

# 新盤紛推優惠催旺市場

## 會德豐貼市價 長實租金回贈

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 樓市回暖，發展商加快賣樓步伐。會德豐旗下西環Lexington Hill昨日公布以貼市價推售首批連加推合共51伙的2年期樓花，標準戶入場費773.9萬元，最快周五發售，並提供即供付款優惠。此外，長實合作項目大圍「極尚·盛世」今日公布價單，發展商推出多付2%樓價可於2年內獲最多樓價12%的租金回贈保證，變相補貼。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，西環Lexington Hill首推30伙，分布於6樓至39樓，建築面積由785呎至1,004呎，首批平均呎價11,039元，售價由773.9萬元至1,270.3萬元。至於加推的3伙特色戶，分別是5樓A至C室，建築面積757呎至955呎，平台面積596呎至967呎，售價由1,059.8萬至1,432.5萬元，呎價為1.4萬至1.5萬元，第三批18伙標準戶的平均呎價11,688元，比首批加價5.8%。

### 會德豐西環樓周五出售

他指出，地產代理表示已收到逾100票，低層平台戶亦有不少準買家感興趣。另外，發展商提供即供付款(照訂價減7%)及建築期

付款。該項目共有104伙，包括6個特色戶，分為3個平台花園單位、1個高層相連單位及2個複式單位，建築面積由1,938呎至2,962呎，另有22個私家車位及會所。黃光耀預期，項目住宅及舖位沽清可套現約14億至15億元。

此外，黃光耀指，該公司第三季計劃推售九龍太子道西住宅項目，提供66伙，面積由1,500呎至2,000呎，下半年亦計劃推售荃灣海盛路尚餘約50萬呎工貿大廈。預計上述3個盤沽清可套現超過50億元，比去年出售黃竹坑ONE ISLAND SOUTH、住宅貨尾及單位等套現約33億至35億元，高出43%。

另一方面，長實與港鐵合作的大圍「極尚·盛世」為吸引買家入市，發展商推出多



會德豐黃光耀表示，樓市下一步料由中型單位帶動。香港文匯報記者梁悅琴攝



長實郭子威表示，極尚·盛世提供樓價最高20%的二按。香港文匯報記者梁悅琴攝

付2%可於2年內獲最多樓價12%的租金回贈保證。

### 「極尚·盛世」推二按付款

長實地產投資董事郭子威指出，基於額外印花稅的安排，此2年期租金回贈保證，買

### 西環區部分樓盤二手價格

屋苑	呎價
寶雅山	9,000元至1.1萬元
寶翠園	1.25萬元

資料來源：中原地產

### Lexington Hill 部分單位價單

單位	建築面積	訂價(元)	呎價
6樓A	785呎	773萬	9,859元
17樓B	811呎	859萬	10,594元
39樓C	1,004呎	1,238萬	12,338元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

郭子威又稱，「極尚·盛世」首批不少於50伙，並提供樓價最高20%的二按付款方法，為「置2按」置業計劃(照訂價加1%)，由長實系內的尚乘財富提供，首2年免息免供，其後為P。此外，該公司亦有即供(照訂價減4%)及建築期付款(照訂價減2%)。

## 細價樓發癲 虛火轉勢乎？

香港文匯報記者 趙建強

過去數周二手成交回升，屬樓市回暖光暈還是虛火仍待觀察，但可以肯定的是，短期內最受追捧仍將為細價樓，而上車客亦將主導本港二手樓市一段時間。

本港樓市復甦，或現小陽春，大多由細價樓帶領起動。事實上，本港樓市前兩年飛升，嚇怕了不少人，他們押後入市計劃，住宅市場因而積累大量購買力，尤其在新預算案後，政府沒有太多新樓市政策下，一些上車客率先復出買樓可以理解。

### 上車客積累不少

此外，目前利率仍然低企，一些200萬以下的細價

樓支付三成首期，亦為不少用家所能承受的範圍之內，加上用家購入自用，無須理會未來轉售的風險，因此吸引不少買家購入單位自用。再者，不少細價樓為投資者持有，在樓市低況下，投資者願意減價的幅度亦較高，使單位較容易賣出。

不過相對地，特別印花稅仍未取消，影響中短線投資者入市意慾，而中高價物業叫價仍然企硬，一些換樓客不敢貿然出售單位，預料交投仍然會停頓。

誠然，細價樓市場經歷一段熱氣期後，200萬以下盤源會再次減少，相信未來未打成交會升至200萬元以上。不過，除了個別優質單位外，樓價相信仍會維持平穩，甚至仍要下調才可以吸引買家入市。

## 寫字樓租金 香港續稱冠

香港文匯報訊 香港去年繼續成為全球寫字樓租務開支最昂貴的市場，北京和上海(靜安區)同樣高踞亞太區十大。物業顧問公司DTZ戴德梁行昨日預期，未來數年亞太區商業區的租務開支增長高於通脹。

### 亞太區租務開支續升

根據該行發表的寫字樓租務開支報告預期，直至2016年環球商業區的租務開支增長平均為2.3%，亞太區的升幅將會高於其他地區，平均達3.3%。此一升幅將高於未來數年亞太區通脹的平均升幅2.4%，顯示實質的租務開支將有所增加。不過，倘歐元區分裂的最壞情況發生，亞太區今年租務開支將出現短暫急降。

在亞太區方面，香港、日本東京、澳洲悉尼、澳洲柏斯及新加坡依次為去年亞太區租務開支最高的首五個商業區，其次為澳洲布里斯班、印度德里、印度孟買、北京及上海(靜安區)，而澳洲墨爾本及台北則跌出十大。

去年香港寫字樓每個工作間的年度租務開支為25,160美元，其次為英國倫敦(西區)及瑞士日內瓦。報告預期，香港今年寫字樓租務開支會下降，但至2016年仍然是全球租務開支最高的市場。

內地方面，北京將成為未來五年租務開支升幅最高的商業區，該行預計該市在2016年成為全球25個最昂貴商業區之一。

## 銅鑼灣摩頓臺申建酒店

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 請放寬高限的理由是為酒店引進一個平台花園，由於分區大綱圖列明地盤只得100米(主水平基準面下銅鑼灣摩頓臺7號)，地盤淨面積約2,077呎，申請略為放寬高度限制以加入一層平台花園，以及擬建1幢樓高31層酒店(包括1層地庫及1層平台花園)，合共提供約90個房間，平均房間面積約193呎。

### 提供90房間

地盤位於「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內，是次申

## 地產熱線

### 私樓呎租按月微跌1.4%

香港文匯報訊 本港私樓租金持續下跌，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，該行數據顯示今年首月私樓平均呎租為19.81元，較去年12月按月回落約1.4%。租金連跌5個月，累積下跌約5.4%，並自去年5月以來首度跌穿20元水平。

劉嘉輝稱，受農曆新年傳統樓市淡季影響，加上低息環境持續，業主未會大幅減價，反而將單位轉賣為租，租盤增加成為租金下調的原因之一。

不過，租金回落同時，樓價同期出現下滑，故此租金回報率走勢依然穩定。在未扣除管理費、差餉及其他費用下，該行數據顯示，上月租金回報率約4.2厘，連續三個月橫行。

### 太古城97盤易手賺145萬

香港文匯報訊 港島太古城錄得97年盤易手獲利個案，中原地產趙鴻輝表示，太古城海星閣高層B室，面積757呎，擁三房兩廳，原業主上月放盤叫價800萬元，新近按市況減價25萬元至775萬元成交，呎價10,238元，呎價屬同類單位歷史次高。原業主1997年7月以630萬元購入上址，賬面獲利145萬元，單位升值23%。

## 市建局土瓜灣地今截標

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 市建局旗下土瓜灣浙江街/下鄉道項目今日截標，地盤規模細，估值約4.06億至5.86億元，樓面呎價約4,500元至6,500元。由於位處市區地段，毗鄰沙中線馬頭圍站，加上投資額較細，預料吸引不少發展商入標。

資料顯示，項目位於土瓜灣九龍城道2至2C號、浙江街42至42A號及44至44A號及下鄉道1至1A號，原為5幢擁有超過50年歷史的舊樓，整體面積10,011呎，可建樓面90,202呎，其中15,070呎的商業樓面，提供約116伙。市建局計劃項目一半住宅單位面積為46.5平方米或以下(即約500呎)，並預計最快2015年至2016年落成。

該地盤在1月6日招意向，17間入意向的發展商全數獲邀入標，包括長實、其士及高剛發展、中國海外、莊士機構、俊和、英皇、恒基、香港興業、嘉華、嘉里、九建、新世界、信置、新地、宏安、會德豐、永泰。

## 地方政府試探救市底線

近日安徽蕪湖市推出救市措施引起一輪市場風波。2月9日，蕪湖市政府公佈《關於進一步加強住房保障改善居民住房條件的若干意見》，意見中規定，2012年在蕪湖市購買自住普通商品住房，將給予免繳契稅的補貼，同時財政部門還針對不同的物件發放50至300元/平方米的購房補貼。

政府捨本「割肉」救市，不難看出現時二三線城市房地產市場所面臨的成交困局，來自蕪湖房地產協會的一份研究報告指出，2011年蕪湖市區房屋可售房源104.67萬平方米，同比增長96.9%。說明房屋存量大，商品房供應量繼續增大，形成供大於求的局面。

救市措施實施三天，2月12日蕪湖市政府再次發出通知，宣佈開得沸沸揚揚的購房補貼新政暫緩執行。類似的事件有，去年10月佛山有限度放鬆購房措施，給已辦理房地產權證超過5年(含)的住房產權轉移，不納入限購範圍；允許佛山市戶籍居民家庭增購一套

7500元/平方米以下的住房。上述措施宣佈不到24小時即被叫停。

此外，成都去年11月召開開發商公佈，一是開發商可擁有網上簽約時購房資格審核權；二是在全款付清的情況下，主城區家庭購房套數由兩套增至四套。措施實行10天後，由成都市城鄉住房管理局收回。

### 中央並非「鐵板」一塊

上述三市推出的措施，顯然已經觸及到中央調控底線。值得注意的是，中央對樓市調控也並非「鐵板」一塊，現時已經有部分地方政府對政策實施微調，其中有北京、上海、天津、武漢對普通住宅標準進行調整，相當於放寬普通住宅標準來降低稅費。另外，吉林、南京、合肥、常州等放寬公積金貸款比例；近期銀行對首套房貸款利率回歸基準點。不難看出，中央對首套和改善型的二套房的政策調整則是允許放行。

美聯物業全國研究中心 謝志軍

MIDLAND DELUXE HOME 美聯物業 豪宅天下 二手升溫創新高 量升價穩要入市

<p><b>浪琴園</b> 1,334呎 2房連車 迷人海景 1,600萬 2813 8330</p>	<p><b>德信花園</b> 1,181呎 優皮一族 品味獨特 1,180萬 2836 6640</p>	<p><b>春坎角</b> 2,100呎 四房雙車 3,000萬 2813 8330</p>	<p><b>赤柱</b> 2,859呎 三房連車 6,000萬 2813 8330</p>	<p><b>龍華花園</b> 1,209呎 泳池車位 1,170萬 2836 6640</p>	<p><b>禮禰山</b> 1,485呎 樓王之王 3,700萬 2836 6640</p>	<p><b>名門</b> 2,058呎 開揚景 3,000萬 2832 7999</p>	<p><b>比華利山</b> 1,733呎 高息連約 2,300萬 2832 7999</p>
<p><b>麥當勞道</b> 4,600呎 豪華複式 6,800萬 2519 3838</p>	<p><b>嘉兆台</b> 1,052呎 全城至簡 只此一閣 1,020萬 2921 7188</p>	<p><b>富豪閣</b> 1,034呎 露台泳池 928萬 2922 3288</p>	<p><b>康輝園</b> 1,350呎 九成實用 1,100萬 2571 2999</p>	<p><b>帝后華庭</b> 758呎 三房海景 770萬 2525 6780</p>	<p><b>華庭閣</b> 1,113呎 海景豪華 1,250萬 3516 2626</p>	<p><b>福苑</b> 1,403呎 特色平台 2,600萬 2828 3434</p>	<p><b>慧明苑</b> 1,433呎 3房雅座 1,780萬 2537 6162</p>
<p><b>九龍塘HOUSE</b> 2,600呎 尊貴靚街 有匙即看 3,888萬 2928 8788</p>	<p><b>君臨峰</b> 1,331呎 清幽山景 泳池會所 1,400萬 2926 4688</p>	<p><b>畢架山</b> 1,350呎 百萬豪宅 1,300萬 2926 7171</p>	<p><b>畢架山一號</b> 1,326呎 高層連車 1,750萬 2328 9338</p>	<p><b>半山一號</b> 2,088呎 南北對流 2,350萬 2926 4477</p>	<p><b>雅利德樓</b> 1,168呎 豪華會所 958萬 2328 9828</p>	<p><b>半山一號</b> 1,680呎 超豪華會所 1,680萬 2926 4688</p>	<p><b>嘉多利山</b> 1,550呎 豪華連花園 2,000萬 2714 4882</p>
<p><b>天璽</b> 837呎 兩房套房 收租精選 1,828萬 2926 3388</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1,479呎 高層開揚 鯉魚灣海 1,650萬 2926 5222</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1,148呎 和靚靚園 980萬 2926 5222</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1,384呎 單邊全海 1,420萬 2764 0933</p>	<p><b>半島豪庭</b> 1,226呎 清幽地庫 1,100萬 2926 5678</p>	<p><b>半島豪庭</b> 1,366呎 開揚巨廳 1,250萬 2926 5522</p>	<p><b>黃埔花園</b> 1,033呎 東南全海 900萬 2764 0933</p>	<p><b>黃埔花園</b> 888呎 方廳雅座 768萬 2334 9678</p>
<p><b>康樂園</b> 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080</p>	<p><b>寶松苑</b> 3,523呎 名人廳屋 4,680萬 2929 6030</p>	<p><b>淺月灣</b> 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626</p>	<p><b>鹿茵山莊</b> 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366</p>	<p><b>水藍天岸</b> 1,342呎 臨海連連 1,380萬 2923 6688</p>	<p><b>曼克頓山</b> 790呎 特色單位 750萬 2370 3456</p>	<p><b>蒙地卡羅</b> 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,480萬 3106 3337</p>	<p><b>藍天海岸</b> 1,760呎 罕有複式 1,400萬 2432 6233</p>
<p><b>御凱</b> 972呎 海景樓皇 900萬 2920 3300</p>	<p><b>葡萄園</b> 4,173呎 新地傑作 尚德用料 3,800萬 2482 9903</p>	<p><b>歐意花園</b> 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903</p>	<p><b>錦繡花園</b> 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228</p>	<p><b>錦繡花園</b> 1,100呎 錦繡則屋 750萬 2471 0600</p>	<p><b>御林皇府</b> 4,230呎 英式豪華 3,900萬 2471 0228</p>	<p><b>葡萄園</b> 2,876呎 單邊山景 1,700萬 2471 0600</p>	<p><b>山翠苑</b> 1,990呎 罕有複式 880萬 2668 1808</p>

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