

# 差估署：2月樓價升3%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價不斷攀升，差餉物業估價署公布最新2月樓價指數，樓價已連升13個月，2月報239.3點，按月急升3.1%。難怪政府2月底推出「雙倍印花稅」降溫，業界估計，3月樓價指數升幅將收窄，甚至掉頭回落。而各類型物業中，面積431方呎至752方呎的中小型住宅的升幅最明顯，升幅達3.1%至3.3%。

## 劉嘉輝：3月見回軟

差估署樓價指數今年首兩個月累升約5.2%。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，由於政府於2月22日才公布雙倍印花稅等新辣招，因此相信上述樓價指數並未能全面反映新辣招出後的樓價變化。再者，3月銀行調高新造按揭息率，進一步打擊二手樓市氣氛，有部份二手業主議價幅度擴大，而市場亦開始錄得減價成交個案，故3月樓價已見回軟。

據美聯「樓價走勢圖」資料顯示，3月樓價按月下跌約0.8%，終止連升13個月的升勢。隨着二手市場出現減價個案，加上部分新盤以較貼手價推出市場，個別甚至更減價沽貨，無疑對二手市場構成減價壓力，相信樓價將會進一步下滑。

然而，由於3月樓價僅回落不足1%，故首季累積依然錄升幅。據美聯「樓價走勢圖」顯示，3月以實用面積計算的平均呎價9,045元，首季累積上升4.3%。

據差估署資料，分類物業中，以431方呎至752方呎的中小型住宅的升幅最明顯，報227.5點，按月升幅達3.3%；面積在431方呎以下的樓盤，則報256.1點，按月升幅亦達3.1%。由於中小型單位升幅明顯，政府於2月中下旬推出的雙倍印花稅，就一定程度針對這個物業版塊「落藥」。另外，面積1,075方呎至1,722方呎的中大型單位，樓價指數報251.6點，按月平均升1.5%。

## 租金指數按月升0.86%

租金方面，2月指數報151.7點，按月上升0.86%，扭轉前一個月的跌勢。當中，面積431方呎至1,075方呎的單位，租金指數按月升逾1.05%。至於面積1,075至1,722方呎的中大型單位，租金指數回落至143.1點，按月跌0.8%。

# 辣招颯起小寒冬 拉鋸季內明朗化

# 一太：商舖售價下調15%

香港文匯報訊(記者 黃子慢)政府推出新一輪調控措施後，商舖買賣市場步入小寒冬，市場交投明顯減少。第一太平戴維斯表示，該現象是新辣招推出，印花稅令交投成本上升，投資者及買家持觀望態度，期待可購入較低價的商舖物業，故相信今年商舖售價整體將下調10%至15%。

該行副董事總經理及投資部主管袁志光指，將商舖物業納入新辣招的適用範圍內，並非政府針對個別物業類別，只是以往商用物業市場較為寬鬆，現時做法只是一視同仁。

他指，目前大多數買家持觀望態度，期望業主給予更多議價空間，議價空間介乎10%至15%，但雙方期望有落差，故暫時呈拉鋸狀態。他預期，市場走勢會於第2季後逐漸明朗化；公司對今年促成金額目標，偏向保守審慎。

## 羅素街廣東道租金穩健

租金方面，商舖租賃部董事陳澤鳴表示，一線街舖的租金，如銅鑼灣羅素街及尖沙咀廣東道的租金仍十分穩健，但今年升幅應不復去年，只有輕微上升空間；非核心零售區的二線舖位的租金及商場租金將有半成升幅。據市場分析指，今年首季整體商舖租金同比零增長，當中優質街舖的供應仍十分緊縮，需於半年至9個月前預租；而首季商場租金則同比增长

1.5%。商舖銷售主管方詠清指，只要優質商舖供應持續短缺及旅客數字表現穩健，香港商舖銷售及租賃市場仍具樂觀。

## 高緯：商廈租金普遍向好

另外，高緯環球則指，非核心地區商廈租賃市場在今年首季交投淡靜，因待租率偏低、欠缺新供應及季節性因素所引致，除尖沙咀區外，其他地區在今年首季均錄得租金不變或上升的情況。

中區市場經歷過去一年需求轉弱及租金下跌後開始穩定，部分主要商廈待租樓面增加，整體中區待租率仍保持在7.3%水平，今年首季中區平均呎租為港幣98.77元，與上一季相若。

公司預料，服務業於今年的表現改善刺激辦公室的需求；租戶將仍受新供應緊縮及待租率偏低的情況所困擾。短期而言，中區租金將持續受壓，但基於穩定的需求及低待租率的因素，非核心地區租金預期將保持輕微上升趨勢。



左起：第一太平戴維斯商舖銷售主管方詠清、副董事總經理及投資部主管袁志光、研究及顧問諮詢部主管盛世民及商舖租賃部董事陳澤鳴。

## 甲級商廈2013年第一季統計

分類	待租率	淨月租(方呎)	季度變化
中區(超甲級商廈)	9.9%	105.47	+1.0%
中區(超甲級及甲級商廈)	7.3%	98.77	+0.3%
灣仔及銅鑼灣	5.4%	63.62	+1.2%
港島東	1.9%	44.77	+5.3%
尖沙咀	1.5%	59.90	-2.0%
東九龍	4.5%	31.71	+4.5%
西九龍	1.7%	41.02	+6.0%

資料來源：高緯環球

製表：記者 黃子慢

# 新樓書最快22號面世

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)《一手住宅物業銷售條例》將於本月29日全面生效。運房局發言人昨日舉辦工作坊向業界講解條例細節，特別提到執行時間表，指出發展商若於4月29日賣一手樓，必須符合新法例，所以最遲22日派樓書，26日須派價單，而銷售監管局及銷售資訊網將由下周一開始接受發展商呈交相關「新樓書」及「新價單」等資料。

為協助業界清晰《一手住宅物業銷售條例》，運房局一連3日舉行「一手住宅物業銷售條例工作坊」，現場

所見，工作坊人數約百人，最少12間發展商代表、地監局等到場旁聽及發問。

## 售樓處搬遷須3天通知

運房局發言人於工作坊澄清一些發展商疑問，提到29日法例生效前已經開盤的新盤，雖然新例後首張價單仍稱「價單第1號」，但若生效前已售出一定數量的單位，即使新價單不符合單位數量的下限等，仍可獲豁免。另外，會上發展商問到，一旦銷售安排改變，例如由售樓處搬至其他地方賣樓，要如何符合法例要求。運房局回應，銷售安排有改變，以上述例子為例，須予市場3天時間了解新安排。

問到新例的罰則範圍。發言人強調，任何公司或由任何條例成立或設立的法人團體如觸犯相關罪行，有關「高級人員」可能須負上法律責任。不過，檢控當局須證明有關公司或法人團體在該條例下所犯的罪行，是由高級人員的協助或同意下犯的，或有證據顯示，該公司或法人團體是在該等「高級人員」教唆、促使或誘使下犯該罪行。意味新例下，發展商高層或會被「連坐」受罰。



為協助業界清晰《一手住宅物業銷售條例》，運房局一連3日舉行「一手住宅物業銷售條例工作坊」。

## 提醒「高級人員」連坐

至於何謂高級人員？新例亦有闡釋：就《公司條例》第2(1)條所界定的公司而言，「高級人員」指(i)該公司的董事或秘書；(ii)該公司的經理。就法人團體或在香港以外成立為法團的公司而言，「高級人員」指(i)其董事、秘書或經理；(ii)在該法人團體或法團擔任董事、秘書或經理職位(不論職稱為何)的人。

另外，據悉一手住宅物業銷售監管局4月已正式成立，原運輸及房屋局副秘書長(特別職務)馮建業出任專員，但監管局仍未全面投入工作，即使臨近生效日期，銷售資訊網亦未向市場公布。

# 信置士丹頓街4度申建酒店

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)信置中環士丹頓街20至26號，6年來曾經3度申請興建酒店被拒，昨日第4度向城規會呈交申請，計劃興建1幢24層高酒店(包括1層地庫及1層空中花園)，相比2011年呈交的上一份申請，在總樓面49,859方呎不變下，今次的房間數量輕微減少5間，提供90個房間，預計2016年完工。

據了解，項目2011年曾遭不少地區人士反對。有政黨人士指，酒店發展不符合該區原有的矮樓群設計，破壞中環舊城區外貌，是一項屏風樓設計，而且鄰近地積比只得8倍，申請要求的12倍屬過高。城規會的反對理由指，發展會吸引更多人流及車流，所提交的交通影響評估亦未能解決發展所產生的交通影響，批准有關申請或會立下不良先例。

# 長實上海新盤路演反應佳

香港文匯報訊(記者 蔡敬文)長實計劃短期推出位於上海普陀區的「高·尚領域」，並於上周(4月1日至7日)在上海梅龍鎮廣場舉辦首場大型路演，吸引逾二萬人次參觀。該盤首行政公館目標均價每平方米約35,000元(人民幣，下同)，特色戶每平方米約45,000元，單位入場費約400萬元。

長實地產投資董事郭子威指，「高·尚領域」參觀者對Metro Life「都會生活國度」概念深表讚賞，獲逾三千名客戶留下聯絡資料。另外，內地

受禽流感影響，但市場未見過度恐慌，相信國家衛生部門會加緊處理，故對項目推售將不會有所影響。

郭氏續稱，「新國五條」的成立，考慮未來房地產稅擴容，從而增加多套房產的持有成本，但主要針對住宅市場，對項目相信影響不大。此外，內地今年經濟發展預計持續向好，樓市亦看俏，加上內地「城镇化」快速發展，拉動一線城市的經濟，市場對國際級數的項目將成置業人士的自住及投資首選。

# 2新商廈陸續招租



長實集團執行董事趙國雄介紹以紐約式多元文化作主題的上海普陀區真如副中心的高·尚領域發展項目。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實兩個新商業項目陸續對外招租，其中普陀區真如副中心的高·尚領域，寫字樓計劃明年招租，商場現已開始招租；浦東陸家嘴東方匯經中心寫字樓正篩選租戶。

## 東方匯經中心篩選租戶

至於浦東陸家嘴的東方匯經中心，長實(上海)企業管理租賃部高級租賃經理陳永輝稱目前正篩選租戶，低層寫字樓每平米日租12元(人民幣，下同)至15元，目標吸納金融機構客戶，目前同區同級寫字樓日租約13元/平米。此商廈樓高31層，總樓面11萬方米，預計明年4月交樓。至於商場部分以休閒消費租戶為主。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下 40th ANNIVERSARY 新動力 黃金40年

淡風刮起減價潮 周家人市好時機 網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

紅山半島 實1013呎 建1401呎 全海豪宅 豪華車庫 2,360萬 2921 1788	低密有靚Lowrise 實729呎 建350呎 天台車位靚裝 1,650萬 2838 5077	浪琴園 實1077呎 建1334呎 海景連車 1,800萬 2899 0123	紅山半島 實3013呎 建3655呎 臨海花園 9,500萬 2899 0123	瑞士花園 實1265呎 建1600呎 特約有匙 2,900萬 2838 5077	大坑道巨宅 實1626呎 建2382呎 三房靚屋 2,599萬 2838 5077	渣甸山屋 實2,800呎 建3,088呎 建3200呎 1600呎 罕有放售 1,08萬 2838 5077	比華利山 實1057呎 建1357呎 名師設計 2,268萬 2838 5077
帝景園 實1529呎 建1981呎 品味裝修 三房書房 4,300萬 2899 0010	威都閣 實2371呎 建2568呎 海景巨宅 罕有放售 5,800萬 2526 8999	雲峰大廈 實1650呎 建1850呎 海濱書房 2,700萬 2922 3288	百年順大廈 實1723呎 建2013呎 開揚靚景 1億1,000萬 2921 8228	曉峰閣 實657呎 建841呎 兩房兩廳 1,400萬 2922 6666	地利根德閣 實1547呎 建2020呎 層層靚景 3,600萬 2588 1818	寶西湖北 實1090呎 建1260呎 中層靚景 2,080萬 2922 3311	百利大廈 實931呎 建1300呎 鄰近地鐵 998萬 2578 3553
新德園 實1153呎 建1450呎 特色天台 市場難求 2,000萬 2926 7388	擎天半島 實1344呎 建1805呎 市場罕有 投資首選 3,500萬 2926 3833	衛雅苑 實1626呎 建2002呎 特色4房 3,680萬 2714 4882	九龍塘半山 實1859呎 建2324呎 港島靚景 2,800萬 2926 4477	淡日居 實833呎 建1211呎 煙花靚景 1,650萬 2926 3828	港景峰 實682呎 建1272呎 雙車房 1,700萬 2926 3866	帝柏灣 實1137呎 建1000呎 此價難求 1,120萬 2928 4848	海桃灣 實782呎 建1097呎 地庫上蓋 1,900萬 2928 3188
海名軒 實1153呎 建1811呎 有匙引看 3,200萬 2926 5111	匯景花園 實1226呎 建1382呎 罕有靚景 高層靚裝 1,600萬 2346 0300	半島豪庭 實948呎 建1248呎 巨廳寬闊 1,100萬 2926 5678	半島豪庭 實1023呎 建1507呎 四房靚景 1,060萬 2926 6333	麗港城 實826呎 建1075呎 四房靚景 1,350萬 2927 6622	譽滿閣 實1129呎 建1413呎 海濱靚景 1,650萬 2926 5111	海逸豪園 實854呎 建1067呎 東南海景 1,050萬 2764 0933	海逸豪園 實782呎 建979呎 靚景靚景 1,158萬 2926 5522
康樂園 實1214呎 建1850呎 靚皮設計 1,400萬 2685 1080	寶松苑 實2574呎 建3523呎 名人題匾 6,500萬 2929 6000	雍怡雅苑 實2130呎 建3231呎 靚景靚景 1,780萬 2656 6366	鹿茵山莊 實1307呎 建1628呎 回報靚景 1,450萬 2662 3626	萬景峰 實1287呎 建1683呎 豪華靚景 1,500萬 2920 3300	海逸灣畔 實840呎 建1128呎 靚景靚景 708萬 2432 6223	帝瀟灣 實1186呎 建1479呎 單位連車 780萬 2481 3800	美善新邨 實948呎 建1284呎 靚景靚景 850萬 2928 3131
曼克頓山 實888呎 建1148呎 東南海景 1,400萬 2370 3456	天鑽 實1777呎 建2539呎 新地靚景 全新HOUSE 2,080萬 2482 9903	峰景豪園 實1666呎 建2277呎 低水靚景 1,100萬 2920 4388	錦繡花園 實848呎 建1100呎 靚景靚景 700萬 2471 0228	御凱 實947呎 建1261呎 四房全海 1,300萬 2920 1188	映湖園 實891呎 建1192呎 三房靚景 707萬 2923 6888	加州花園 實1371呎 建2021呎 加大靚景 980萬 2482 4993	加州花園 實1485呎 建2044呎 投資兩宜 1,080萬 2920 4488
曼克頓山 實888呎 建1148呎 東南海景 1,400萬 2370 3456	天鑽 實1777呎 建2539呎 新地靚景 全新HOUSE 2,080萬 2482 9903	峰景豪園 實1666呎 建2277呎 低水靚景 1,100萬 2920 4388	錦繡花園 實848呎 建1100呎 靚景靚景 700萬 2471 0228	御凱 實947呎 建1261呎 四房全海 1,300萬 2920 1188	映湖園 實891呎 建1192呎 三房靚景 707萬 2923 6888	加州花園 實1371呎 建2021呎 加大靚景 980萬 2482 4993	加州花園 實1485呎 建2044呎 投資兩宜 1,080萬 2920 4488

實=實用面積 建=建築面積  
招聘熱線：2316 8866 \*收集的個人資料只作招聘用途  
美聯物業代理有限公司 牌照號碼：C-000982