# 旺角舖租瘋漲 每呎月租千元

**香港文匯報訊 (記者 方楚茵)** 受惠自由行，加上本港失業率持續下跌等因素，零售業向好推動本港商舖租金增幅顯著。高緯環球香港商舖部高級董事胡詠詩預期，美國第三輪量化寬鬆(QE3)推出後，本港商舖市場仍有上升空間，當中旺角較上季租金已升43%至1,000元水平，加上資產升值等因素，預期本港舖租全年較去年上升5%至15%。惟值得留意是舖租未來仍有增長，但自今年5月起零售銷售開始放緩，已是一個警示。

## 高緯：QE3促投資者加碼

胡詠詩認為，QE3推出後對商舖市場刺激很大，主要因為政策對商舖市場無限制，只針對住宅市場，預期舖租仍有上升空間，相信長線及短線的投資者都會加重對商舖投資的比例，亦有可能入市一些估值較低的小型商場舖。而在傳統核心商舖區，胡詠詩看好中環及銅鑼灣商舖市場仍有5%至10%的升幅。

中環的商舖市場供應有限，而品牌都希望落戶在一線街道。胡詠詩指，大部分商舖及品牌都希望可以在如皇后大道中「插旗」，但現時舖租高昂，令部分二線連接大道中的街道，如威靈頓街及擺花街等都已升值。中環區租金錄得每月每平方呎1500元的高位，較上季上升25%。

另據資料顯示，銅鑼灣的啟超道6至8號16,000方呎的商舖由卓悅承接，月租達500萬。胡詠詩指，區內單是羅素街已錄得破紀錄租金，主要因為應該有鐘錶珠寶品牌承接。而且類近的希慎廣場開幕，蘋果電腦會在場內開設分店，都令銅鑼灣的商舖市場再升溫。銅鑼灣區租金錄得每月每平方呎2,000元，較上季上升18%。

## 自由行放緩抑尖沙咀舖

不過，受累於自由行增長放緩，內地旅客豪爽不再，令尖沙咀商舖市場承受壓力。胡詠詩明言對尖沙咀區商舖升幅有保留，因該區商舖市場過分依賴自由行，但自由行增長放緩，該區的商場已見轉型，不再只一味配合內地旅客口味，反攻本地強消費客戶。

她預期，尖沙咀區在未來一季至兩季的升幅僅1%。尖沙咀區商舖租金錄得每月每呎1,300元，較上季升30%。而旺角零售業雖受惠於自由行，但主要是電子產品及金舖，在名牌時裝類等未見需求，故未來升幅受限。

胡詠詩指，未來商舖租金仍有一定升幅，但自5月零售增長開始放緩，是一個警示。市場上雖仍有外國大型品牌願意承租，主要因為外國品牌受歐債危機影響需開拓出路，而香港作為中國市場的跳板，較願意承租，但量已減少。

■高緯環球香港商舖部高級董事胡詠詩警告，儘管商舖租金未來仍升，但零售增長經已放緩。 記者方楚茵 攝

# 歐美日開水喉 抗通脹購磚頭
# 太古城24小時5成交

香港文匯報訊（記者 方楚茵）受惠歐美日齊齊放水，市場資金流向磚頭市場，樓市再升溫。投資客無懼政府和金管局出招，部分屋苑錄得多宗成交，更有破頂交易出現，其中太古城更於閒日24小時內連錄5宗成交，反映在通脹升溫下，資金流向樓市。

美聯物業聯席董事施衍銘指，太古城雅蓮閣高層G室單位，面積1,137方呎，以1,660萬元獲承接，折合呎價14,600元。原業主於1998年4月以890萬元購入物業，是次轉售帳面獲利770萬元，物業升值87%。另一成交單位為建安閣低層C室單位，面積800呎，以868萬元易手，折合呎價10,850元。原業主於1998年12月以326.8萬元購入上址，是次獲利541.2萬元或1.66倍。太古城本月至今已錄得23宗買賣成交。

## 苑內金星閣呎價逼萬二

中原區域營業經理趙鴻運指，美聯儲第三輪量化寬鬆政策（QE3）落實後，買家擔心樓價「有升無跌」，故願追價入市。太古城錄得一宗破頂價成交，單位為金星閣極高層A室，面積675方呎，兩房間隔，獲買家以801萬元承接，每呎造價11,867元。原業主於1990年5月以128萬元入市，大幅獲利673萬元或5.3倍。趙氏指，是次A室單位較月初金星閣高層D室造價再貴9萬元，反映買家現時積極入市，短期帶動樓價急升。

其他屋苑方面，利嘉閣市務經理傅志雄表示，剛錄得青衣翠怡花園11座低層F室兩房單位成交，面積474方呎，連租約作價313萬元易手，每呎折合6,603元，破1997後兩房呎價新高。賣家在2010年11月以226.9萬元購得上址，持貨2年獲利86.1萬元離場，升值38%。翠怡花園9月暫錄得11宗買賣個案，平均呎價6,200元。

## 新寶城映灣園破頂成交

中原區域營業經理張鎮邦指，將軍澳新寶城3座高層F室，面積774方呎，獲用家以550萬元承接，呎價7,106元，創同類單位歷史新高。原業主於1999年12月以298萬元入市上址，賬面獲利252萬元，單位升值85%。

中原助理區域營業經理曹嘉華表示，QE3出台後，刺激東涌二手成交，區內自周六起4天合錄逾20宗成交。當中，映灣園9座高層D室，面積884方呎，520萬元成交，平均呎價5,882元，創屋苑同類呎價新高。原業主2010年4月以305萬元購入上址，持貨兩年半帳面獲利215萬元或70%。

■太古城一日錄得5宗成交，有代理認為反映買家現時積極入市，短期帶動樓價急升。 資料圖片

# 嘉里長實推特色戶「吸水」

■恒基營業部總經理林達民表示，烏溪沙迎海售出單位套現逾22億元。 資料圖片

**香港文匯報訊 (記者 周穎、顏倫樂)** 趁市場資金尋找出路，發展商紛紛推出貴價特色戶吸客。嘉里旗下黃大仙現崇山6B座頂層複式單位叫價5,000萬元；長實的九龍塘安域道珏堡7個複式花園單位，意向呎價3萬元，入場費逾5,000萬元。市傳昨晚已經有3伙獲預留。最近焦點新盤烏溪沙迎海及屯門站瓏門繼續加推，分別新增44伙及85伙。

嘉里物業代理市務總經理吳美珊昨日表示，自美國推出第三輪量化寬鬆措施（QE3）後，市場氣氛明顯改善，加上當局表明分段有序執行，有別以往大上大落，因此估計樓市會平穩發展。而金管局收緊按揭成數，屬於謹慎措施，可以保障買家及銀行體系。不過，由於豪宅買家普遍較少借貸，豪宅供應較少，買家受QE3影響入市意慾反而更強烈，預計樓價升幅會較中小型單位較大。由於政府增加供應量，上車盤樓價會平穩發展，目前正研究是否入標朗屏站北項目。

## 現崇山示範單位半億

她指出，配合現崇山開始收樓，即日開發放第6B座41樓A室現樓示範單位予買家參觀，單位建築面積1,790方呎，另花園平台面積433方呎，屬4房1套房設計，共斥資300萬元裝修，單位叫價5,000萬元，呎價27,933元；而第6座41樓C室，單位建築面積1,625方呎，另花園平台面積331方呎，單位訂價3,680萬元，呎價22,646元。稍後計劃加推第1、2座特色戶，意向呎價約3萬元，呎價有機會挑戰區內新高。

她又表示，該盤售出約780伙，約佔整個項目8成單位，套現約70億元。餘下不足200伙可供發售，估計涉及市值約20餘億元，當中24伙為特色單位。

## 珏堡複式花園呎價3萬

長實營業經理封海倫表示，九龍塘安域道珏堡共提供31個單位，當中7個複式花園單位，面積介乎1,701方呎至2,032方呎，意向呎價3萬元，入場費逾5,000萬元；而標準單位意向呎價2.5萬元，單位入場費約4,000萬元，估計整個項目市值13億至14億元。由於項目不受預售樓花指引限制，因此未必提供價單，計劃以洽購形式推售特色單位。

她又表示，物業命名以來已經接獲逾500個查詢，當中有約10%為內地客，現時已接獲近30組客戶進行洽購，有2至3個準買家有意洽2伙以上。惟因示範單位尚未竣工，因此暫時未預先進行預留或銷售，預計最快月中開放示範單位及開售。為配合開售，發展商提供即供付款優惠，樓價減4%。

## 迎海瓏門繼續加推套現

烏溪沙迎海及屯門站瓏門繼續加推。恒基營業部總經理林達民表示，烏溪沙迎海周二再售出約80伙，累積售出單位已達370伙，佔已推出的468伙中約80%，套現逾22億元。

昨日樓盤再公布3張價單，合共44伙，當中包括3、2房及平台單位，建築面積由605方呎至1,130方呎，售價由501.5萬至1,266.2萬元不等。林達民表示，有信心周日前樓盤可以再售出100伙，累售單位數量接近500伙，屆時總售出單位將佔項目總數的逾一半。

新地屯門站瓏門則再度加推85伙，以單位建築面積900餘呎為主，三批單位，平均呎價由8,430元至8,560元。

# 華懋：QE3推出 港樓被迫升

**香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘)** 市場對新政府多項樓市新措施成效存疑。華懋集團執董兼管治委員會主席龔仁心認為，政府出招乃希望樓市穩定發展，相信地產商亦不會期望樓價升至市民未能承受水平。同時，他相信樓價上升受到多方面外圍因素影響，如美國推出第三輪量化寬鬆政策(QE3)，香港不能獨善其身。

## 無意注資上市公司

過去不斷傳出華懋擬將旗下地產業務注入龔如心慈善基金旗下的上市公司，龔仁心昨出席旗下位於觀塘的如心艾朗酒店開幕儀式時強調，現時絕對沒有相關計劃。

龔仁心又表示，近年樓價不斷上升並非單一因素造成，他以QE3出台為例，熱錢流出對全世界都有影響，香港不能獨善其身。此外，他認為政府針對樓市措施是希望穩定樓市，作為發展商亦希望樓市平穩發展，認為措施的力度仍是市場可以接受的，至今亦未聽聞過有發展商無法忍受新措施。

對於政府計劃放寬將工廈改建成住宅，他表示歡迎，但現階段未見政府有具體細節安排，故暫未有發展計劃。對於屯門新盤瓏門銷情不太理想，會否影響下月旗下新盤屯門琨崙的銷情，他強調並不擔心。

## 觀塘新酒店入住率90%

龔仁心表示，觀塘如心艾朗酒店為旗下第2間位於工業區的酒店，目前入住率接近90%，但未就收入作出預測，要視乎房價而定。另外，他又稱，位於九龍西的酒店及服務式住宅項目在明年初將投入服務，並表明會繼續物色於工廈區發展酒店的機會，希望以如心酒店集團的品牌在境外發展酒店項目。

■華懋集團管治委員會主席龔仁心（左二）主持如心艾朗酒店開幕。 記者張偉民 攝

# 工廈車位買賣歷史新高

**香港文匯報訊** 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，8月工廈車位買賣登記總值1.44億元，創1995年7月份有紀錄逾17年以來新高，打破2011年3月的6,787萬元紀錄；宗數錄得170宗，亦創1995年7月份有紀錄以來新高，打破2010年11月的80宗紀錄。

荃灣One Midtown為8月錄得最高工廈車位登記金額大廈，合計9,511萬元，共有126宗，佔整體工廈車位登記66.0%及74.1%。

香港測量師學會產業測量組理事 區成禧測量師

# 新界東北勿忘和諧共融

▲談樓說地▼

香港地少人多，可供發展土地有限，在新界發展新市鎮是增加土地供應可行方法之一。時任行政長官在2007-2008年施政報告宣布籌劃新發展區，並於2008年6月展開《新界東北新發展區規劃及工程研究》(「新發展區研究」)，此研究預計2013年完成。

為收納公眾意見，政府就新發展區的規劃及工程研究展開三個階段的公眾參與活動：

第一階段：了解新發展區現時的狀況及制定新發展區的願景；

第二階段：討論「初步發展大綱圖」；

第三階段：討論「建議發展大綱圖」。

第一及第二階段公眾參與分別於2009年2月及2010年3月完成。而「建議發展大綱圖」亦已進行公眾諮詢。根據「建議發展大綱圖」，三個新發展區（包括古洞北新發展區、粉嶺新發展區，以及坪輋/打鼓嶺新發展區）將提供合共約53,800個新住宅單位，可容納約151,600人。新發展區整體約43%住宅單位為公共租住房屋，其餘57%則屬各類私人住宅。新發展區亦會提供約52,100個新就業機會。

現時社會普遍的聲音是增加住屋單位供應，以應付房屋需求，並壓抑樓價，增加土地供應供住宅建設是為迫切，但在有限的土地資源下，為解決香港長遠房屋需求，新發展區將是土地供應的主要來源。在新發展區規劃上，筆者認為新發展區的住宅發展密度及地積比率亦應相應提高，增加住宅單位供應。根據「建議發展大綱圖」，新發展區將會提供約150公頃的房屋土地供應，地積比率亦已相應提高，合共提供53,800個新住宅單位。按計劃古洞北及粉嶺北新發展區的公共租住房屋預計最早可在2022年起入伙，因此基建須於2018年至2027年間陸續完成。

## 地積比率需要提高

除建築密度外，在規劃新發展區時筆者認為亦應審慎考慮各項社區因素並以發展和諧共融的社區為目標，建構平衡的社區，尊重現有及周邊社區，發展均衡及包含的不同種類的房屋組合，一個合理的整體公私營房屋比例（政府建議是43%：57%），是有助達到平衡融洽的社區結構。此外，在發展規劃亦須尊重、保護和善用現有珍貴自然及文化資源，採用環保措施，使新發展區的原有特色能融入發展項目之中。

# 廟街地盤改建酒店遇挫

**香港文匯報訊 (記者 顏倫樂)** 灣仔王子酒店或有關人士旗下油麻地廟街46至54號賢昆商業大廈，申請將現有商業大廈改建成1幢17層高酒店，惟規劃署對申請不支持，估計本周五難以在城規會通過。

該申請將提供117個酒店房間，現址地盤面積3,719方呎，以10.94倍計，可建40,669方呎。規劃署對申請不支持，指酒店發展與周邊環境不兼容，亦未證明不會有負面交通影響。而就地盤申請略為放寬地積比率，由9倍增至10.94倍，該署認為沒有設計上的優點支持放寬，估計相關申請本周五難以通過城規會。

## 偉業街酒店申請料放行

另外，觀塘偉業街101號D-Tower，業主將現有工廈全幢改裝為21層的環保酒店，提供95個房間。規劃署不反對，認為改裝酒店符合規劃意向，又指去年地盤曾經獲批准改建酒店，今次重新申請雖然把房間數目由80間增至95間，但並未引起環境、排水等問題。

# Rosemary母沽洋房賺5900萬

**香港文匯報訊 (記者 顏倫樂)** 買樓賺錢似乎是本港置富的「不二法門」，名人亦樂此不疲，並往往獲利甚豐。土地註冊處資料顯示，跑馬地睦誠道43號渣甸山花園洋房，剛以6,500萬元易手，按洋房面積3,700方呎計算，呎價17,568元。原業主為名模Rosemary母親彭莉(Vandenbroucke Pang Lee Julie)，於1991年7月以600萬元購入，持貨21年轉手獲利5,900萬元，物業期內升值約9.8倍。登記買家為穎恒有限公司，公司董事為鄭錫強。

# 長實上海首幢甲廈招租

**香港文匯報訊（記者 張一波 上海報道）** 長實集團昨日在滬宣佈，旗下陸家嘴「東方匯經OFC」現正招租。執行董事趙國雄表示，作為陸家嘴最後一棟開建的甲級寫字樓，大樓租金將和陸家嘴同類型物業保持一致，初步核算其租金價格為每平米日租15元（人民幣，下同）至20元，即月租約450元至600元。

「東方匯經OFC」建築面積超過11萬平方米，共建35層樓，總高度200米。趙國雄認為，儘管全球經濟前景不明朗，但上海經濟發展依然平穩上漲，民企及跨國企業對於上海甲級寫字樓租賃需求仍增，故此看好租金水平在持續拉高。目前，陸家嘴甲級寫字樓出租率保持95%。

## 普陀嘉定年內有「動作」

趙國雄表示，作為長實在上海的三大項目之一，「東方匯經OFC」不僅是長實位於上海的首幢甲級寫字樓，同時亦是位於陸家嘴金融核心區的最新發展，長實致力將其打造成最新及頂級的商業地標。長江實業（上海）公司副總經理馬清芝亦在昨日透露，除「東方匯經OFC」外，位於普陀和嘉定的兩大項目在年內將有「新動作」。