



尖沙咀中區藝文巨舖，日夜人流暢旺，業主以市場高價放租。

恒生沽西灣河大廈勁賺逾5億

香港文匯報訊 (記者 周穎) 土地註冊處資料顯示，恒生銀行管轄西灣河171號恒生西灣河大廈，以5.608億元易手，呎價約8,549元。登記買家為亮慧有限公司，公司董事為岑文偉及薛建平。據了解，岑氏及薛氏同為薛馮鄺岑律師行的合夥人。恒生銀行於1971年以約118萬元購入恒生西灣河大廈，是次轉售帳面獲利約5.5962億元，物業升值約逾474倍。物業在1976年落成，地盤面積約6,300方呎，現為一幢22層高商住大廈，總建築面積約65,596方呎，其中16層為住宅，6層作商業用途。

星光行單邊街舖叫租1500萬

國際大型品牌都積極在港搶佔進駐，一線巨型街舖一

鋪難求，帶動本港一線街舖租金瘋狂飆升。市場人士表示，由華潤持有逾20年的尖沙咀廣東道星光行商場內約3萬呎巨型單邊街舖推出招租，叫租1,500萬元。據悉，樓上舖位由中藝及便利店租用，地舖面積約3,000至4,000方呎，及1樓全層，合共總樓面面積約3萬方呎。

市場人士指出，上述舖位叫租價是目前市場上放盤舖位中屬最高叫價，主要由於舖位鄰近尖沙咀巴士總站，加上位處單邊，樓面面積亦夠大，相信會吸引不少計劃進駐本港市場的外國品牌的興趣。

舖王鄧成波於年中以6.45億元向信德購入尖沙咀星光行一籃子舖位後，消息稱，業主現計劃將會重租戶，當中有意於樓梯位附近加設地舖。資料顯示，波叔購入

的星光行一籃子舖位，包括地庫商舖(不包括舖A)、地下5B號舖，以及11、14、15及16號舖，總建築面積約28,449平方呎，可出租建築面積為22,916平方呎。

此外，早前傳由英皇旗下的銅鑼灣羅素街22號及24號舖連樓上型招牌位，叫租1,100萬元，據悉，現分別由個人護理產品及鐘錶店租用，租金不逾300萬元，發展商計劃待租約完結後，將兩舖打通成一個面積共約2,200方呎的巨舖，以叫租1,100萬元計算，如若成交租金將升2.6倍。

美聯舖營業董事石修賢表示，深水埗基隆街9號地舖連閣樓交易，面積約1,900平方呎，呎價約13,684元，成交金額約2,600萬元。該舖連租約成交，現租客為遊戲機中心，租約約29元，租金回報逾2.5厘。

曉薈趕聖誕前賣 入場費300萬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 趁近期九龍區新盤熱賣，恒基地產於九龍城賈炳達道33號主打細單位的曉薈亦趕於聖誕節前推售，預計呎價逾1萬元，入場費約300萬元，至於同系於長沙灣大埔道188號的曉尚亦有機會於聖誕節期間推售，至於信置於九龍城侯王道項目命名為THE AVERY，暫未定推售時間表。

恒基地產營業部總經理林達民表示，屬舊契的九龍城曉薈最快聖誕節前開售，會依足地建會售樓指引賣樓，有機會下周派售樓書。

意向呎價逾萬元

他稱，此盤售價會參考西九龍及九龍城新盤價，意向呎價將超過1萬元，入場費約300萬元，項目設有商舖及住宅兩部分，其中住宅部分樓高21層，提供76伙，90%單位即69伙為270至433方呎的開放式及一房單位，6伙約700方呎2房單位，及1伙1,100方呎頂層連天台3房特色單位。

他估計，全部76伙沽清可套現約4億元，預計於2014年下半年建成。據悉，曉薈的示範單位及售樓處設於中環國際金融中心，明日會

開放予傳媒參觀。他又稱，自從政府出招後，貴價樓受到直接影響，海外及公司客持觀望態度，不過，若本地經濟持續向好，加上用家已計算自己負擔能力，相信會有用家入市，上周末一手盤銷情亦回升，基於年底市民獲加人工及發花紅，傳統上年初亦會有較多人置業。

尚悅近半「辣招」後售出

他指出，與新世界合作的元朗尚悅，至今已已售470伙，套現約20億元，其中自政府10月27日出招以來售出260至280伙。

其他新盤方面，荔枝角道一號、西九龍及元朗尚悅各售出2伙，黃大仙現崇山、何文田勝利道1號各售出1伙，至於九龍城匯賢閣亦以逾千萬元沽出21樓A室。



信和置業營業部聯席董事田兆源表示，九龍城侯王道項目命名為THE AVERY，提供少於100伙，以開放式及1房為主，暫未定推售時間表。

深灣9號擬農曆新年重推

嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成表示，今年集團共套現約45至50億元，明年主力推出九龍城嘉

林邊道2號，及跑馬地嘉柏薈餘貨。至於由嘉華國際、信置及南豐等合作發展的香港仔深灣9號現尚餘20伙，市值約25億元，發展商傾向於明年農曆新年前後重推。

南豐發展地產部副總經理黎學良表示，明年主要推出東涌55區項目，提供約1,400伙，包括1至4房間隔，而集團明年的售樓收益應較今年多。

業主願減價 購買力釋放

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 政府出招個多月，二手交投放緩多時，在部分業主心態回軟，願意放寬議價空間下，刺激買家入市意欲，令各區多個大型屋苑交投略見起色，其中以九龍區的屋苑成交表現最為活躍，觀塘麗港城、新蒲崗譽·港灣、紅磡海逸豪園以至九龍塘豪宅碧華花園都出現減價交投，購買力開始有所釋放。

麗港城減價15萬成交

中原萬達人表示，麗港城20座中層C室，面積644方呎，以450萬元易手，折合平均呎價6,988元。據了解，新買家為一名外區長線投資者，入市上址作長線收租之用。原業主原先叫價465萬元，見近日二手交投淡靜而調整售價，最終降價15萬元成交。原業主持貨2年多轉手賬面獲利162萬元離場，單位升值56.3%。

麗港城減價15萬成交

利嘉閣朱偉雄指，海逸豪園15座中層B室錄得減價成交。面積

1,384方呎，原以1,730萬元放售，經議價後以1,650萬元成交，減價幅度接近5%，平均呎價11,922元。是次減價沽出仍屬市價成交。據悉，原業主在2010年1月以1,230萬元買入上址，帳面獲利420萬元，折算賺幅34%。

譽·港灣降價8%易手

港置黃杰表示，譽·港灣7座低層D室面積823方呎，成交價735萬元，平均呎價約8,931元。黃杰指，業主原先叫價800萬元，及後減價65萬元放售，減幅逾8%。原業主是次轉售帳面賺約185萬元，物業升值近34%。

豪宅方面，港置容靖宇指，碧華花園1座中層A單位成交

面積1,742呎，連車位以2,500萬元成交，平均呎價14,351元。單位原叫價2,530萬元，減價30萬元成交，但呎價仍創該屋苑新高。原業主持貨20年大賺2,010萬元離場，單位大幅升值4.1倍。

新界區方面，中原鄺家進表示

屯門半層居新近單日錄得兩宗成交，包括3座低層B室，面積644方呎，業主微減5萬元，以340萬元沽出單位，折合呎價5,280元。原業主於98年11月以231.79萬元一手購入單位，現轉手賬面獲利108.21萬元，單位升值47%。

南區區議會反對港鐵黃竹坑站發展

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 港鐵早前就黃竹坑站項目重新申請規劃許可，總樓面不變下，單位數量由原計劃的4,100伙增加至4,700伙。但發展卻惹來南區區議會、居民、環保團體等群起反對，諮詢期內接獲319個意見，其中98.7%反對，認為港鐵未有全面評估新增車流量對該區的影響，規劃中更將1,000平米緊急車輛通道用地當作休憩用地，亦未回應居民要求提供一個文娛中心/室內表演場地。

對項目發展細節感到不滿

城規會資料顯示，港鐵黃竹坑站

項目於諮詢期內共接獲319個意見，其中315個意見反對發展，佔98.7%，主要對項目的發展細節感到不滿。呈交反對意見者除南區區議會、區議員、居民等，亦包括環保團體、東華三院賽馬會復康中心、綠領行動、民建聯南區支部、金寶花園業主立案法團。

東華三院賽馬會復康中心希望地盤放寬住用樓面，以提供更多社會福利設施予傷殘人士；環保團體、綠領行動則認為港鐵應縮小商場樓面，改善通風，並同時引入小型舖位，又批評日後中小型單位僅

20%，而且售價高昂，呎價預料逾8,000元，地盤只會興建豪宅；金寶花園業主立案法團希望下調高度及將單位數量減至4,000個，又要求港鐵增建天橋連接附近各屋苑。另外，有財團申請在元朗八鄉東匯路一幅面積約270,284方呎的地盤上，興建52幢2層高洋房，地盤現屬「綜合發展區」地帶，地積比率0.27倍，可建樓面約72,798方呎。申請人指，地盤原本地積比率最高可以0.4倍，餘下未用盡的0.13倍，會留作第二期發展。地盤內亦闢設地方維持現有林木用途，以保護樹木和優化環境。消息指，地盤業主屬恒基或相關人士。

戴行：中環寫字樓租金 明年跌幅5%以內

香港文匯報訊 (記者 周穎) 受去年底歐美經濟拖累，令本港寫字樓市場上半年表現較差，雖然下半年收復失地，綜合全年的全港寫字樓吸納量為381,376平方呎，僅為去年全年吸納量的三分之一左右。戴德梁行預料，至今年底

中環及金鐘區寫字樓租金將下跌13.1%，呎租104元，跌幅是各區中最大。該行估計明年中環寫字樓租金跌幅在5%以內，其他地區因供應較少，租金可升5%。商舖方面，估計一線地區明年租金上升10%至15%，二、三線地區租金有5%至10%升幅。

嘉華反對將軍澳南放寬高限

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 西貢地政處早前向城規會就將軍澳南4幅住宅地，提交放寬地積比率及高度的申請。今年在將軍澳連奪兩地的嘉華呈交反對意見，認

中原：九龍東商廈呎價追落後

香港文匯報訊 (記者 周穎) 政府針對住宅市場而推出「雙辣招」，令更多資金傾向流入工商舖市場，中原地產預期，九龍東商廈市場拆售風氣持續，預料明年新商廈落成入伙，勢將令拆售潮推至高峰，預料呎價可望再有二級跳，全面挑戰現時尖沙咀指標商廈的呎價水平。

中原(工商舖)寫字樓部董事鄭繼標表示，資金傾向流入工商舖市場，其中商廈物業整體造價仍落後大市，市場僅有個別商廈的呎價創新高，因而令市場「追落後」的概念強勁；另邊廂，商廈租金表現理想，走勢穩步上揚，因而吸引不少買家購入作長線投資。

新高呎價逾1.1萬

他指出，九龍東集多項大型基建發展於一身，政府大力發展九龍東，加上市場新落成商廈推陳而出，成為商廈大樓面供應商，因而吸引不少大型本地、跨國企業、上市公司等垂青，租用樓面作總部或擴展業務之用，在優質品牌租客效應下，商廈買賣造價亦持續遞增，現時九龍東的新高呎價水平已升至逾1.1萬元水平，個別新商廈更錄得顯著增長，在短短3個月間，升幅更有三成的增長。

Real estate advertisement for Midland Deluxe Home featuring various property listings with prices and details. Includes a table with columns for property names, prices, and features.

Real estate advertisement for South District Council opposition to MTR development, featuring a photo of a press conference and text discussing market trends and government policies.