

土地流標 天水圍業主無懼

天水圍屋苑市況

屋苑	盤源(變幅)	呎價(建築/實用)(變幅)
嘉湖山莊	400(-17%)	4,700元/5,800元(-)
栢慧豪園	200(-5%)	5,200元/6,100元(-)
慧景軒	80(-)	4,364元/5,100元(+0.5%)

製表：記者 黃嘉銘

月期間用家積極置業及換樓，中小型私人屋苑交投活躍，帶動樓價上揚再創新高，預料2月的私人住宅獲利宗數比率將錄得回升。二手轉售獲利宗數最多的是天水圍嘉湖山莊，錄71宗。沙田第一城以56宗居次，馬灣珀麗灣錄35宗排名第三位。

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 港鐵天榮站項目罕有地未有收到任何標書，市場嘩然之餘，區內二手交投氣氛更加冷清。有區內代理指出，現時天水圍市況或多或少受新盤吸客影響，加上天榮站的負面影響，估計令買家心態上趨向保守，睇樓量續跌約1成至2成。然而，區內業主持貨力高，盤源買少見少，換樓選擇少，令業主叫價仍企硬。

新盤吸客 睇樓量續跌

美聯黎燦強表示，天榮站項目未有收到任何標書未令二手市場有明顯激烈反應。事實上，由於元朗RESIDENCE 88及尚悅吸走天水圍區二手購買力，令區內交投平淡。黎燦強估計，區內睇樓量有可能繼續向下，調整幅度約1至2成，但買家心態未

見回軟，盤源維持短缺。以指標屋苑嘉湖山莊為例，現時業主態度強硬，議價空間極少，盤源一直維持於400個左右的低水平，平均建築呎價4,700元，實用呎價5,800元，價位硬淨。

屋苑市況方面，祥益黃華雯表示，分行日前促成一宗天水圍嘉湖山莊美湖居之租賃成交個案，租客為區內客，該單位之租金回報率可達3.2厘。錄成交單位為2座中層G室，實用面積544方呎，建築面積710方呎，日前獲一名區內客垂青，而且業主決定在租金上作出調整，即日內減租達400元，獲租客以8,500元「即睇即租」，以實用面積計算呎租為15.6元，若以建築面積計算呎租為12元。

同區新型物業栢慧豪園，盤源流通量不高，以用家主導，現時約有200個放盤，平均建築呎價5,200

元，實用呎價6,100元，而睇樓量估計亦會回軟。而區內居屋屋苑各只有10個以內的放盤，交投量每月都以個位數結算。

利嘉閣陳大偉指，現時天水圍區之二手市況以用家主導，佔比超過9成，陳大偉認為，區內二手盤源以致整個新界區二手盤持續收窄，而實際用家的住屋需求大，令二手樓不愁沒有承接力，認為天榮站項目短期內會有影響，但長遠影響輕微。

二手轉售獲利97.8%

另一方面，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，1月已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登記錄得3,070宗，當中錄得帳面獲利的有3,002宗，獲利宗數比例為97.8%，與去年12月持平。另外，1

「酒店」報喜 四千新盤半年待發

尚悅原價加百伙 譽88提價3%賣貨

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂、陳遠威)「雍澄軒酒店」拆售旺場，發展商爭相推盤，上半年醞釀逾13個新盤，超過四千伙單位推售。恒基與新世界於元朗的尚悅昨以原價加推第7至12座共100伙，建築面積492方呎至900方呎，呎價6,675元至9,034元；新地於元朗的RESIDENCE 88提價3%加推第2座F室22伙，平均建築呎價7,837元，最快周六推售。



九龍地產業務及銷售部總經理楊聰永表示，大角咀奧城·西岸已售出80%。

信置上半年推近二千伙

信和置業營業部聯席董事田兆源表示，九龍城侯王道The Avery項目將於明日早上開售，首批推出59伙，在昨日下午與代理預先抽籤。信和今年上半年會推出5個項目，合共為市場提供近2,000個單位；市場推算估值逾150億元，單計灣仔利東街項目估值逾100億元，並已為該項目1及2期入紙申請預售樓花同意書，可提供單位約1,200伙，間隔包括開放式至3房單位。

另一邊廂，恒基營業部總經理林達民表示，恒基與新世界合作發展的元朗尚悅第1及2座亦打算本月推出，下周開價，涉及400伙。系內另一新盤迎海第2期將於第2季開售。至於恒基代理出售的香港小輪於粉嶺的逸峰，預售樓花同意書料本月批出，批出後會立即推出發售，最快3月推售。

其他新盤方面，長實於將軍澳日的出康城3期及荃灣國瑞路的住宅項目計劃於第二季推售，新世界發展今年計劃推售4個元朗區新盤共2,005伙，其中元朗栢鑾及漆林會於上半年「打頭陣」。

長實次季將軍澳荃灣推盤

長實集團執行董事趙國雄表示，荔枝角一號·西

九龍已售出逾一半單位，套現逾10億元，下周會再有新公布，至於將軍澳日出康城3期及荃灣國瑞路住宅項目正待批售樓紙，計劃於第二季推售。

新世界發展營業及事務總監楊文昨表示，第2季會推柏鑾及漆林「打頭陣」，其餘項目亦部署於上半年陸續推出。其中栢鑾提供51幢大屋，主打5房5套房間隔，洋房建築面積約4,700方呎至5,200方呎，將會裝修兩間大屋作示範單位。

至於漆林提供236伙，設29幢花園大屋及207伙分層單位，屬4層高低密度住宅項目，首批單位不少於50伙，主打分層特色單位，包括地下連花園及頂層連天台單位，特色單位建築面積約630方呎至1700方呎。此外，漆林提供1,620伙，洪水橋項目共98伙。

楊文又稱，新世界亦有兩個合作項目，包括與會德豐發展的柯士甸站項目(C地盤)，提供約576伙；及與恒基合作發展的落沙迎海二期，提供約865伙。至於沙田漆岸8號已累售853伙，套現約81億元，近日連環售出11伙，建築面積平均呎價9,000元，基於不少人查詢四房雙套迎河大宅(1,663呎)，考慮短期內推出2座C室應市。他預計，今年樓市將平穩發展，市場以用家及換樓客為主。

金朝陽部署港島新盤發售

金朝陽執行董事陳慧芬表示，今年將推出大坑書館街項目，最快於上半年推出；中半山摩羅廟街項目，部署下半年發售；另外，工業樓宇葵涌青山公路項目，項目地皮面積約13,302方呎，最快可於今年第3季推出。她說，現時樓價高企，不利舊樓收購，加上政府實施「買家印花稅」，令公司的收購速度較去年減慢。

華懋集團售樓部經理吳崇武表示，目前主力推貨尾單位，最快4月初推出九龍城金·御門項目(38伙)，意向建築呎價1.3萬至1.4萬元，4月底至5月初再推大埔富·盈門，原打算4月發售，但因為實施一手樓銷售條例，故或會延至5月發售。

九龍地產業務及銷售部總經理楊聰永表示，大角咀奧城·西岸已售出80%，40樓以下分層標準單位已售出90%，而40樓以上單位，預計第二階段再推出，複式戶意向呎價約1.8萬元，項目至今已套現約7億元。另外，旗下堅尼地城「加多近山」已售出110伙，將在稍後時間再加推。



Couture Homes尚家生活副主席梁志天(左二)、尚家生活董事總經理方文彬(左一)、yoo行政總裁Chris Boulton(右二)，及yoo首席設計師Mark Davison(右一)。

銅鑼灣一房戶 入場費逾千萬

香港文匯報訊(記者 黃詩韻) 資本策略地產(0497)旗下尚家生活，與德祥地產(0199)合作推出銅鑼灣豪宅項目「yoo Residence」，單幢式設計共提供144個住宅，其中140伙標準單位，間隔以一房及兩房單位為主，一房單位建築面積500方呎起，意向建築呎價3萬元，預計入場費逾1,000萬元，另外4伙則為特色單位。

意向建築呎價3萬

項目位於銅鑼灣道33號，尚家生活董事總經理方文彬預料，項目將於2015年第2季落成，主打細單位，現正打造清水房及示範單位各兩間，預計項目部分單位將預留作收租用途。

該項目特邀國際級設計師Philippe Starck的yoo Studio負責設計工程，為yoo Studio在港開發的首個住宅項目。方文彬指，此乃公司與競爭對手之不同之處，定位為國際品牌，相信會吸引不少投資者。

另外，資本策略今年或推渣甸山及九肚山2個項目。渣甸山項目提供少於20伙，以大單位為主，建築面積4,000方呎起；九肚山項目則提供約10至20間洋房，實用面積約2,000方呎起。此外，跑馬地The Hampton尚餘1伙待售，建築面積3,350方呎，實用面積2,608方呎，意向價9,400萬元。

置富近億翻新兩商場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 置富產業(0778)副行政總裁趙宇昨表示，該公司今年會斥資8,000萬元提升荃灣麗城商場共13萬方呎資產，並會重組租戶組合，並不再局限於服務及教育商戶，其中60%會作穩定必須品行業，40%為零售及服裝、化妝品等行業，現時此商場呎租20元，期望翻新後的目標投資回報率15%，預計於2014年底完成。她又稱，今年亦會斥資1,500萬元翻新置富第一城·街市，目標投資回報率15%。



置富產業主席趙國雄(中)及副行政總裁趙宇(左)。

趙國雄：多謝新聞界宣傳

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 近日曝光率最高的人物莫過於長實「樓神」趙國雄，皆因長實破天荒將酒店房產間拆售引起社會廣泛關注，樓神不停遭傳媒追訪，難怪他昨日出席置富產業春茗時笑言，都未試過係電視見自己咁多次，還要多謝新聞界鋪天蓋地幫公司宣傳，令市場知道此項「劃時代」新產品！

樓神神話，自己10年前於香港推出REITs，10年後今日又在香港推出酒店房間投資產品，相當高興，畢竟人生無多少個十年。

新都城SSD盤獲利115萬

香港文匯報訊 中原地產伍錦基表示，將軍澳新都城2期10座中層F室，建築面積515方呎，實用面積363方呎，採兩房設計，以425萬元易手，建築及實用面積呎價8,252元及11,708元。據了解，原業主於2011年3月以288萬元入市上址，需繳付5%SSD稅款約21.25萬元，扣除SSD稅款後，沽出單位賬面獲利115.75萬元離場。

康怡「則王」反價25萬沽

香港文匯報訊 香港置業林世標表示，鯉魚涌康怡花園E座高層1室剛獲承接，單位建築面積858方呎，實用面積685方呎，屬3房間隔，是屋苑「則王」。原業主見樓市暢旺，故將叫價由原先之850萬元上調至875萬元，單位建築及實用面積呎價分別10,198元及12,774元。原業主2005年2月以428萬元購入上址，物業升值104%。

同屬港島的北角康澤花園低層亦獲兩組睇樓客洽購，終獲換樓客追價至745萬元承接，建築及實用面積呎價9,551元及12,016元。世紀21北地地產嚴智賢表示，北角富家閣中層D室，建築及實用面積為803方呎及610方呎，成交價758萬元，建築面積呎價9,440元，實用面積呎價12,426元，創該項目歷史新高。

至於馬鞍山海濤居3座高層D室以680萬元售出，建築及實用面積呎價8,222元及10,398元，創同類型單位新高。世紀21奇豐物業許秋偉表示，單位建築面積827方呎，實用面積654方呎，3房套房。

太古城兩房880萬破頂

香港文匯報訊 市場新近錄得太古城兩房單位歷史新高造價成交，中原地產趙鴻運表示，逸天閣中層A室，單位實用面積591方呎，建築面積708方呎，擁兩房間隔，連日本公司租約出售，以880萬元易手，建築及實用面積呎價折合為12,429元及14,890元。現時上址生約月租為25,000元，回報約3.4厘。

其他新高成交方面，世紀21北地地產嚴智賢表示，北角富家閣中層D室，建築及實用面積為803方呎及610方呎，成交價758萬元，建築面積呎價9,440元，實用面積呎價12,426元，創該項目歷史新高。

至於馬鞍山海濤居3座高層D室以680萬元售出，建築及實用面積呎價8,222元及10,398元，創同類型單位新高。世紀21奇豐物業許秋偉表示，單位建築面積827方呎，實用面積654方呎，3房套房。

倫敦超越香港 商廈租金最貴

五大商廈最高租金地區

排名	國家與城市地區	2012年底每年每方呎租金(美元)
1	英國倫敦西區	262
2	香港中區	184
3	巴西里約熱內盧南區	165
4	印度新德里干諾廣場	162
5	日本東京千代田區、中央區、港區、新宿區及澀谷區	156

*註：租金包括物業管理及各地區由租戶支付的租賃稅項

香港文匯報訊 高緯環球最新報告指，英國倫敦擠下香港，重登全球辦公室租金排行榜首位，這是倫敦自2008年以來首度位居榜首，巴西里約熱內盧則是從第八名躍升至第三名(見表)。

報告指，競租倫敦稀有優質辦公室，帶動倫敦西區(West End)商辦租金上漲2%，使得倫敦超越香港登上冠軍，並看好租金將隨着經濟好轉而持續上漲。高緯環球說，以包括稅賦和管理費等支出在內的商辦租賃成本來說，倫敦的每年每方呎租金262美元，是法國巴黎、美國紐約和俄羅斯莫斯科的2倍以上。

香港中區租金排名滑落到第二，每年每方呎租金184美元，較上一年度的244美元大幅下滑。高緯環球香港區執行總監蕭亮輝表示，在過去的十二個月，區內商廈需求放緩，導致租金向下調，主要原因是銀行和金融機構重組，

以致辦公室需求減少。該行預期租金在未來一年仍將受壓，但有望於2014年初回復升軌。

另一方面，里約熱內盧南區(Zona Sul)躋身全球最貴商辦圈前3名，商辦租金較去年上漲43%。

50屋苑租金月漲0.2%

除商廈租金出現跌勢外，本港最新住宅租金數據同樣出現放緩現象。利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，儘管樓價走勢如入無人之境，但住宅租賃市場相對淡靜，租金升勢明顯放緩。該行最新數據，1月全港50個指標屋苑的加權平均成交呎租為25.48元，較去年12月的25.43元輕微上升0.2%，締造連升12個月的紀錄，而整體租金亦已連續9個月打破歷史新高，惟走勢卻與同期中小住宅樓價升幅3.3%相距逾3個百分點，情況多少反映出住宅正在高位整固。

恒基民新大廈申強拍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 恒基昨日向土地審裁處申請強制拍賣，地盤為英皇道852至854號民新大廈，已收購約91.67%業權。地盤面積2,793方呎，若以9倍地積比率計算，可重建25,137方呎商住樓。申請人委託的測量師報告顯示，地皮估值1,404.9元。由於毗鄰的金馬大廈亦由恒基收購，並於去年中申強拍，預計兩廈將合併發展，地盤擴至1.55萬方呎，提供樓面增加至13.94萬方呎。

經絡：本地用家主導樓按

香港文匯報訊(記者 黃子儀) 蛇年樓市繼續暢旺，經絡按揭轉介行政總裁朱賀華卻稱，今年樓按市場仍然充滿挑戰，因投資者及非本地客入市意慾大減，料以本地客為主。為進一步鞏固市場領導地位，該公司今年會投放更多資源，開拓不同宣傳渠道，爭取本地客市場份額。

朱賀華指出，展望蛇年，樓市在「雙辣招」及收緊按揭措施限制下，二手盤源供應會較為緊張，相信市場焦點將轉投新盤市場，預期在發展商積極推盤下，新盤按揭表現會較優勝，但整體按揭貸款金額彈升幅度有限，甚至有機

會連續三年出現負增長。

調查：近九成料樓價升

另外，經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國圓指出，該公司在農曆年至今以電話形式進行一項調查，訪問358位客戶發現，當中近九成預期蛇年樓價上升，其次計劃上市上車的佔34%。對於政府的房策，八成受訪者認為最有效的應該是增加供應，其次收緊按揭佔只有10%。可見受訪者普遍對後市持樂觀態度，市場購買力將陸續釋放。