



本港第一季一手私宅市場，已知內地個人買家宗數比例佔31.0%，仍然按季升3.1個百分點。

# 內地客比例 近四季新低

香港文匯報訊 據中原地產統計數據顯示，今年第一季本港整體私人住宅市場，內地買家比例下跌，佔金額比例按季跌6.9個百分點，只有17.4%，佔宗數比例按季跌3.8個百分點，只有10.6%，兩個數據同為四個季度新低。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，內地客比例下降，主因是本地用家搶先大舉入市，元宵節後樓市成交量急增，樓價迅速被抬高。內地春節長假期氣氛未結束，內地買家來不及作出反應，錯失旺市前期入市良機。

數據顯示，第一季一手私人住宅市場，已知內地個人買家比例，宗數佔31.0%，按季升3.1個百分點。金額佔

37.3%，按季升2.0個百分點。同期二手私人住宅市場，已知內地個人買家比例，宗數佔7.4%，按季跌2.7個百分點，是四個季度新低。金額佔9.1%，按季跌6.1個百分點，是六個季度新低。

## 豪宅跌幅 二手超過一手

在分類市場方面，統計指出，第一季整體豪宅市場，已知內地個人買家比例在宗數佔32.5%，按季跌3.9個百分點，近4個季度最低；金額佔35.2%，按季跌6.7%，近4個季度最低。其中，內地個人買家一手豪宅比例，宗數佔46.8%，按季升4.7個百分點；金額佔47.9%，按季升1.3個百分點。二手豪宅市場方面，宗數比例按季

跌10.2個百分點，只有17.0%，是8個季度新低；佔金額比例跌13.3個百分點，只有18.4%，近8個季度最低。

中小型住宅市場方面，第一季整體中小型住宅市場，已知內地個人買家比例，宗數佔9.6%，金額佔12.7%，按季分別下跌3.5及4.4個百分點，均為4個季度最低。其中，第一季一手中小型住宅市場，已知內地個人買家比例，宗數佔27.8%，金額佔29.9%，按季分別上升2.4及3.3個百分點。

二手中小型住宅市場，內地買家比例明顯下跌，佔宗數比例按季跌2.5個百分點，只有7.1%，為5個季度最低；佔金額比例按季跌4.1個百分點，只有7.7%，為4個季度最低。

# 借勢回歸 天匯加佣重推

## 贈釐印送裝修 呎價2.4萬起

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 趁近期新盤火熱，恒基地產與培新合作於西半山干德道39號的天匯借勢加佣重推低層9至21樓A及B室共15伙，呎價維持2.4萬至3.5萬元，售價由約6,739.2萬至9,865.9萬元，但買家可與發展商自行爭取優惠，如送釐印費(4.25%)、送管理費、送車位(每個車位約值250萬至300萬元)或送裝修等，相當於樓價約3%至4%。

消息人士指出，為加快銷情，恒基地產昨知會代理加佣促銷西半山天匯，佣金由2.5%大幅加至3.5%起，同時亦安排區內地產代理參觀天匯全新裝修的19樓B室示範單位，此單位的建築面積2,808方呎，呎價35,135元，售價約9,865.9萬元，為今批推售單位呎價及售價最高的單位。

據悉，恒基昨向代理派發9至19樓共6伙價單，售價由7,700萬至8,100餘萬元。不過，消息指出，天匯9至21樓共15伙亦可供洽購，其中16樓B室的售價8,842萬元，此批單位建築面積全部均為2,808方呎，3房(主人房為套房)設計。

### 御·太子或加價5%

至於昨日推售的九龍城御·太子首批3至21樓共31伙，英皇國際執行董事張炳強表示，至昨日下午3時已售出20伙，買家以東九龍區客為主，90%選用即供付款，內地客只有1至2個，相信大部分買家看中此盤較網好。消息指，昨天合共售出29伙，套現近2億元，最高成交呎價為3樓A連平台戶，呎價達1.6667萬元。基於反應好，英皇已把未售出的15樓A及21樓收回，連同尚有5伙22樓及以上的1,248方呎單位，稍後再加價至少5%推售。至於此項目地下連1樓部分舖位樓面已落實租予一間證券公司。

張炳強指出，英皇下半年會主力推介淺水灣 THE PLUS 商場，此商場共有6層，包括2層地庫及4層商業



恒基知會代理加佣促銷西半山天匯，由2.5%加至3.5%起。

設施，樓面約14萬方呎，計劃作特色飲食、娛樂及遊客購物商場，計劃第四季招租，呎租料50元，年租金約8,000萬元。

他表示，英皇對剛截標的市建局土瓜灣北帝街項目相當喜愛，期望中標，又計劃夥拍友好合作競投北角呎住宅地皮，料英皇可佔股份10%，出資約10多億元。

對於市傳金管局有意收緊第二套房的按揭成數至60%，張炳強認為，現時市場對按揭需求不大，大部分置業人士都不借足60%或70%，相信即使收緊按揭，對樓市不會有太大影響。至於近期發展商急於推盤是否看淡後市，他笑言不敢代人答，但相信只是因為大家都



英皇國際張炳強(右)表示，計劃夥拍友好合作競投北角呎住宅地皮。



信置田兆源(左)表示，70%準買家期望購入溫明、天賦海灣逾1,700方呎單位。

取得售樓同意書而齊齊推盤，以近期多個新盤的單位總數只有約2,000多伙，相比政府要求每季至少有5,000伙新供應才可平衡需求計，仍是未滿足市場需求，他預期，基於供求未平衡，樓價難以有好大回落。

### 溫明市傳收票近百

此外，信置等於大埔白石角的溫明·天賦海灣以貼市價推售首批131伙，市傳已收票近100張，70%準買家期望購入逾1,700方呎單位，80%為本地買家。發展商會於今日抽籤安排代理揀樓次序，明天早上11時揀樓，市場估計，此批131伙的市價約16.5億元。

# 一手豪宅買賣月升27%

香港文匯報訊 大坑春暉8號及銅鑼灣熾鑽等新盤豪宅相繼推售，刺激近期一手豪宅交投，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，5月價值一千二百萬元以上的一手豪宅買賣合約登記錄得242宗，較4月的190宗急升27.4%。

本港5月整體豪宅(包括一手及二手)買賣合約登記錄得568宗，總值170.48億元，較4月的541宗及156.08億元，分別上升5.0%及9.2%。當中，一手登記佔242宗，總值79.28億元，較4月的190宗及62.83億元上升27.4%及26.2%；二手登記錄得326宗，總值91.20億元，按月下跌7.1%及2.2%。

### 二手今年表現暫勝一手

期內買賣登記宗數最多的豪宅為大埔比華利山別墅，錄28宗，總值8.67億元。其次為大坑春暉8號，錄27宗，總值12.54億元。銅鑼灣熾鑽錄24宗，排名第三位，總值3.77億元。



赴京銷盤 香港文匯報訊 長實地產投資董事郭郭威昨表示，將軍澳「峻瀝」將移師北京舉行10場推介會。推介會同時亦提供銀行按揭及法律資訊，為準買家提供一站式服務。

### 二手實用面積需列來源

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 地產代理監管(地監局)在昨日舉行與業界季度聯席會議上，向八個地產代理業界商會的代表，講解新執業通告的內容及執行細節，新通告主要涉及及明年起以實用面積計價等。就着部分業界人士提出從差估價及首次協議取得的實用面積資料可能有差異，地監局解釋，代理只須從兩個來源的其中一個取得有關資料，並向客戶解釋清楚有關數據是從哪一個證明來源所取得。會議也討論地產代理資格互認安排和推行強制性持續專業進修計劃的進展等。

總結今年首五個月，價值一千二百萬元以上的一手豪宅買賣合約登記錄得1,163宗，總值326.11億元，較去年下半年的1,645宗及456.59億元，減少29.3%及28.6%。相反，二手豪宅買賣合約登記錄得1,235宗，總值359.70億元，已經超過2011年下半年的1,002宗及291.99億元，高出總值8.67億元。其次為大坑春暉8號，錄27宗，總值12.54億元。銅鑼灣熾鑽錄24宗，排名第三位，總值3.77億元。

## 廣州甲廈新增供應60萬米

香港文匯報訊 房地產投資管理公司仲量聯行昨日表示，廣州甲級寫字樓今年新增供應量預計60萬平方米，其中珠江新城現正進入快速成熟期，外圍負面因素及自身噴井式供應大幅被其「含金量」快速提升所抵消。

### 仲行：珠江新城步快速成熟

根據中新社引述仲量聯行廣州及深圳董事總經理吳仲豪表示，儘管去年至今外圍經濟氣候仍較反覆，廣州的商業地產仍然在良好的市場基礎上平穩發展。今年，廣州甲級寫字樓新增供應量預計約達60萬平方米。隨着寫字樓供應空前增加，持續上升的空置率將使租金受壓，維持相對其他一線城市較低的水平。

該行又表示，珠江新城現正進入快速成熟期，外圍負面因素及自身噴井式供應大幅被其「含金量」快速提升所抵消。除甲級寫字樓，「含金量」提升還包括中央商務區內的住宅及區內白領一族的生活質素。另外，2011年55萬平方米甲級寫字樓的淨吸納量創歷史紀錄，顯示產業升級在南中國切實地進行。而除擴建自市內其它區域的傳統甲級寫字樓租戶以外，還有來自中山、珠海及東莞等周邊城市的企業。

## 寫字樓買賣額跌量升

香港文匯報訊 本港5月寫字樓買賣合約登記總值40.06億元，為去年5月後12個月次高，較4月的46.82億元下跌14.4%；宗數登記錄得299宗，創2011年6月錄得350宗後11個月新高，按月上升14.6%。其中，葵涌九龍貿易中心(KCC)2座是焦點，錄得13.84億元，共有8宗，金額已佔5月整體寫字樓登記總值34.6%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，5月寫字樓登記金額宗數分別為12個月次高及11個月新高，反映4月間寫字樓交投熾熱，市況相當暢旺。

分區統計方面，新界區及九龍區的登記宗數均錄得按月上升，新界區錄得15.52億元及33宗，較4月上升17.5%及83.3%；九龍區錄得13.44億元及166宗，上升16.7%及22.1%。港島區錄得11.10億元及100宗，較4月份的22.09億元及107宗分別下降49.8%及6.5%。

### 地產熱線

#### 柏景臺9年賺價2.2倍

香港文匯報訊 利嘉閣地產鄧惠源表示，北角柏景臺1座中低層E室，三房設計連工人套房，建築面積1,210方呎，以1,600萬元易手，呎價13,223元。賣方在2003年1月以500萬元購入上址，持貨9年多至今將單位轉售，現帳面獲利1,100萬元，期間升價2.2倍。柏景臺現有20個放盤，向英皇道單位開價約每方呎1.3萬元；向海單位開價約每方呎1.8萬元起。

#### 銀湖呎租23.9元創紀錄

香港文匯報訊 中原地產劉志儉表示，銀湖·天峰早前錄得高價租賃成交，單位為6座高層B室，單位面積2,416方呎，擁四房連雙套房間隔，以57,800元租出，折合平均呎租23.9元，創屋苑租金入伙後新高。租客為本地用家，有感單位附設全屋裝修及傢具而承租單位。業主2010年11月以2,060.5萬元購入上址，享3.4厘租金回報。

#### 華樂SSD貨淨利40萬

香港文匯報訊 中原地產劉月華表示，屯門華樂大廈高層E室，面積514方呎，成交價185萬元，呎價3,599元。買家為長線收租客，按上址市租租金約7,000元計，料回報4.5厘。原業主2011年1月以131萬元購入上址，持貨近一年半決定沽貨，需付5%即約9.3萬元額外印花稅，扣除其它轉手相關費用，料獲利約40萬元離場。

#### 龍門居呎價創新高

香港文匯報訊 祥益地產黃慶德表示，屯門居屋龍門居日前錄得區外客「即睇即買」個案，原業主持貨6年多帳面獲利139.7萬元，單位升值逾倍易手。成交單位為15座高層B室，建築面積568方呎，兩房一廳，買家以238萬元(自由市場價購入上址自住，呎價4,190元，成交呎價創屋苑入伙以來同類單位新高。

#### 城市廣場呎價14年新高

香港文匯報訊 中原地產伍潔玲表示，荃灣城市廣場B座高層01室，面積959方呎，成交價645萬元，呎價6,726元，創9年後新高。原業主2010年10月以570萬元購入上址，持貨至今約1年半，轉手帳面獲利75萬元，單位升值13%。

#### 朗晴居高層蝕讓87萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產何耀標表示，該行新近錄得朗晴居15座高層A室易手，單位兩房兩廳，建築面積694方呎，成交價328萬元，折合每呎4,226元。賣方於1997年7月以414.9萬元購入物業，今番帳面蝕讓86.9萬元。

# 拆售工商舖成炒家新寵

### 談樓說地

### 拆售工商舖成炒家新寵

過去數月，工商舖成交量價走勢突出，除了因為經濟基調向好，零售業數字理想令投資氣氛一直向好，市場出現拆售項目亦直接帶動工商舖物業量價走勢急升。由3月起，土地註冊處資料顯示工商舖註冊量已連月突破1,000宗；註冊金額亦連月突破百億元。工商舖物業盤源向來有限，少有新盤，導致成交量走勢相對平穩，而近月市場上有發展商或投資者將物業拆售推出，一手盤源直接帶動成交量價增加。

### 拆售風潮 從工廈蔓延舖市

工廈市場例子如荃灣海盛路的ONE MIDTOWN，發展商配合市場需求，推出由數百呎起的細單位，市場反應相當踴躍，銷情理想。此外，位於黃竹坑的全新商廈One Island South，該廈有業主將旗下全層物業分拆成細單位出售，亦成為買家追捧目標，多個單位在短時間內獲承接。拆售風潮更捲至向來供應罕有的舖位市場，如上月位於荃灣海濱街全新商場一荃立方，由尹姓投資者持有，合共約200多個商場舖。在零售舖前景看俏的利好環境下，加上一手商場舖罕有，200多個舖位在一周內火速售罄，可見商舖物業深受追捧。荃立方項目之後，荃灣即時再有拆售個案，有投資者以約14.5億元購入英皇娛樂廣場全幢，並分拆成多個舖位推出市場。

### 無SSD限制 新晉買家湧現

受惠於經濟基調向好，工商舖投資氣氛一直維持理想，雖然去年底曾受大市氣氛困擾而難免走弱，但今年年初即率先重拾旺市，尤其舖市更成為今年火車頭。由於商用物業未受SSD(額外印花稅)政策限制，對投資者來說彈性較高，近年工商舖物業已成功吸引不少新晉買家。投資財團及發展商看準商用物業市場空間拓闊，遂將旗下大手物業分拆出售，為市場提供新供應。外圍經濟不穩，股市環境險峻，游資必然進一步靠攏磚頭，在需求上升的誘因下，筆者相信年內市場仍會陸續出現不同規模的拆售項目，為盤源緊縮的工商舖市場注入動力。(標題為編輯所擬)