蛇年頭炮 譽88初四首推50伙

恒基6盤齊推涉1907伙 粉嶺逸峯月內推售

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 雖然市傳政府日內再出5招穩定樓價，無阻發展商推盤大計。新地於元朗鳳翔路「RESIDENCE譽88」已於昨日派發售樓書，日內開價，下周三(年初四)開售，搶先成為蛇年頭炮新盤，首推至少50伙，至於香港小輪於粉嶺馬適路的住宅項目取名逸峯，可望2月內取得售樓紙隨即推售。恒基地產於今年上半年將代理推售6個新盤，涉及1,907伙，售罄料至少套現100億元。麗新油塘的OCEAN ONE於新春期間向2房買家送3.8萬元大利是、3房買家送8.8萬元大利是。

新地代理業務部項目總監(銷售)張卓秀敏昨表示，無論政府出不出招，對「RESIDENCE譽88」的銷情都具信心，該盤昨日已於網站上載樓書，有機會於日內公佈首張價單，預計首批推出的單位最少會有50伙，包括第1座的三房單位，亦有機會包括兩房單位，有機會提供二按。

譽88暫錄逾萬查詢

她稱，項目於九龍站環球貿易廣場的展覽廊及示範單位將於下周二(年初三)中午12時起優先開放予新地會會員參觀、農曆年初四(2月13日)下午1時正式開放予公眾參觀，並同步開售。她指出，項目自展開推廣攻勢以來，至今已錄得逾1萬個查詢。新地會會員凡於今年2月28日或之前認購「RESIDENCE譽88」單位，可參加新地會「RESIDENCE譽88」置業有禮「譽滿88大抽獎」，得獎者共88名，各可獲得Samsung最新平板電腦乙部，獎品總值約43.88萬元

「RESIDENCE譽88」由2座住宅組成，提供352伙，建築面積由590至1,608方呎，中原方啟明表示，同區樓價最新呎價約7,000至8,000元，估計「RESIDENCE譽88」首批單位合呎價相若，並以區內上車客及換樓客都對此盤感興趣。

香港小輪逸峯728伙應市

恒基地產營業部總經理林達民表示，由香港小輪發展的粉嶺馬適路住宅項目取名逸峯，並由恒基地產代理銷售，可望於2月內取得售樓紙隨即推售，該盤由4幢住宅組成，提供728伙，建築面積350方呎開放式單位至1,024方呎3房戶，其中2房戶佔60%，售價參考市價。

恒基地產營業部總經理林達民表示，今年新春期間恒基系內新盤會繼續開盤，但今年只會向參觀人士派發福袋，不會有大利是等優惠，主要是因為新賣樓指引下，向買家送禮及到期不再送禮亦要申請，因此決定只送福袋。他又稱，今年上半年恒基地產代理推售6個新盤，包括九龍城曉薈(76伙)、長沙灣曉尚(138伙)、九龍界限街51號(59伙)、九龍界限街68號(41伙)及烏溪沙迎海2期(865伙)，涉及1,907伙，售罄料至少套現100億元。他又稱，元朗尚悅已售出1,040伙，套現42億元。

■新地代理業務部項目總監(銷售)張卓秀敏(左)對元朗「RESIDENCE譽88」的銷情具信心。右為新地會董事總經理謝文娟。 記者梁悅琴 攝

今年上半年恒基地產代理推售樓盤

樓盤	單位總數	單位建築面積	發展商
九龍城曉薈	76伙	330至740方呎	恒基地產
長沙灣曉尚	138伙	370至690方呎	恒基地產
粉嶺逸峯	728伙	350至1,024方呎	香港小輪
九龍界限街51號	59伙	600至1,900方呎	恒基地產
九龍界限街68號	41伙	約1,300至2,700方呎	恒基地產
烏溪沙迎海2期	865伙	標準：615至1,768方呎 特色：591至3,950方呎	恒基地產、新世界及培新

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

力寶呎價2.85萬 全港商廈新高

■金鐘力寶中心1座高層全層，成交價5.05億元。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 周穎) 資金尋找出路，近月港島區指標商廈之一的金鐘力寶中心交投活躍，成交呎價急起直追。市場消息指出，金鐘力寶中心1座高層全層，以呎價2.85萬元易手，成交價5.05億元。以呎價2.85萬元計算，不單創出該廈新高，呎價創全港商廈新高。據悉，原業主為投資者吳根海於2004年底以呎價8,456元購入，購入價1.26億元。

此外，中原(工商舖)徐志聰表示，金鐘力寶中心二座成交為高層07室，其建築面積約1,478平方呎，單位可享正海景觀，成交價約3,857萬元，平均呎價約2.61萬元，成為該廈呎價第二高指標。據了解，原業主帳面獲利約901萬元。今年力寶中心二座已錄得7宗買賣成交，平均呎價由1.8萬元至2.1萬元。

美銀中心呎價2.8萬易手

市傳，鄰近的金鐘美國銀行中心低層04室，單位面積約1,837方呎，以呎價2.8萬元易手，估計涉及成交金額約5,143.6萬元。

港置至尊商業黃璜表示，尖東康宏廣場16樓16至17室，獲用家斥資約7,124萬元購入，樓面面積約5,397平方呎，每平方呎價約1.32萬元，交吉形式交易。

美聯商業袁錦培表示，柴灣東貿廣場8樓全層放售，面積約7,758平方呎，意向呎價約6,500元，涉及金額約5,043萬元。物業現以交吉形式放售，現時該廈租金每平方呎約20元，按此推算，租金回報可造至約3.7厘。

黃大仙匯豪山商場1.6億沽

大面積商場受追捧，消息指出黃大仙匯豪山商場，包括地下及一樓，以1.6億元易手，兩層樓面面積分別為15,413方呎及12,283方呎，涉及總樓面面積27,696方呎，呎價5,777元。

另外，土地註冊處資料顯示，富臨集團董事以1.6億元購入泛海集團旗下油塘崇信街8號鯉灣天下地下5及6號舖，連1樓部分樓面，面積逾2萬平方呎，平均呎價逾8,000元，登記買家是中泉發展有限公司，其董事是楊維。

地產熱線

祥益1年兩加薪跑贏通脹

香港文匯報訊 新一年，通脹升溫觸發加價潮，樓市成交量也不斷下跌，祥益地產仍然堅持不裁員、不減薪外，更每年也大幅加薪。總裁汪敦敬表示，為了獎勵一直堅守崗位，與公司共渡時艱的後勤員工，昨日宣佈所有後勤員於本年度再度加薪，是次加薪平均幅度有13%，最高加薪的員工是22%；以及公司於去年四月的平均加薪23%，過去十二個月平均加薪39%，加薪幅度大大跑贏去年全年基本消費物價通脹率的4.7%，相信其加薪幅度亦成為同行之冠。

藍馬豪庭連車位沽3460萬

香港文匯報訊 中原豪宅STATELYHOME九龍豪宅助理區域聯席董事王婉婷表示，該行剛促成藍馬豪庭高層A室的成交，單位建築面積2,572平方呎，實用面積1,878平方呎，連車位成交價3,460萬元，平均建築呎價13,453元，由用家購入。王婉婷指，原業主於05年以2,019萬元連車位入市，持貨近8年，現沽出單位帳面獲利1,441萬元，單位升值71%。

映灣園545萬元減價易手

香港文匯報訊 面對市場不斷傳出再有強辣招壓樓市，業主都情願先行獲利離場，減價出貨情況增加。中原地產梁建業表示，樓市氣氛持續造好，本月東涌區成交暢旺，映灣園11座低層D室，建築面積884方呎，實用面積645方呎，業主開價550萬元，經議價後象徵式減價5萬元，以545萬元沽出。原業主持貨3年，帳面獲利275萬元離場。

另外，影岸．紅本月至今錄得2宗成交，A座低層C室，建築面積1,183平方呎，實用面積883平方呎，連租約易手，成交價789萬元，平均建築呎價6,669元，比市價低約3.8%。原業主於07年以371.5萬元一手買入上址，原本叫價800萬元放盤，見買家誠意洽購，最終減價11萬元，帳面仍大幅獲利417.5萬元。

翠林邨298萬沽創新高

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年1月份登記金額最高的是將軍澳翠林邨秀林樓15樓的單位，錄298萬元，創歷年新高成交價。

2013年1月份二手公屋買賣合約登記錄得44宗，總值7,572萬元，較上月的21宗及3,590萬元，分別上升1.1倍及1.11倍。公屋交投顯著回升，反映去年12月期間樓市回穩，增強公屋居民的置業信心，帶動二手公屋市道回復暢旺。

RICS料熱錢轉投商業盤

本地寫字樓租金變幅

	2012	2013
尖沙咀	10%	2%
東九龍	10%	5%
灣仔	-	4%

製表：香港文匯報記者 黃子慢

香港文匯報訊（記者 黃子慢）近日有傳政府再度出招，以冷卻持續升溫的樓市。英國皇家特許測量師學會（RICS）會長關健昨日於記者會上指，如政府再出招壓抑樓市，只會於短期內產生效用，令交投量下降。但資金充裕的情況下，投資者將轉投商業地產，造就商業地產的機遇。

RICS亞洲評估專業委員會香港區主席David Faulkner於同一場合上表示，據調查顯示，去年本港銅鑼灣及灣仔寫字樓租金持平、尖沙咀及東九龍上升10%，但由於位於中環及金鐘之金融業縮減業務，令寫字樓租金下跌14%。另外，未來數年的租金將受到寫字樓供應短缺的支持，以及現時租金回報率屬歷史較低水平約為4%至5%，預期回報率會再顯著下跌，相信今年寫字樓租金會出現輕微增長，約為5%以內。

政府辣招若加碼 波動亦短期

近日有傳政府有意再推出措施壓抑樓市，關健表示，再推出的措施會於短期內造成樓市波動，但基本供應問題仍未解決，即使再推措施亦只是為政府爭取時間，提升供應量，而香港為自由市場，太多干預行為不是一件好事。關氏續指，就宏觀經濟而言，美國經濟於今年有復甦跡象，因此他相信離加息周期已不遠。同時表示住宅樓價急升已非長遠趨勢，呼籲市民入市前應先衡量風險，而非羊群心態。

另外，在美國量化寬鬆及持續低息環境因素的影響下，令環球的資金充足。在較早前政府推出措施遏市後，該些資金為尋找其他投資出路，故轉投至商業地產。

該會公布去年第四季全球商業地產調查，RICS高級經濟師吳俊毅指出，受到亞洲區增長機會增加，以及全球流動資金過剩等影響，預期今年資金將繼續流入亞洲地區，加上企業及消費者信心提升，或令今年投資活動較預期理想。

柴灣工廈申建公屋 供180伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）柴灣工廠大廈為全港最後一座舊式6層高「H」形工廠大廈，政府計劃保留並改建成出租公屋，預料2015年底可額外提供180個公屋單位。城規會明日將審議有關方案，規劃署呈交規劃大綱，地盤面積約0.4公頃，考慮到保育，發展密度將不高，預計地積比率約3.4倍，可建樓面約144,238方呎，覆蓋率70%，高度限訂在主水平基準以上25米。

投資者李栢景去年7月以1.55億元購入佐敦官涌街52、54及56號，早前申請地下(部分)、1及2樓，改作酒店(賓館)，提供22個房間。規劃署不支持，認為相關酒店部分並未與住宅部分作明確區分，申請酒店會造成同座其他住戶的不便，並會有不良的先例。相信城規會明日將不會通過申請。

太子商廈申改酒店料批

太子荔枝角道93至95號友豐大廈業主，向城規會申請改裝成酒店。地盤面積僅2,247方呎，現時為1幢樓高15層的商廈，料提供71個房間，規劃署認為與環境並未不兼容，對申請不反對，料獲城規會通過。

新地及相關人士持有的西半山巴丙頓道23號蕙匯別墅，去年中因應地盤面積減少，曾經申請提供67伙，早前再更改規劃方案，地盤面積由11,399方呎回復至13,294方呎，單位數量提供至83伙。規劃署認為屬技術修訂，對申請不反對，預料可獲城規會開綠燈。

豪宅渴市 上月登記增60%

香港文匯報訊 利嘉閣地產張偉文表示，聖誕月樓市氣氛開始好轉，因政府「雙辣招」威力隨時間淡化，加上上月市場有全新一手項目應市，致上月逾千萬元住宅買賣登記出現「V」形反彈。綜合土地註冊處資料，一月份全港共錄得491宗一千萬元或以上住宅買賣登記（數字主要反映去年12月份豪宅市場的實際買賣狀況），較12月份的310宗彈升58%。逾億元以上的大額成交減少，使同期物業買賣總額僅增20%至104億元，增幅較登記量為少。

按市場分類，一二手市場走勢同步轉好，惟一手表現稍勝一籌。事實上，市場負面情緒逐步淡化，發展商見勢即時推出新盤測試市場反應，上月僅將軍澳「天晉II」登場，惟單位備受追捧，推動逾千萬元一手住宅登記按月大增60%至1月份的152宗；物業成交總額則增加36%至26.16億元。

二手豪宅登記環比增58%

二手市場方面，買賣氣氛亦明顯改善，雖然BSD稅制增加成交阻力，但部分業主主動降價對沖，提升物業承接機會，並且刺激上月全港共錄得339宗逾千萬元二手住宅買賣登記，較12月份的215宗大增58%，物業總值亦按月增加16%至77.9億元。

熱門豪宅交投表現更遠遠跑贏大市，上月十大熱賣二手豪宅項目共錄得66宗買賣登記，較12月份的25宗飆升1.64倍，其中「貝沙灣」、「太古城」、「海逸豪園」、「柏景灣」及「陽明山莊」成交量分別急增1.67倍至最高9倍；「南灣」及「逸濤灣」上月則成功「破蛋」，分別錄得7宗及6宗買賣，打入十大熱賣豪宅排名榜中；「貝沙灣」再現生氣，以10宗買賣重奪龍頭地位，成為上月熱賣豪宅之首。

美聯撐政府增買家印花稅

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓價不斷攀升，近期市場不斷流出政府準備出招的消息，美聯執行董事兼住宅部行政總裁陳坤興支持政府加大買家印花稅(BSD)，因為非本港居民的確推高本港樓價，應該給港人換樓機會。但對於額外印花稅(SSD)措施，就認為不應加強，因已影響本港自由經濟的基礎，更建議政府放鬆，例如把SSD年期縮短。強調增加賣地供應方為治本之道。

再出招打壓只會惡性循環

陳坤興又說，現階段應該讓目前的房策措施發揮其效用，再度打壓只會令樓市「惡性循環」。美聯物業又引新加坡為例，因當地過去已較香港更早推出樓市措施，並且連工業物業亦需繳交特別印花稅，但當地期內樓價卻不跌反升。對於金管局打算出招，他表示，現時的按揭成數已相當低，過去每次收緊按揭亦未令樓價回落。

對於近日傳言陳坤興辭職，陳坤興昨日澄清全屬流言，否認被挖角，又指今年會以做好集團業績為目標，還笑指已經「百毒不侵」。

銀座式商廈拆售年後勢銳

談樓說地

美聯工商舖策略總監 黃子華

新春長假期將至，市場不僅未有「收爐」跡象，而且更旺勢連連，買賣氣氛持續熾熱，發展商亦借新春力谷客源，紛紛將銀座式商廈加推應市，引起市場積極迴響，筆者預期新春後勢頭將更銳，可望搶先成為蛇年升市指標。

事實上，早於去年銀座式商廈拆售已掀起市場一時無兩的風頭，縱使傳統樓市淡季聖誕以及新年長假期前夕，投資者亦積極出籠吸納具升值潛力的磚頭保值，近日更錄得銅鑼灣THE SHARP銀座式樓花摸售，投資者持貨不足一個月，賬面錄得近千萬元獲利。與此同時，恒地亦把握時機推售中環安蘭街18號銀座式樓花項目，首日6層樓面已獲預留，涉資高達6億元，反映熾熱交投早已於市場凝聚。

受惠零售業人丁兩旺

筆者認為，由於本地零售市場受惠於國內外持續湧入的旅客消費人流支持，零售銷售數字節節上升，最新政府公布去年全年錄得零售業銷貨數字為4,454億元水平，更較2011年錄得接近一成遞增。隨着零售需求進一步加劇，估計農曆新年後購買力爆發，樓市小陽春再臨，銀座式商廈亦會首當其衝吸引投資者及用家瘋搶。

值得一提的是，本港經濟體系升市向來以股市主導，現時恒生指數已連續累升5個月，1月份更錄得1,072點，為去年美國推行量化鬆寬後單月份最大升幅，加上配合低息環境以及各國央行持續放水救市，龐大資金繼續於市場滾存，投資者爭相尋求理想渠道散貨，而屬市場近年罕有新增供應的銀座式商廈，正正受惠於上述因素所支持，承接旺市踏上高速升軌，於本年繼續大放異彩。