

# 私樓上月租金升幅放緩

## 通脹加劇刺激 7個月累升14.8%

香港文匯報訊 (記者 周穎) 全球游資氾濫，推升商品糧食價格，本港最新9月整體通脹按年上升3.8%，較8月3.7%升幅擴大，通脹加劇推升樓價，住宅租金亦因而創出新高。據中原地产新簽租約統計，9月全港85個大型私人住宅屋苑平均租金每平方米呎21.7元，較8月21.3元升1.9%，連續3個月創有紀錄以來新高。該行預期，租金會跟隨樓價進一步上升，估計年底租金升至22.8元新高。

事實上，受傳統季節性租賃淡季影響，租金升幅減慢，9月升幅是自今年3月的0.5%後6個月來最少。中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，租金創新高顯示用家對住屋需求增加，而且付租能力增強，刺激平均呎租平穩上揚。再者，通脹持續亦推動租金長期向上。

### 呎租平均21.7元

私人住宅租金已經連續7個月不斷上漲，呎租由今年2月的18.9元上升至9月的21.7元，累積升幅達14.8%。另外，今年首9個月私人住宅平均呎租較去年底的19.5元上升11.3%。黃良昇預期，租金會跟隨樓價進一

步上升，估計年底租金可望升至22.8元新高。

按季方面，今年第三季私人住宅平均租金錄21.7元，與第二季的20.3元相比，按季上升6.9%。租金按季升幅是自2009年第三季的11.4%之後，創十二個季度新高。住宅租金連升兩個季度，反映樓市氣氛暢旺，在用家支持下，平均租金持續上調。

### 匯景花園升13.6%最多

十大藍籌屋苑方面，有半數屋苑的租金按季升幅達一成以上。當中，藍田匯景花園的平均呎租升幅最多，今年第三季上升13.6%。沙田第一城的呎租按季上升11.7%



■上車屋苑天水圍嘉湖山莊呎租按季上升逾一成。

資料圖片

居次。天水圍嘉湖山莊呎租按季上升11.1%，排名第三位。鴨脷洲海怡半島及鯉魚涌康怡花園的呎租，同樣按季上升10.3%。

其餘五個屋苑的租金升幅為：紅磡黃埔花園上升8.9%、觀塘麗港城升幅為4.6%、鯉魚涌太古城亦升4.5%、荔枝角美孚新邨升3.1%及柴灣杏花邨上升2.8%。

# 都會駅月內兩度破頂



■馬灣珀麗灣1座高層C室成交呎價7,373元，創屋苑標準分層單位樓價及呎價新高。

香港文匯報訊 (記者 周穎) 二手市場因盤源減少而成交放緩，個別屋苑卻連創新高，將軍澳都會駅本月內兩度刷新呎價紀錄，每呎直逼8,000元。

美聯物業謝建業表示，將軍澳都會駅9座極高層C室，面積974方呎，770萬元成交，呎價7,906元，創同類型單位新高。謝氏指，是次成交對比上次新高亦為本月初成交同類單位10座高層C室，以710萬元易手個案，景觀不同但短短2星期仍急升60萬元。據悉，原業主成交賺價388.9萬元，升幅達102%。

其他新高成交方面，美聯物業何海光表示，紅磡半島豪庭4座高層F室，面積

約738方呎，用家斥資790萬元入市作自住用途，呎價約10,705元，售價與呎價均創屋苑兩房單位新高。原業主賬面獲利406萬元或106%。

### 半島豪庭呎價撲萬一

在新界區，馬灣珀麗灣1座高層C室，單位面積1,085方呎，成交價800萬元，呎價7,373元，創屋苑標準分層單位樓價及呎價新高。中原地产付美英表示，原業主持貨7年，賬面獲利292萬元，單位升值57%。

中原地产黃耀明表示，綠楊新邨D座低層3室，面積518方呎，成交價412.8萬

元，呎價7,969元，呎價創屋苑97後新高。原業主於1999年1月以190萬元購入，持貨13年多賬面獲利222.8萬元，單位升值近1.2倍。

### 新葵芳花園呎價6961

此外，一名上車客以355萬元承接新葵芳花園510呎戶單位，創屋苑歷史新高價。美聯物業袁佩雲表示，單位為C座中低層01室，面積510方呎，兩房間隔，成交呎價6,961元，創屋苑新高呎價。買家為一名外區上車客，原業主於2008年5月以180萬元購入物業，賬面獲利175萬元或97%。目前屋苑平均呎價6,500元。

## 高緯·甲廈季內呎價破3萬

香港文匯報訊 (實習記者 彭楚華) 美國第三輪量化寬鬆政策(QE3)出台，除帶動樓市暢旺外，寫字樓亦有炒落後跡象。高緯環球香港執行總監蕭亮輝指，港府不斷打擊住宅市場，熱錢流入工商舖和寫字樓，預期甲級寫字樓在第四季買賣呎價會突破3萬，並料未來一年九龍東的前景和租金升幅均會跑贏其他地區。

### 九龍商廈待租率新低

高緯環球昨公佈第三季商廈租賃市場趨勢及展望調查報告。報告指，受業務及經濟前景不明朗等因素拖累，更多銀行機構縮減辦公室面積，業主租金取態審慎，令中區商廈於第三季的待租率為6.4%。加上整體需求減弱，中區租金受壓，整體平均水平按季下降8.5%至每方呎101.4元。報告又指因九龍區商廈需求增加，該區寫字樓待租率降至2.3%新低，九龍東的租金亦按季增長5.2%。現時中環與九龍東的租金差距為71%。

蕭亮輝指，東九龍周邊環境成熟，加上政府希望打造成為第二個CBD，軟硬兼施下成為投資者和用戶的新方向，至於未來租金會增長多少則要看市況走勢。另外，除中區以外的地區待租率偏低，促使更多租戶續租，對業主有利，且有助租金上升。他預期中區以外地區的租金將於第四季稍微上升，幅度為2%至3%。

至於中區的租戶以從事金融業為主，在現時經濟下行的情況底下，租戶不會選擇加位擴充。他表示中區辦公室供過於求的情況將於第四季持續，更多超甲級商廈樓面預期不能吸引較大規模的租戶，業主預期將繼續按市況調整租金。若業主急於放租，惟下調租金作招徠。因此，他預期中區租金將於第四季進一步下調3%至5%。待租率則會維持平穩，波幅控制在0.2%至0.3%。



■高緯環球香港執行總監蕭亮輝看好九龍東的未來發展，料未來一年租金升幅會跑贏其他地區。

實習記者 彭楚華 攝

## 新盤群起 有價有市

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 雖然政府表明隨時出招壓樓市，惟低息環境穩定入市信心，本港新盤銷情旺，且屢見新高價。

香港興業發言人表示，愉景灣津堤截至昨日傍晚，首批連加推單位累積售出72伙，佔已推出單位近90%，海景單位及泳池景單位平均呎價10,700元及8,800元，山景單位則7,100元。於目前售出的單位中，最高呎價15,800元。

### 大角咀奧柏放風提價

信和置業營業部聯席董事田兆源表示，大角咀奧柏，御峯昨錄呎價及訂價新高成交，單位為第2座37樓B室，面積1,295方呎，連599呎平台，呎價15,289元，訂價1979.9萬，買家為本地客。信和透露考慮加推單位，並會與項目合作夥伴市建局洽商意向價。

他又稱，大埔滙玥，天賦海灣10月以來沽約110伙，套現逾14億元。至於天賦海灣昨日售出2伙，其中一位本地客購入第8座高層B室，面積2,175方呎，呎價14,896元，訂價3,240萬元。此外，第21座低層E室以呎價9,800元售出，單位面積822方呎，屬1房間隔。該盤10月至今共沽18伙，套逾4億元。

他表示，火炭御龍山昨亦沽出3座高層A室天際大宅，單位面積1,915方呎連1,300呎平台，呎價16,300元，訂價約3,121萬元，單位享開揚馬場景。

長實於中半山堅尼地道君珀昨亦售出2伙，分別為2樓A室，建築面積2,478方呎，售價6,938.4萬元，呎價2.8萬元；

20樓B室，建築面積2,007方呎，售價6,723.45萬元，呎價3.35萬元。

### 中半山君珀呎價見3.3萬

此外，新世界於沙田溱岸8號昨首度推出1伙迎河複式大宅，若能成交，訂價及呎價創項目新高價。單位為第1座45樓C室，建築面積2,839方呎，訂價5,763.2萬元，呎價20,300元。該盤昨再沽5伙，呎價由8,438元至10,288元，大部分由本地用家及換樓客承接，亦有買家來自深圳。

一名香港投資者於上周六以1,777.5萬元向新鴻基地產預留九龍站天璽星鑽堡32樓C室作收租用，單位建築面積711方呎，呎價2.5萬元。



■信和置業營業部聯席董事田兆源表示，大埔滙玥、天賦海灣10月以來沽約110伙，套現逾14億元。

資料圖片

## 華源大廈900呎舖2.4億

香港文匯報訊 (記者 周穎) 尖沙咀區一向是舖位投資者心水地，市場消息指出，尖沙咀彌敦道華源大廈34號舖以2.4億元沽出，舖位面積900方呎。市場揣測買家為最近頻頻於該廈入貨的英皇集團，惟集團執行董事張炳強對外否認。

早前英皇連環購入該廈兩個舖位，包括以3,200萬元購入華源大廈30號舖，連閣積約1,100方呎；斥資1.4億元購入33A地舖，面積連閣樓約800平方呎。上述兩個舖位總值1.7億元，如連同34號舖位，即可打通各舖作大舖。

另外，市場消息又指出，尖沙咀麼地道32至48號地下G舖，舖位面積1,300方呎，以4,700萬元易手。

## 嘉里建設杭州連奪五地

香港文匯報訊 (記者 方楚茵) 嘉里建設 (0683) 公佈於10月19日以25.3億元人民幣作價，投得浙江省杭州市三塊住宅地塊及兩塊商業地塊。該五幅地塊相鄰，位於杭州市之江國家旅遊度假區內核心地段，總地塊面積合共為14.25萬平方米，住宅及商業可建築面積分別為21.6萬平方米及2.32萬平方米。

該三塊住宅地塊地積比率為1.7倍，屬杭州主城区住宅土地出讓中較罕見，擁自然江景，而兩塊商業地塊與住宅地塊只一路之隔，料可起配套作用。

## 成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

### 成國土拍告〔2012〕36號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、成都市人民政府《關於進一步加強土地管理促進節約集約用地的通知》（成府發〔2008〕52號）、《成都市人民政府辦公廳關於經營性國有建設用地使用權納入中心城區土地交易市場統一出讓的通知》（成辦發〔2010〕71號）及《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》（成國土資發〔2011〕80號）等相關文件規定，成都市國土資源局將在成都市土地交易市場（成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓），以拍賣方式組織出讓一宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下：

一、拍賣出讓宗地的基本情況：

序 號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積 (平方米)	土地用途 及使用年限	淨用地拍賣 起叫價 (樓面地價)	競買 保證金 (萬元)	拍賣出讓 時間	規劃設計條件					持證准 用面積 (畝) 及方式
								計入容積率的 總建築面積 (平方米)	建築密度	建築高度	綠地率	規劃用地使 用性質	
1	JN11 (252/211) : 2012-207	金牛區金泉街道轄 區高家村4、5組	47566.83 合71.3502畝	城鎮混合 住宅用地 住宅70年 商業40年	3235元/平方米	9900	2012年 11月13日 上午10時	≤121295 (可兼容商業 ≤20%)	根據總容 積率對應 確定	≤航空限高絕對海拔高程 572米（最高點相對地 面約51米）	≥30%	二類住宅用 地	71.3502 指標證書

二、中華人民共和國境內外的法人、自然人和其他組織均可申請參加競買，申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。

三、本次出讓宗地：競得人須自行向成都電業局申請辦理供電配套相關手續，並承擔相關費用；商品住房總面積中套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重必須達到70%以上。

四、本次拍賣以增價方式競價，自由競價，價高者得。競得人在簽訂《出讓合同》時方能將競買保證金轉作地價款。

五、請競買申請人在2012年11月12日17時之前，憑相關報名材料及競買保證金到賬確認函到成都市土地交易市場（天府國際金融中心7號樓3樓窗口服務區）辦理報名手續，領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率，請競買申請人於2012年11月9日前，持出讓文件規定的相關資料到成都市土地交易市場（天府國際金融中心7號樓3樓窗口服務區）提前申報。

六、須「持證准用」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取，也可在成都市土地礦權交易中心、成都農村產權交易所購買；建設用地指標繳款按成都市公佈的年度最低保護價繳納。（諮詢電話：028-85987005、028-87050706）

七、本公告未盡事宜詳見出讓文件，並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2012年10月23日起到成都市土地交易市場招拍掛窗口領取出讓文件。

聯繫地址：成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓 諮詢電話：028-85987887、85987882、85987883 詳情見：四川省國土資源廳網（http://www.scdlr.gov.cn） 成都市國土資源局網（http://www.cdlr.gov.cn） 成都市土地市場網（http://www.cdtl.gov.cn）

### 宗地位置示意圖

