租金料升15%;若零售增長持平,升幅只有2%;如果一旦零售錄得負增長,租金或跌8%。

另外,他又表示,近日九龍及新界區的主要購物商場備受重視。由於這些商場的租金比一線街舖租金較為相宜,加上人流旺盛、雲集各式商舖及高素質的管理,吸引不少國際品牌、奢侈品副線及高級化妝品牌入主商場,預料這趨勢亦會持續。

事實上,自由行政應帶動各區舖位人流,吸引租戶高價搶租。利嘉閣(工商舖)劉偉成表示,有連鎖西餐廳以

月租22萬元搶租鄰近跨境車站的九龍彌敦道地下舖位,3,000呎舖面平均呎租73元,較舊約租金升近30%。

餐廳呎租73元駐油麻地

據了解,彌敦道466號至472號地下C、D舖新租約年期為三年死約加兩年生約,租期至2017年1月1日。物業原為一大型傢俱店租用,被一間廿四小時營業的連鎖西餐廳搶租,原因後者看好彌敦道人流不絕,加上自由行政此街旅行購物消費,而跨境車站亦位於附近。

另一方面,第一太平戴維斯工商舖部董事麥聯表示,早前銅鑼灣羅素街UA電影院舖位遭國際品牌取代,此趨勢將會持續出現。因現時本港零售市道暢旺,需求上升,很多零售商正在尋找適合位置,而業主持續提升租戶組合。其中,銅鑼灣羅素街亦正在提升商舖組合,預料該區租金將會創新高。

地產熱線

盛世最快下周重推

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 各大發展商龍年部署搶客,長實及港鐵合作的大圍站盛世第1及2座將於明日舉行命名儀式,市傳單位下周四推售,此2座合共提供約800伙,面積約900呎至1,200呎。

粉嶺翠林3洋房獲預留

其他新盤方面,恒基地產旗下粉嶺馬會道翠林至今已獲預留3幢洋房,包括有內地客斥資5,000萬元預留8號屋外。市場消息指,2號屋及15號屋亦已預留。發展商將於今日公布銷售詳情。

另外,由信和等發展的油麻地御金·園峯昨日售出4伙,而新地等發展的紅磡昇御門亦沽出1伙。中原地產翁軒軒表示,由華人置業及市建局發展的灣仔壹環,因發展商提供即供折扣18%優惠,加上政府新一輪財案又再無壓市措施,自農曆年假期完結後15日內,該盤已錄得7宗成交。

仲量行支持市建局先導



香港文匯報訊(記者 周穎) 改造九龍東為香港新一代商業中心區(CBD)的建議,將是本港繼續成為環球金融中心的關鍵。仲量聯行贊成市建局參與先導計劃,通過重建舊工廈釋放土地,令大型重建項目加快上馬。同時,該行亦認為有需要推行中期計劃以提升香港島傳統商業區,以解決未來10年至15年CBD計劃邁向成熟之前的新大廈供應真空期。

九東甲級五年增320萬呎

仲量聯行中國區董事兼大珠江三角洲研究部主管陳錦平(見圖)昨日於記者會上預期,未來五年九龍東甲級商廈供應會增加320萬平方呎。今年至2016年,每個區域的寫字樓空置率平均為5%。他又預期,九龍東租金長期會快速攀升,但可見將來不能取代中環商業中心區地位。

該行贊成市建局參與先導計劃,將通過重建舊工廈釋放土地,作房屋及商業發展用途,認為市建局的中介角色可加速九龍東的發展,亦可令大型重建項目加快上馬。同時促進合適的發展項目,吸引大型跨國企業租戶進駐。

中環寫字樓租金料跌15%

在傳統CBD方面,他指出,受累環球經濟不穩,中環寫字樓租金連跌五個月,1月相比去年高位已下跌9%,主要由於今年中環續租樓面有460萬平方呎,當中已有80萬平方呎將會遷出,租戶轉租2,000呎至5,000呎細面積寫字樓為主,因此租金有一定壓力,預料今年中環寫字樓租金會下跌15%。其他地區方面,灣仔、銅鑼灣區及九龍東租金將會平穩發展。

該行又認為,打造CBD2時亦有需要推行中期計劃以提升香港島的傳統商業區,以解決未來10年至15年之間新大廈供應真空期。建議重建灣仔綜合辦公大樓,為區內提供大面積寫字樓供應。

載思中心全幢7億放售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 由香港興業持有的黃竹坑道38號載思中心全幢進行標售,物業以連租約出售,租約期至今今年9月止。業主意向價6.5億至7億元,樓面地價每呎3,800至4,200元,將於2月17日正午12時截標。據悉,現時已有發展商及投資者有意洽購。

此項目現為一幢樓高11層的工業大廈,地盤面積約10,900平方呎,現時的建築面積約9萬呎,並已於2010年完成地契修訂及已支付7,100萬元補地價,擬重建為30層高的商業大廈,總建築面積最高可達163,494平方呎。

中小型新盤 陸客佔比跌

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 香港去年第四季一手中小型住宅市場的內地買家佔比有所回落,佔宗數比例按季跌11.2個百分點,佔金額比例按季跌12.7個百分點。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預計,今年首季一手中小型住宅的內地客比例微升,但香港人持續入市細價樓下,二手中小型住宅的內地客佔宗數比例料會低至5%。

他指出,內地買家數字沒有減少,只因本地買家明顯增加,推低內地買家的比例。去年第四季一手中小型住宅市場,已知內地個人買家比例佔宗數24.3%,按季跌11.2個百分點;金額佔25.5%,按季跌12.7個百分點。二手中小型住宅市場方面,有關宗數佔9.6%,金額佔11.8%。

去年一手及二手中小型住宅,已知內地個人買家比例,宗數佔9.8%,按年升48%;金額佔12.7%,按年升47%。其中,一手市場的比例,宗數佔24.3%,按年升50%,金額佔26.7%,按年升40%;二手市場的比例,宗數佔8.3%,按年升40%,金額佔9.9%,按年升41%。

十大工廈成交 東九上月估七

香港文匯報訊 本港1月工廈買賣登記錄得約250宗,按月下跌近32%,數目接近34個月來最少記錄;成交總額約15.14億元,為繼去年10月錄得11.17億元後再創新高。若以去年同期比較,宗數及成交額更跌近150%及46.4%。另外,十大貴重工廈買賣登記個案中,東九龍區個案佔7宗。

買賣登記宗數跌逾三成

利嘉閣(工商舖)地產高級市場部經理衛德倫認為,2月工廈將繼續以1,000萬樓價的物業為主,預料2月登記數字及成交總額分別為回升至350宗及約18億元的正常水平。

另一方面,衛德倫表示,1月十大貴重工廈買賣登記個案中,東九龍區個案佔7宗。其中,觀塘開源道73號至75號業發工業大廈2期1樓及2樓之F室及4樓E室至5樓E室及F室一籃子個案,成交金額約1.056億元,為當月最大金額成交。

按價值分類1月工廈登記宗數,唯一有升幅是二千萬或以上個案,1月宗數按月上漲近33%至12宗。其他類別方面,二百萬以下宗數按月下跌近22%,錄得90宗;二百萬以上至五百萬以上宗數按月下跌近42%,錄得100宗;五百萬以上至七百萬以下宗數下跌近48%,錄得15宗;七百萬以上至一千萬以下宗數下跌近38%,錄得13宗;一千萬以上至二千萬以下宗數跌近13%至20宗。衛德倫認為,數據下跌主因為假期節日關係導致。

以分區劃分,長沙灣區1月買賣登記宗數較別區標青,升幅達25%,其餘各區買賣宗數均全線下挫,其中黃竹坑區在登記宗數錄得4宗,按月跌56%,成交額亦跌近78%至1,168萬元。衛德倫指出,長沙灣區買賣登記宗數錄得15宗,成交總額方面亦升近31%至1.4億元。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯物業

財爺乏逼樓市措施 樓市前景漸露曙光

<p>陽明樓皇 1,837呎 全港海景 3房 3,480萬 2525 2363</p>	<p>德信花園 1,181呎 優靚一房 品味獨特 1,180萬 2836 6640</p>	<p>深灣大宅 4,300呎 全港實用 9,300萬 2525 2363</p>	<p>陽明山莊 2,708呎 煙花維港 4,500萬 2525 2363</p>	<p>龍華花園 1,209呎 泳池車位 1,170萬 2836 6640</p>	<p>禮頓山 1,485呎 氣派不凡 3,700萬 2836 6640</p>	<p>名門 2,058呎 開揚遠景 3,000萬 2832 7999</p>	<p>比華利山 1,733呎 高層連約 2,300萬 2832 7999</p>
<p>麥當勞道 4,807呎 豪華複式 6,800萬 2519 3838</p>	<p>薈萃苑 4,039呎 四房複式連車 (約) 8,800萬 (約) 2525 7360</p>	<p>富豪閣 1,034呎 露台泳池 928萬 2922 3288</p>	<p>夏蕙臺 1,400呎 實用高層 1,750萬 2571 2999</p>	<p>輝煌花園 1,066呎 高層維港海 1,298萬 2921 7100</p>	<p>樂信台 898呎 極高實用 1,150萬 2526 8999</p>	<p>燕胎大廈 1,500呎 低住實用 1,450萬 2525 8262</p>	<p>巴威大廈 2,700呎 五房巨廳 3,500萬 2857 2880</p>

九龍

<p>九龍塘HOUSE 2,600呎 尊貴靚街 有匙即看 3,888萬 2928 8788</p>	<p>君頌峰 1,331呎 清幽山景 泳池會所 1,400萬 2926 4688</p>	<p>畢架山一號 2,652呎 罕有自製複式 5,500萬 2397 2328</p>	<p>康家園 2,317呎 特色靚裝 3,600萬 2381 1889</p>	<p>又一居 1,311呎 向東望露台 1,580萬 2381 1889</p>	<p>半山壹號 2,035呎 高層四房 2,500萬 2928 8788</p>	<p>帝景峰 1,166呎 池景靚裝 1,150萬 2926 7388</p>	<p>半山壹號 2,069呎 反響在即 2,300萬 2926 7288</p>
<p>天璽 837呎 兩房套房 收租精選 1,828萬 2926 3388</p>	<p>海逸豪園 1,479呎 高層開揚 雙門海 1,650萬 2926 5222</p>	<p>畢架山 1,350呎 百萬豪裝 1,300萬 2926 7171</p>	<p>畢架山一號 1,326呎 高層連車 1,750萬 2328 9338</p>	<p>半山一號 2,088呎 南北對流 2,350萬 2926 4477</p>	<p>雅利德樓 1,169呎 樓中樓會所 958萬 2328 9828</p>	<p>半山一號 1,636呎 超豪會所 1,680萬 2926 4688</p>	<p>嘉多利山 1,550呎 豪華連花園 2,000萬 2714 4882</p>

新界

<p>康樂園 1,850呎 優靚設計 1,230萬 2685 1080</p>	<p>寶松苑 3,523呎 名人題匾 4,680萬 2929 6030</p>	<p>蔚藍山莊 2,210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030</p>	<p>壹號雲頂 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338</p>	<p>駿景園 1,620呎 馬場河景 1,080萬 2602 2588</p>	<p>嘉御山 3,426呎 巨面有匙 4,480萬 2693 9338</p>	<p>滿山 1,460呎 嘉里品牌 850萬 2656 6366</p>	<p>嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626</p>
<p>御凱 972呎 海景靚屋 900萬 2920 3300</p>	<p>葡萄園 4,173呎 新地傑作 尚德用料 3,800萬 2482 9903</p>	<p>淺月灣 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626</p>	<p>鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366</p>	<p>水藍天岸 1,342呎 臨海連車 970萬 2923 6688</p>	<p>曼克頓山 1,750呎 特色單位 2,480萬 2370 3456</p>	<p>蒙地卡羅 2,082呎 傳統豪宅別墅 3,106 3337</p>	<p>藍天海岸 1,760呎 罕有複式 1,400萬 2432 6233</p>

美聯物業 MIDLAND REALTY 2316 8866 www.midland.com.hk