

港住宅租金三連跌

差估署：節日因素拖累 租售指數齊跌

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市乍暖還寒,根據差餉估價署最新數字,1月無論租金或售價指數均雙雙回落。其中租金跌勢尤其急速,按月急跌1.77%,最新報133.2。學者解釋,1月受節日因素拖累,加上市場信心疲弱,租客需求明顯減少,拖累租金回落。反觀售價指數跌幅則見收窄,最新報178.1,按月僅跌0.95%,主要因市場方向未明朗,業主叫價硬淨,令樓價「跌極有限」。

差估署昨日公布,1月租金指數報133.2,按月跌1.77%,已經連續第3個月下跌。而相比去年12月的跌幅,當時只跌0.88%,反映租金跌幅有擴大的趨勢。理工大學建築及房地產學系教授許智文表示,自從去年10月施政報告後,樓市缺乏方向,連月來租金表現均差強人意,而1月正值農曆新年及元旦等重要節日,租客需求更大減,導致租金指數回落。

各類物業中,以面積431呎至752呎的租賃物業跌幅最明顯,報129.9,跌2.91%;面積752呎至1,075呎的物業跌幅亦達2.34%,報125.4。估計這兩類住宅均以家庭客為主,其租屋需求大幅減少,因此跌勢亦最明顯。

1月售價指數跌幅收窄

至於售價指數亦回落,1月最新報178.1,按月跌

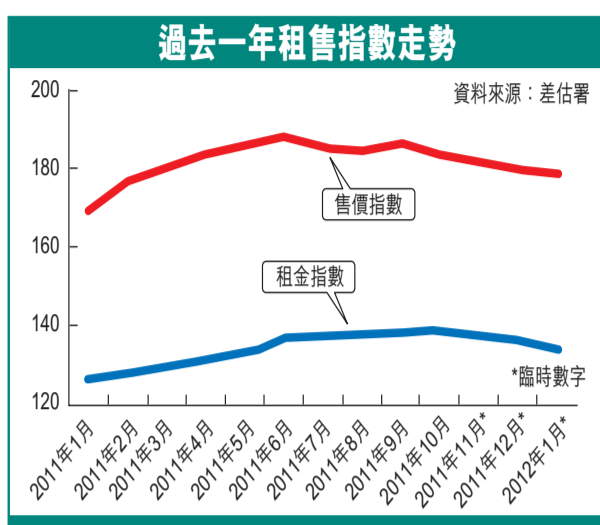
0.95%,亦已經連續第4個月下跌,但相比12月的跌幅則見輕微收窄,當時跌幅達1.1%。許智文解釋,1月份樓市充斥不明朗因素,交投量狂跌,市場上可參考數據減少之餘,樓價亦應聲下跌,不過,由於買賣雙方均觀望後市發展,反而令樓價跌幅減少。

由於1月大額成交寥寥可數,在樓市氣氛不景氣下,其跌幅於各類物業中最明顯,面積1,076呎至1,721呎的大單位最新報203.9,按月跌2.49%。面積1,722呎或以上的物業更因低於20宗成交,其參考價值大減。

展望2月數字,因為「小陽春」的出現,許智文相信差估署樓價及租金指數將會回升。

劉嘉輝稱氣氛明顯回暖

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦表示,2月樓市氣氛明顯回暖,多個大型屋苑成交量錄得倍數升幅,樓價跌勢亦



告終。據該行資料顯示,樓價自去年5月高位後持續回落,連跌8個月後於上月終回穩至5,636元,但因成交多屬較低價單位,升幅僅約1.1%。踏入3月,延續上月升勢,加上業主信心增強,若承接力得以持續,樓價可望進一步上升。

地產熱線

97蟹貨接連鬆綁獲利

香港文匯報訊(記者 黃詩韻)樓市成交旺盛,帶動價格向上,連帶部分「97蟹」亦逃出生天,市場新近錄得青衣瀟瀟灣及將軍澳東港城獲利易手個案。

灝景灣轉手獲利75萬

利嘉閣分行經理岑瑞雋表示,灝景灣1期2座低層E室,單位3房設計,建築面積806方呎,獲買家出價523萬元承接,呎價折合6,489元。原業主1997年6月樓市高峰期以447.2萬元購得單位,持貨至今帳面獲利75.8萬元或17%。

另一邊廂,東港城錄得本月首宗成交,一伙790呎「97」園景戶以490萬元售出,原業主賬面獲利34.1萬。美聯物業將軍澳蔚藍灣畔分行高級營業經理林振聲表示,該行促成東港城2座中層E室成交,面積790呎,3房間隔,以成交價490萬元計算,折合呎價6,203元。原業主1997年1月斥455.9萬元購入上述物業,物業升值約7.5%。

不過,「97蟹」頻頻脫手並不保證悉數獲利,中原地產助理區域營業經理徐可志表示,馬鞍山新港城E座高層01室日前易手,成交價550萬元,較市價高約6%,以單位面積832呎計,呎價6,611元。原業主1997年8月以556萬元購入上址,是次蝕讓6萬元離場。

雙喜樓SSD貨蝕逾2萬沽

香港文匯報訊(記者 黃詩韻)中原地產翁梓軒表示,灣仔本月首錄連額外印花稅(SSD)蝕讓成交。單位為莊士敦道雙喜樓高層B室,面積405呎,連租約沽出,造價345萬元,折合呎價8,519元。買家為投資客,將單位用作投資,現時月租10,500元,回報約3.7厘。上址2011年2月額外印花稅生效後以325萬元購入,是次轉手賬面獲利20萬元,但因需付5%稅款。業主與買家商議後,同意雙方各支付2.5%費用,即約8.6萬元,連同計算佣金及釐印費等,是次轉手料最終蝕逾2萬元。

太古城低層10日減70萬

香港文匯報訊(記者 黃詩韻)中原地產趙鴻運表示,市場錄得太古城東山閣低層E室成交,單位面積802呎,擁三房一廁間隔。原業主於2月下旬放盤叫價880萬元,1日後減價至850萬元,3月初再減至819萬元,經買家還價後終以810萬元成交,折合呎價約10,100元,放盤約10日減幅已達8%。原業主2008年6月以616萬元入市,是次轉手賬面獲利194萬元。

極尚推164伙 首批即供價8169元

均即供呎價7,352元,低二手價15%,此批單位最快周六推售。

買家不要優惠減10%樓價

發展商長實地產投資董事郭子威昨表示,極尚·盛世首批88伙分佈於第2座15樓至39樓的南翼A、B、北翼A及B,建築面積由912呎至1,031呎,即供售價由720.1萬至868.8萬元。至於加推的76伙分佈於第2座10至57樓,平均即供呎價8,583元,即供呎價由7,814元起,即供售價由718.2萬至911.6萬元。

他指出,發展商今次推出送價值28.8萬元的傢俬及最多3.75%的釐印費優惠,計入此批優惠後,已加價1.5%,買家若不選用送傢俬及釐印費優惠,可按其付款方式減10%樓價,令其平

減10%樓價。他預期,首批88伙沽清可套現7億元。市場估計,連同加推76伙,此批單位可套現約13億元。

豪宅新盤連錄內地客成交

此外,香港仔深灣9號昨日再落實連環以逾億元售出3伙,其中第3座低層B室,由內地客以逾3,100萬元買入。發展商嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成表示,該盤至今售近320伙,套現逾110億元,頂層天際大宅部署於下月推售。

消息人士透露,有一名內地客斥資2,800萬元洽購大埔天賦海灣2伙1,400呎單位。信和置業營業部總經理田兆源昨表示,該公司與中原地產合作,把該盤帶到深圳及廣州兩地進行路演,並會於本月24日及25

日一連兩天假深圳舉行,稍後會到廣州、上海及北京路演。

書院道8號逾1億放售複式

另一方面,興勝創建發展的九龍塘書院道8號E18HT COLLEGE早前售出兩個單位,呎價2.2萬元,為發展商打下強心針,頂層複式單位意向呎價達3萬元。以此計算,單位叫價逾1.1億元。

興勝創建興勝項目管理董事周嘉峰稱,旗下九龍塘書院道8號E18HT College 9樓及11樓兩個複式戶,連裝修發售,呎價將參考何文田豪宅,意向價3萬元,兩個單位建築面積均為3,682呎,後者再連約1,000呎天台花園。以此計算,上述兩伙單位叫價逾1.1億元。

資本策略傳4.8億購深水埗商場

香港文匯報訊(記者 周穎)資金尋找出路,市場陸續出現逾億元大額成交。市場消息指出,深水埗欽州街94號的大型商場獲資本策略以約4.8億元洽購至尾聲;油麻地九龍王子酒店以2.55億元易手。

市場消息指出,位於深水埗欽州街94號的大型商場獲資本策略以約4.8億元洽購至尾聲,商場面積28,915呎。據悉,原業主莫大於2009年以2.89億買入,若洽購成功,持貨3年賬面獲利1.91億元,物業升值66%。

彌敦道王子酒店2.55億易手

另外,市傳彌敦道473-473A號王子酒店全幢以2.55億元易手,物業地盤面積約1,480呎,全幢14層高,總樓面20,800呎,涉及房間約72間。據悉,原業主名為黃爵。與此同時,土地註冊處資料指出,紅磡寶其利街179至181號以4,960萬元成交,新買家為理想集團。資料顯示,去年底城規會通過地盤可建12層酒店,共50間房間。

此外,由投資者林清林持有的柴灣富欣花園1-2號及31-33號地舖,面積合共約4,000呎,其中一名租戶為銀行,現以7,500萬元易手。市傳新買家為佳寶。

中環服務式住宅全幢售逾2億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市交投轉趨活躍,催生多宗大碼交易,市場盛傳協利集團持有的中環半山區服務式住宅ACTS Rednaxela以逾2億元易手,以該廈總樓面約1.7萬呎計算,成交呎價約11,765元。

毗鄰中區電梯 呎價近萬二

物業坐落中環半山區列拿士地臺8號,與中區扶手電梯僅幾步之距,位置旺中帶靜。由於2010年才

裝修入伙,外表簇新,曾於2009年以2.3億元推出標售。

據了解,ACTS Rednaxela由協利集團持有,並以旗下之服務式住宅品牌營運,樓高21層,總樓面面積約1.7萬方呎,提供15伙,包括13間套房、1個頂層複式單位及1個連平台複式單位,另外亦設有約1,000呎平台及游泳池等設施。商舖部分則包括地下向街的咖啡館/酒吧,一所私人水療中心及私人餐飲設施。

特刊 責任編輯：朱其石 版面設計：伍泳傑

香港文匯報訊(兩會報道組 程相逢、戚紅麗、劉蕊)作為河南省最年輕的省轄市的新任主帥,出生於1969年的濟源市委書記何雄亦是河南省最年輕的市委書記。此前一年他任職濟源市市長期間馬不停蹄奔走於廣州、香港等地為濟源邀商、招商,推介濟源。何雄在接受香港文匯報記者專訪時表示,今年亦會將招商作為本市的重點工作,並將圍繞本市的主導產業招商。他稱香港萬商雲集、金融服務業發達,是投融資的一個良好平台,希望能夠利用香港這個大的平台窗口尋求更深入的合作。

五大支柱產業 濟港合作前景好

——專訪濟源市委書記何雄

五大支柱產業 發展潛力大

濟源,作為河南最年輕的省轄市,自立市以來所取得的成績是有目共睹的,它被河南省委書記盧展工譽為是中原經濟區充滿活力的新興中心城市。濟源市新任主帥何雄,作為河南省最年輕的市委書記,將濟源所取得的成就稱之為「濟源模式」或者「濟源奇跡」。目前濟源已經形成了鋼鐵、鉛鋅、能源、化工、裝備製造五大支柱產業,是全國最大的鉛鋅基地和河南省重要的新型有色、新型能源、新型裝備製造基地。

何雄表示,這五大支柱產業每一個領域都有很大的潛

力。儘管這五大產業被認為是傳統產業,但在經濟學博士出身的何雄看來,只要有市場需求的產業就是有生命力的。他分析認為,傳統產業在延伸產業鏈條方面擁有非常大的投資潛力,因此對於海外投資者尤其是亞洲投資者來說,這五大產業都擁有非常好的合作前景。

「比如濟源的有色產業,目前我們已經擁有世界一流技術水平。俄羅斯、印尼等國家都希望我們能夠到那裡投資辦廠,因為他們有礦石沒技術。」

以「畫」為媒論「道」兩岸合作

在採訪中,何雄頻頻提及香港的優勢以及濟港能夠在哪些方面實現對接和共贏。他稱,香港一個重要優勢便是與海外聯繫密切,特別是在文化旅遊交流方面,而地處華夏文明發源地黃河流域核心區的濟源,其文化資源遺存亦十分豐富。

他告訴記者,以王屋山為代表的道教文化、以「茶仙」盧仝為代表的茶文化、以北方山水畫派鼻祖荆浩為代表

的畫文化在濟源繁衍生息。濟源亦希望能夠借此發揮獨特的文化旅遊資源優勢,將文化資源優勢轉化為產業優勢、經濟優勢。他介紹,「十二五」期間濟源市將規劃建設傳媒大廈、博物館、美術館、濟水文化產業園、愚公文化產業園等特色文化項目。

而今年濟源將着重促成「牽手中原·論道王屋」海峽兩岸道教文化合作論壇、荆浩山水畫藝術國際論壇暨國際山水畫雙年展等活動。可以看出,何雄書記很能把準市場的脈搏。他稱,不論是道教文化還是以荆浩為代表的畫文化都是在世界範圍內尤其是東南亞地區有深遠影響的。以「畫」為媒、以「道」為由定能吸引更多的海外受眾關注濟源、了解濟源,甚至投資濟源。

實施「三大行動計劃」 助推企業上市

濟源「工業強市」早已深入人心。在新的一年裡,何雄表示,將繼續大力推進新型工業化,強化工業經濟的主導地位和支撐作用。他稱,要深入實施「工業強市」戰略,大力實施「135企業上市」、「退二進三」、「中小企業倍增」三大行動計劃。

而其中最值得期待的便是「135企業上市計劃」。據何雄介紹,濟源要力爭未來三年分別新增1家、3家、5家企業上市。同時濟源還將着力推進食品飲品和生物製藥、機械加工和裝備製造、電子電器和礦用電器三大類企業分別向玉川、虎嶺、高新3家產業集聚區集聚,推動企業集羣式發展。

政要金句

要跳出濟源看濟源,進一步明確我市在中原經濟區建設中的方位,找準我們的定位,高點站位,敢與大市比質量、比內涵,敢與擴權縣市比速度、比效益,始終先人一步、快人一拍。

——何雄

