商住租金 獅城平港一半

■新加坡以其經濟規模為企業提供最佳的租金價值。 資料圖片

香港文匯報訊 第一太平戴維斯最新報告指出，紐約已取代倫敦成為全球第二位商業和住宅租金最昂貴的城市，僅次於香港；而新加坡以其經濟規模則為企業提供最佳的租金價值。該行剛公佈的全球城市指數（World Cities Review）列出全球排名前10位城市的「總租用成本」，所有城市大致保持平均。於今年上半年「舊世界」的城市租金稍為上升，而「新世界」城市的租金則下調約0.05%。

香港蟬聯最昂貴城市

新興市場和最近興起的新興市場更具競爭優勢，悉尼、上海和孟買提供最低的總業務運作成本，而孟買的費用是香港的四分之一。是次「總成本」的計算包括於核心金融地段和二線具「創意」的地點設置主要國際商業部門的費用，以及14個住戶的租金在內。

紐約已由2010年初為全球第五位至今年6月2日躍升為全球第二位最昂貴的城市，從2009年底最低點計算升幅達36%，而過去五年的升幅超過19%。倫敦也強勁復甦由2009年谷底反彈升上全球第三位。

第一太平戴維斯創造「物有所值」排名，以國民生產總值量計算每一個人所需之租用成本，所得數據用作企業計算薪酬的指標。

香港的總租用成本為孟買的四倍，但若按此方法計算，實際租金只是孟買的45%左右，因為設立國際企業時會以市場成交量和人才供應衡量，而不是僅以收益作考慮。這使印度城市的房地產看起來備受重視，特別是「金磚四國」現時經濟放緩，而其經濟對手正崛起成為低成本勞動力來源的時候。

港總租用成本4倍於孟買

新加坡未經調整的總住宿費以新世界的標準是很高的一個城市，但以國民生產總值計算卻是最便宜的城市。以這樣排序，新加坡的租用成本較香港低於一半，約為孟買所需費用之五分之一。

第一太平戴維斯全球研究部董事Yolande Barnes：「每平方呎的商廈租金未能正確地反映搬遷公司需要面對的總房地產成本。企業能獲得較多生意的地方，其房地產成本會比較高。」「換言之，公司值得付出較多的費用將管理團隊落戶生產總值較高的新加坡，而非國民生產總值較低的孟買。」

十大商業和住宅租金城市

	6月價格升幅	總成本 (每年度/US$m)	排名	總成本 (以國民生產總值計算)	物有所值 排名
香港	-1.0%	1.625	1	33.4	9
紐約	1.5%	1.553	2	24.6	4
倫敦	0.5%	1.533	3	29.5	7
巴黎	0.6%	1.400	4	26.0	5
東京	0.6%	1.089	5	26.3	6
新加坡	-0.4%	1.005	6	16.1	1
莫斯科	0.2%	0.947	7	21.1	3
悉尼	-0.1%	0.878	8	19.4	2
上海	0.8%	0.613	9	28.7	8
孟買	-7.3%	0.444	10	74.7	10

資料來源：第一太平戴維斯全球城市指數

辣稅打殘豪宅 珒然原價重推

21伙5728萬入場 實呎價近3.5萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對3D辣稅，豪宅最受打擊，發展商為求去貨，開價克制，太古地產昨公布以原價重推剛入伙的西半山西摩道63號豪宅珒然21伙，平均實呎價34,558元，入場5,728.8萬元，太古地產住宅業務董事杜偉業表示，此批單位售價與1年前開價相若。然而，過去1年港島區逾1,700方呎豪宅價格升幅達25%，如今珒然只維持原價重推，反映發展商對豪宅前景趨保守。至於太地於西摩道33號的豪宅項目取名為瀚然，正準備示範單位及售樓書中。

■太古地產杜偉業表示，珒然21伙平均實呎價34,558元，與1年前開價相若。 梁悅琴 攝

將於周日（29日）中午12時以先到先得方式推售的西半山珒然21伙，包括20個標準單位，分布於8樓至37樓，實用面積均為2,182方呎，售價由5,728.8萬至9,275.2萬元，實呎價由26,255至42,508元，及位於39及40樓複式戶，實用面積3,557方呎，售價2.25億元，實呎價63,256元。

配售車位 一個280萬

據了解，發展商提供180天付款（照訂價）及90天付款（照訂價減4.75%）方法，標準戶可獲配售車位一個，售價由200萬元至280萬元，複式戶可獲配售車位2個，每個280萬元。按價單計，此21伙市值約17.7億元，發展商於今日起開放於35樓的標準戶連裝修示範單位予公眾參觀，價單顯示，此連裝修示範單位售價9,402.3萬元，但不包括於今批推售單位內。標準戶管理費每月12,685元；複式戶管理費每月21,443元。

杜偉業不評論本港豪宅走勢，只稱對集團的住宅項目有信心，長遠而言，一手新例對地產發展屬好事。他續稱，太地於西摩道33號的豪宅項目取名為瀚然，正於太古城中心準備示範單位及趕製售樓書中，估計需時至少3個月，項目提供127伙，單位主打兩房至三房類型，並有4個特色戶。

AUSTIN獲批預售樓花

此外，由會德豐地產、新世界發展及港鐵合作的柯士甸站住宅項目「THE AUSTIN」，發展商昨宣佈項目已獲批預售樓花同意書，有關銷售安排正在部署中，詳情將於落實後公佈。而有關樓書及示範單位現正製作中，發展商會按照一手條例之規定，公佈樓書、價單，以及有關銷售及推廣安排。

對於近日傳媒報道有關項目的單位資料及參考價錢，發展商重申，從未就「THE AUSTIN」之樓書、價單及銷售安排作任何公布，亦未向地產代理發出推廣及銷售委託書。

其他新盤方面，一手住宅銷售網頁顯示，元朗溱柏昨售出3伙，當中包括早前撻訂的第3座11樓C室及第3座17樓E室。

■西摩道63號珒然 梁悅琴 攝

洋房成交創五個月新高

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，8月整體洋房(包括一手及二手)買賣合約登記錄得44宗，總值24.31億元，較7月的30宗及4.99億元大幅上升46.7%及3.9倍。雖然二手洋房市道持續淡靜，但受到沙田雍雅山的一手登記刺激，以致整體洋房買賣錄得上揚。8月宗數是創今年3月59宗後的五個月新高，而金額是創去年10月26.48億元後的十個月新高。

一手方面，期內買賣合約登記錄得21宗，總值19.47億元，由7月零登記顯著反彈，全數來自沙田雍雅山內部轉讓登記。二手方面，合約登記錄得23宗，總值4.83億元，較7月分別下跌23.3%及3.2%，創三個月新低。期內，登記金額最高的是雍雅山15號洋房，成交價錄1.46億元。其次是九龍塘施他佛道27號，成交價錄1.40億元。雍雅山8號洋房成交價錄1.34億元，排名第三位。

中細價樓註冊比率2年新高

香港文匯報訊 美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，辣招打擊樓市，換樓市場及豪宅物業受影響更甚，加上發展商亦以中細價物業作招徠，反而令500萬元或以下的中細價住宅物業表現相對較佳，註冊個案比率升至八個季度(即兩年)高位。

按季升逾8百分點

據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，在未包括一手公營房屋之下，截至9月24日為止，第三季迄今500萬元或以下一二手住宅註冊個案合共錄8,041宗，佔整體一二手住宅市場註冊量10,997宗的73.1%。比率自去年第四季以來連升3個季度，並較該季增加逾8個百分點，增長顯著。事實上，第三季迄今500萬元或以下的中細價一二手住宅物業錄8,041宗，數字已超過第二季全季7,758宗，並高出約3.6%。反觀，逾500萬元個案暫錄2,956宗，仍與上季全季3,043宗相差約2.9%。

縱使本季中細價物業個案率先超越上季，但數字暫時比起去年同期15,452宗大跌約48%，比起紀錄高位97年第二季的42,739宗，更急挫逾8成。

若以二手屋苑計算，第三季至今500萬元或以下的二手註冊量最多的4個屋苑中，以天水圍嘉湖山莊此類銀碼個案最多，暫錄137宗，而沙田第一城則以105宗緊隨其後，惟分別較上季全季少約23.9%及15.3%。反觀，本季暫居第三位的天水圍居屋天頌苑，受惠「白居二」帶動下，按季大幅急升近2.7倍至70宗。

非住宅註冊月升近25%

香港文匯報訊 香港置業表示，根據土地註冊處資料，本港9月暫錄（截至24日，個案主要反映前一個月市況）整體物業（包括一、二手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位）買賣註冊3,890宗，較上月同期升近半成，料全月將錄約5,000宗水平。其中非住宅物業註冊表現突出，已暫錄1,040宗註冊，按月上升24.8%，升幅跑贏大市。

香港置業高級執行董事伍創業指出，本月非住宅物業註冊有望超越上月全月，屆時非住宅物業註冊連升3個月，更連續3個月錄得逾千宗註冊個案。伍創業指出，數字表現較為突出是因早前發展商拆售旗下部分車位，而銷情不俗，該批交投陸續於本月註冊登記，故本月之非住宅物業註冊有所上升；事實上，本月至今暫錄749宗純車位註冊，相比上月同期數字大幅上升近1.5倍，更超越上月全月的575宗。反觀，9月住宅註冊(包括一手私人住宅、一手公營房屋及二手住宅)卻錄跌幅，按月微跌1.4%，暫錄2,840宗。

清水灣半島劈價110萬

■清水灣半島第6座高層F室累減110萬元沽出，惟原業主仍賬面獲利157萬元離場。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)二手樓市持續淡靜，部分放盤多時的業主，見單位乏人問津，決定擴大減幅沽貨。將軍澳清水灣半島有業主放盤7個月累減110萬元才能易手，減幅近二成。

中原伍錦基表示，將軍澳清水灣半島第6座高層F室，實用面積526方呎，兩房間隔，享山海雙景，2月以560萬元放售，7個月累減110萬元才以450萬元成功沽出單位，減幅高達19.6%，實用呎價8,555元。原業主於2010年5月以293萬元購入單位，持貨3年多賬面獲利157萬元，單位升值53.6%。

新港城低層低市價10%

至於馬鞍山新港城第4期K座低層03室，實用面積338方呎，擁兩房間隔，業主開價340萬元，經議價還價後，減價10萬元，以330萬元易手，實用面積平均呎價9763元，較市價低10%。中原柳發利指，買家購入單位暫未打算作自住或收租之用，原業主於2000年3月以176萬元購入單位，持貨約13年賬面獲154萬元離場，單位升值87.5%。

青怡花園減價20萬

新界西亦有減價個案。青怡花園第4座高層G室，實用面積547方呎，三房套房間隔，業主原先叫價470萬元，日前減價20萬元至450萬元沽出，實用呎價8,227元。中原羅彩娥表示，買家為換樓客，原業主於2001年以155萬元入市，自住12年沽出單位，賬面獲利295萬元，單位升值1.9倍。

至於港島區，新近錄得北角富麗園C座中層02室連車位以1,280萬元成交，扣除車位，實用面積呎價14,731元，屬市價成交。世紀21日昇地產黃文龍表示，單位實用面積835方呎，3房1套間隔，望山景，車位市值約50萬元，業主原先叫價1,300萬元終減價20萬元以1,280萬元成交。買家為區外換樓客，原業主於2005年3月以505萬元購入單位，物業期內升值1.5倍。

古洞限量地估值20.6億

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府明日將推出兩幅住宅地皮招標，均有限量條款，分別位於新界上水古洞及青龍頭，11月8日截標。其中，古洞地皮規模較大，限建單位總數不少於515伙，市場估值達20.6億元。另一幅青龍頭地皮限量建不少於175伙，估值約5.28億元，兩地合共提供690伙，預料將為庫房帶來25.88億元的收入。

即將招標的上水青山公路古洞段住宅地皮，美聯測量師行董事林子彬表示，估計可發展為分層及小量洋房的項目，加上發展規模適中，日後將望高爾夫球場景觀，預料價值為20.6億元，樓面地價約3,700元，將吸引中大型發展商。根據資料，地盤面積約154,280方呎，地積比率約3.6倍，可建樓面達555,401方呎，以限量515伙計算，平均單位面積1,078方呎。

青龍頭地受累馬路噪音

荃灣青龍頭地皮位於青龍頭地段第70號，可望海景，地皮面積較細，約52,399方呎，地積比率2.52倍，可建樓面132,042方呎，單位數量不少於175個，平均單位面積755方呎。林子彬指，項目鄰近馬路，或會受到噪音所影響，日後估計會發展中小型單位，預料每呎樓面地價約為4,000元，估值料為5.28億元。

國金蘋果店擬擴至3層

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）《華爾街日報》中文版昨刊出香港國際金融中心（ifc）商場租賃部門總經理Karim Azar訪問報道。他透露，蘋果2011年在ifc開設的香港旗艦店，是目前蘋果全球表現最好的門市之一，雖然現時這家店的規模只是紐約第五大道蘋果旗艦店的三分之一，但Karim Azar指蘋果計劃將本來只佔一樓及二樓兩層的店舖，向上增加一層面積，意味現時位於蘋果店對上位置、3樓的agnes b. LE PAIN GRILLE餐廳可能要搬遷，但蘋果未證實此消息。

國際金融中心商場內的蘋果門店看似普通，但簡潔的設計不乏低調奢華，比如門店外的銀色立柱，雖然與國際金融中心自己的立柱看起來一樣，但這些立柱品質更好。Karim Azar說，蘋果花費的建造成本超過5,000萬美元。

樓市速遞

領凱4房實呎租16元

香港文匯報訊 港置范文濤表示，最近日出康城租盤明顯有所增加，租金受壓，令不少租客能以相宜租價承租單位。該行剛促成的一宗將軍澳日出康城領凱實用面積994呎(建築面積1,326呎)單位租務成交，同區租客見單位寬敞雅致，加上租金相宜，故決定以月租1.6萬元承租單位。獲承租之單位為日出康城領凱9座右翼中層D室，實用面積994平方呎，建築面積1,326呎，屬4房間隔，若以月租1.6萬元計算，單位實用及建築呎租分別約16.1元及12.1元。

賽西湖高層月租5萬

香港文匯報訊 港置林文奇表示，最近北角區租盤緊絀，連帶租務氣氛亦頗為疲弱，該行剛促成的一宗賽西湖大廈實用面積1,090方呎單位連車位租務成交，月租5萬元。單位為11座中層C室，區內換樓客見單位位處高層環境寧靜，加上望海景兼有靚裝修，故決定承租單位，實用面積呎租45.9元。本月至今，賽西湖大廈僅錄得2宗租務成交。

內地客42萬BSD購大興

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)屯門大興花園2期一伙2房戶剛獲內地客以285萬元買入，需繳付15%買家印花稅（BSD）42.75萬，從價印花稅8.55萬，即合需共繳付51.3萬。祥益地產龍超君表示，單位為第2期3座低層C室，實用面積447方呎，兩房一廳，內地客買家鍾情該屋苑鄰近小朋友上學，以285萬購入作自住，實用面積呎價6376元，屬市價。原業主於2010年7月以約167萬購入，持貨3年多獲利約高達118萬。