

# 買千呎屋 香港做足96年

香港文匯報訊 香港樓價貴，但根據一項對樓價和工資水平數據的分析，印度孟買的樓價才是最貴，當地普通工薪階層要買一套豪宅（100平米的住宅）需要不吃不喝308年，香港則需要96.4年，排第五而已。

## 孟買最貴 不吃不喝308年

彭博資訊報道，在孟買購買一套100平米的豪華住宅約需耗資114萬美元，相當於印度人均年收入的308倍，該數據根據萊坊使用63個市場編製的房價指數和美國中央情報局對2011年購買力平價估計的收入計算。根據各自國家／地區人均收入水平，上海人買套類

似豪宅需233年，莫斯科人需要144年，倫敦人需要136年，香港人需要96年，新加坡和紐約買家則分別需要43年和48年。

萊坊住宅研究主管Liam Bailey指，其統計的萊坊國際豪宅指數是用每個城市排名前5%的地段數據編製。數據顯示，截至去年12月31日的季度，孟買黃金地段平均房價為每平米11,400美元，而印度根據購買力平價計算的人均收入水平為3,700美元。上海豪宅房價為每平米19,600美元，中國人均收入為8,400美元。

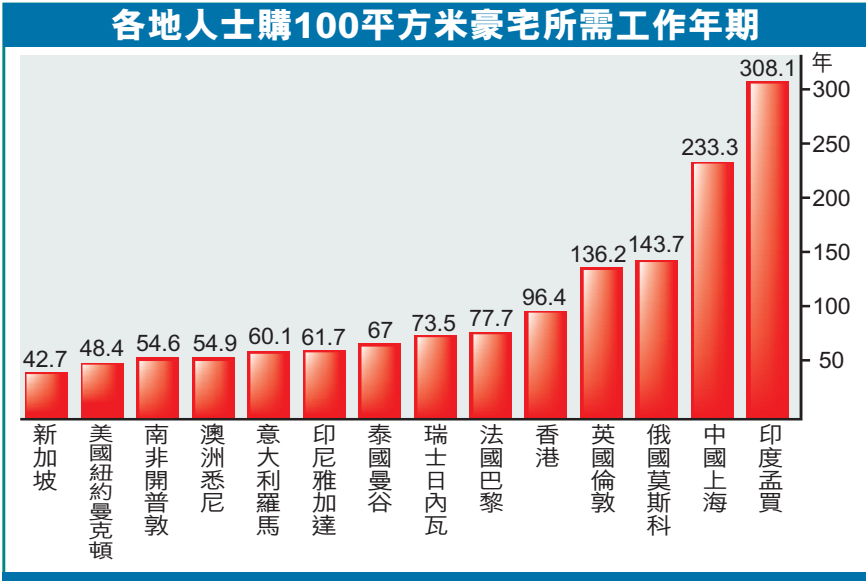
## 新興國家佔據前列位置

Bailey表示，新興市場的財富水平相比發達

世界存在很大差異，這也是經濟發展過程的一部分；通常在經濟發展的最初階段，一些人能獲取巨大財富，隨着時間推移，中產階級才會逐漸發展壯大，並獲取他們自己的財富。

勞埃德銀行一子公司上月發佈的另一份研究報告顯示，自2001年以來，印度、俄羅斯和南非的住宅市場在全球表現最佳。這期間，經消費價格調整之後，印度主要城市平均住宅價格實質上漲284%。

報告稱，同期日本、愛爾蘭和德國房價跌幅最大。日本房價經成本調整後下跌了30%。



# 強拍申請單日6宗 歷來最多

均屬恒基大角咀地盤 住宅樓面達15.7萬呎

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市區地皮潛力優厚，吸引發展商密密吸納舊樓重建。剛踏入第二季不久，土地審裁處昨日已連環收到6個強制拍賣申請，打破單日申請歷來新高，全部申請來自大角咀嘉善街8至30號及福澤街8A至30A號地盤，大業主恒基已收購83.34%至95.83%的業權，測量師估價合共約4.7億元。按已批圖則顯示，未來住宅樓面達到15.77萬呎。

土地審裁處顯示，恒基透過「多發投資有限公司」名義，昨日連環向土審呈交6份強制拍賣申請，全部為嘉善街8至30號及福澤街8A至30A號地盤，集合業權分別由83.34%至95.83%。現址包括12幢6層高的舊樓，地盤面積20,124呎，於1958年落成，至今樓齡約54年，即使以8成業權亦可申請強拍。

地皮位置旺中帶靜，鄰近奧運站外，附近亦以住宅為主，具一定發展潛力。消息指，恒基等早於2008年透過民生進行收購，當年收購價約3.4億元。恒基等去年經過重大修改後，4月時獲屋宇署批出建築圖則，將來可在2層地庫之上，興建1幢28層高商住大廈連康樂設施，住宅樓面約157,707呎，非住宅樓面約18,504呎。

## 紅磡業主聯合放售物業

另一邊廂，美聯測量師行董事林子彬表示，紅磡環安街以西的一批舊樓，涉及庇利街、環樂街、環興街、環發街及環達街的多條街道，持有超過80%不可分割業權的小業主聯合推出地盤，並委託該行放售。由於受惠沙中綫效應等，加上地盤極具規模，林子彬透露，已有不少發展商進行洽購。

據了解，地盤位於碧麗花園旁，佔地逾4.4萬呎，位於「住宅(甲類)」地帶內，設高限主水平基準以上100米，按地積比率9倍計算，預計可建樓面約39.6萬呎。市場人士指，放售地盤樓面地價料逾7,600元，估值約3.3億元。由於舊樓群已超過50年樓



舊樓林立的大角咀成為發展商近年積極吸納土儲地方。

資料圖片

齡，買家購入項目後可以80%業權向土地審裁處申請強制拍賣。

## 九建環安街收購步尾聲

資料顯示，環安街以東的另一批舊樓，九建已收購至尾聲，今年初並呈交6份申

請，涉及環景街、環順街、環福街多條街道，地盤總發展規模達到3.5萬呎，可建樓面達31.5萬呎。業界預料，由於兩個舊樓地盤位置極接近，具有協同效應，估計九建對聯權放售的地盤亦感興趣，若兩地盤合併發展，總樓面將超過70萬呎。

# 盛世提價一成重推



長江實業地產投資董事郭子威(右)表示，「極尚、盛世」金山景單位短期內全面提價。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤銷售理想，發展商加快加價步伐。長實與港鐵合作的大園盛世昨日把第5座10伙北翼B室價單提價10%重推，平均即供呎價9,781元，其餘金山景單位亦於短期內提價。另外，中國海外旗下九龍塘豪宅「牛津道一號」洋房售價將調升。

長實地產投資董事郭子威表示，昨日修訂的盛世第5座10伙北翼C室價單，分布於6樓至52樓，建築面積均為1,273呎，即供訂價由1,137萬至1,349.1萬元，比之前加價10%，最快於本週六發售。消息指出，盛世昨日再售出5伙，至於信和等於大埔的天賦海灣昨亦售出1伙。

## 「牛津道一號」洋房1.7億

此外，中國海外旗下九龍塘區豪宅「牛津道一號」10號洋房新近以1.71億元售出，建築面積7,283呎，呎價23,479元。中國海外地產董事總經理游偉光表示，「牛津道一號」餘下4幢洋房，售價將會調升；該盤至今已售8幢花園洋房，銷售額14.5億元。

新世界於大坑春暉8號昨日再加推1伙，為21樓A室，建築面積2,016呎，訂價4,320萬元，呎價21,429元。據其網頁顯示，春暉8號至本週二已確認售出19伙，套現9.1億元。

金朝陽執行董事陳慧琴昨表示，銅鑼灣「曦巒」前日正式推售，共售出18伙，套現近3億元，其中28樓G室錄得最高呎價24,732元，大部分買家為港島區資深投資者，亦有內地及新加坡客源。該公司考慮加推單位，但未決定會否加價。

## 銅鑼灣「曦巒」呎租望85

仲量聯行董事總經理曾煥平指出，銅鑼灣將來會有更多甲級寫字樓供應，帶來更多高質素商務租客，他預計，銅鑼灣三年內住宅落成量極低，因此看好「曦巒」每平方呎租金可挑戰約85元水平，以現時成交呎價作計算，回報率可達4.7厘。

他又指，現時已有一間至兩間跨國企業與「曦巒」業主商討租用兩層至三層作為高級員工宿舍，發展商亦會考慮保留20%至30%單位（約40至60伙）作出租。

# 廖偉麟連沽天樂廣場套利

香港文匯報訊（記者 周穎）資深投資者廖偉麟商廈物業投資「貨如輪轉」，繼以2,355萬元購入上環信德中心西翼高座02室，面積1,402呎，呎價1.68萬元。同時又以6,800萬元作價沽出灣仔天樂廣場三層寫字樓樓層。

廖偉麟昨日沽出灣仔天樂廣場21、23及26樓三層寫字樓樓層，涉及面積10,488呎，呎價6,500元，成交額6,800萬元。美聯商業蕭惠碧表示，廖偉麟於去年2月以2.09億元購入天樂廣場7層寫字樓樓層及兩個商舖物業，迄今7層寫字樓樓層及其中一個商舖已獲承接，現時賬面已獲利達3,000萬元。現階段，廖氏尚持有的天樂廣場2號舖，面積約1,861呎，意向價9,300萬元，現租客經營燈飾。

## 灣仔安盛中心呎價1.2萬

同區其他項目方面，美聯商業郭漢釗表示，灣仔告士打道151至159號安盛中心（前國衛中心）12樓全層連三個車位，面積約14,500呎，以1.25萬元呎價成交，成交價為1.8億元。原業主2010年10月以呎價約1.08萬元購入，賬面獲利2,500萬元或15%。另據土地註冊處指出，灣仔告士打道200號22樓全層以9,457萬元成交，面積約7,388呎，呎價1.28萬元。買家為炳翰（香港）企業公司，董事為陳信南。原業主為亮碧思兩名董事於2010年以7,500萬元購入，賬面獲利1,957萬元。

美聯商業麥世強表示，黃竹坑One Island South 10樓全層拆售以來市場反應理想，當中

16個單位已獲4組買家認購，合共涉資超過1.55億元，而其中8至9室樓面面積約2,325呎更以呎價約1萬元成交，創該度紀錄新高。現時尚餘11個單位，樓面面積由706呎至6,025呎，意向呎價6,900至1萬元，業主考慮稍後提價5%至10%。

## 尖東康宏廣場一籃子放售

中原(工商舖)寫字樓部助理區域營業董事麥偉嫦表示，尖沙咀東部科學館道1號康宏廣場21樓01至13號室放售，單位建築面積由804呎至2,513呎不等，呎價由1,2600元起，買家可獨立或一籃子購入，整個項目涉及面積約19,219平方呎，預計項目市值約2.62億元。業主為陸氏發展，於2004年底購入，一直作長線投資。

麥氏指出，項目將以現狀及連租約形式出售，按現時呎租水平計算，租金回報大致約3%，最高可享約4%，而買家若一併購入01至08室，可享走廊位，可實用率提升至近八成。物業位於大廈高層，大部分單位可享維港海景及尖沙咀景色。



尖東甲廈康宏廣場。

## 地產熱線

### 首季住宅摸貨歷史新低

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）首季樓市回暖，二手住宅註冊量按季大升51%，但屬於短炒的摸貨登記數字卻拾級而下，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，首季住宅摸貨註冊宗數僅得15宗，按季大減53%，宗數創自96年有紀錄以來最少。

他指出，自前年11月中額外印花稅(SSD)推出以來，住宅摸貨註冊量明顯減少。2010年第三季該措施未推出前曾錄得715宗，其後措施推出後，摸貨個案已持續下跌，至去年第三季更跌至只有「雙位數」水平。而上季更僅錄得15宗登記，比起前一季32宗大減逾半，已連跌6個季度，並創紀錄新低。

### 摸貨比率 千宗僅一

事實上，額外印花稅推出後，過去5個季度住宅摸貨比率已不足1%，顯示市場上短炒情況大減。自2010年第三季後，摸貨註冊量與整體二手住宅註冊量齊跌，惟摸貨個案跌勢較急，致令比率持續下跌。而今年首季兩者更呈一升一跌，導致比率更進一步減少至今季0.1%近乎絕跡的極低水平，與摸貨宗數同創新低紀錄。

此外，額外印花稅影響下，二手摸貨個案大幅減少，首季摸貨個案較集中新盤摸貨（即從發展商購入單位再以摸貨形式轉售）。不過，隨着仍可摸售的樓花盤陸續入伙後，新盤摸貨終將難免與二手摸貨同樣回落至極低水平。

### 富匯豪庭呎價近三萬

香港文匯報訊（記者 周穎）優質單位依然有價有市，買家不惜以高價承接。中半山富匯豪庭一相連單位以1.55億元易手，大角咀柏景灣、將軍澳新都城及荃灣怡景園亦分別創出屋苑或呎價新高紀錄。

土地註冊處指出，中半山富匯豪庭22樓A及B相連單位，以1.55億元易手，單位面積5,219呎，呎價2.96萬元。據悉，單位原業主為利華禮品玩具公司董事丘幗眉，於2007年以1.33億元購入上址，持貨至今約5年帳面獲利2,200萬元，物業升值16.5%。

### 柏景灣頂層戶降價300萬

另外，利嘉閣馮樹勳表示，大角咀柏景灣8座頂層戶，業主原先開價3,000萬元，議價後以2,700萬元售出，以面積2,022呎計，呎價13,353元，為今年屋苑新高價成交，仍屬市價。原業主為內地客，於2009年以1,788萬元購入，獲利912萬元。

中原地產柯勇表示，新都城2期2座高層C室，面積515呎，最新以345萬元沽出，呎價6,699元，呎價創屋苑2期分層兩房戶新高。原業主2006年7月以215萬元入市，轉手賬面獲利130萬元或60.5%。

至於荃灣怡景園創出97後屋苑樓價及呎價新高成交紀錄，中原地產丘漢偉表示，單位為2座頂層連天台，面積792呎，三房間隔，成交價490萬元，呎價6,187元。原業主1997年4月以510萬元購入，持貨15年，現轉手帳面仍需蝕讓20萬元。

### 香港愉景灣酒店年底開幕

香港文匯報訊 香港興業旗下一位於大嶼山的香港愉景灣酒店預計年底正式揭幕。該酒店提供325間豪華客房和套房，擁有佔地1,300平方米的會展場地、面積達700平方米的大型宴會廳及多個面積不同的多功能廳，適合舉辦宴慶、商務研討會或企業培訓等活動。另外，酒店提供全港首個海邊的童話式白教堂，供婚禮所用。

## 測量專業資格之路

### 談樓說地

第一屆的香港中學文憑試正在舉行，莘莘學子都為考入心儀的大學或學系，努力寒窗苦讀。二、三十年前，大學畢業生已經是天之驕子，但今時今日，在職場面對的競爭十分激烈，年青人都需要持續進修，考取專業資格，才可以保持競爭力。

香港是國際大城市。各大專業的發展十分成熟，有完善的資歷架構，考核機制和法例配套，而且技術和效率都享譽國際。測量師是其中一門備受尊重的專業，在房地產發展過程中的不同階段，肩負起土地測繪、樓宇保養、工程監管、房地產投資、環境管理等工作。

香港大學、香港理工大學及香港城市大學都有開辦測量相關的學位課程，課程均獲得香港測量師學會認可或正在申請成為認可學位。大學方面在課程的涵蓋範圍、程度、實用性等，都與測量師學會的業界代表有充分的交流，讓畢業生可以學以致用。畢業生獲得了相關的學歷後，便可以成為見習測量師，開始參與專業評核試。

香港測量師學會的各組別，都要求見習測量師，在專業測量師的監督及指導下，有最少兩年的在職培訓。考生在受訓期間，要親身參與不同的工作項目，累積實戰經驗，了解各項技術、行業運作及法例要求。完成訓練後，考生還需要通過業界的專家，在筆試及面試的考核，確定在各方面都達到測量師學會所訂定的水平，符合社會人士對測量師的期望，才可以正式成為專業測量師。

### 恪守《專業操守規則》

成功取得專業資格以後，每一位測量師都必須恪守《專業操守規則》，以及強制性持續專業發展的時數要求。否則，測量師學會可因應不同的情況，給予紀律處分，甚至開除會籍。

如果你或你的子女，想了解更多有關測量專業的前景及成為專業測量師的細節，可以參閱香港測量師學會網頁 (<http://www.hks.org.hk>)。