港寫字樓租金蟬聯亞洲之冠

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）世邦魏理仕發表報告指，香港中環蟬聯亞洲寫字樓租金成本最貴的市場，每月呎租達157元；在全球排名則屈居倫敦西岸之後。該行指，隨着未來「滬港通」落實，將更鞏固香港作為跨國金融機構地區總部的地位。

全球排名僅次於倫敦西岸

該行《主要寫字樓租金成本》報告顯示，香港中環寫字樓平均每月呎租約157元，名列全球第二，僅次於倫敦西岸整體平均每月呎租約180元。至於第三名至第五名依次為北京金融街、北京核心商務區及俄羅斯莫斯科，本港西九龍則排行第六。

世邦魏理仕辦公樓服務部執行董事簡儒德指，香港整體寫字樓需求正在回升，來自金融業及中資公司的需求尤其明顯。由於環球經濟復甦，加上最近公布的滬港通政策，令香港作為主要財務及跨國金融機構地區總部的地位。該行預期中環和西九龍的租金將於未來數月會開始回升。

報告又指，全球寫字樓租金按年升幅為2.3%。世邦魏理仕全球首席經濟學家Raymond Torto指出，相信全球整體租金將於下半年回升。除了數個亞太區市場外，各地均出現供不應求，縱然租戶仍然着重於成本控制，核心區的甲級商廈需求仍然殷切。

逸瓏灣I期昨沽5伙

續錄成交

■田兆源(左)指出，逸瓏灣I期已售出單位中，85%選擇即供。 梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤熱浪持續，信置的大埔逸瓏灣I期昨日持續錄得成交。消息指，逸瓏灣I期昨售出5伙，其中一名買家斥資逾5,800萬元買入逸瓏灣I期2伙4房雙套海景大宅，分布於第二座10樓A及B室，呎價分別為17,558元及16,959元。

累售逾195伙套現20億

信置營業部聯席董事田兆源表示，該盤新加推170伙，將於明晚截票，本周四開賣。消息指，至昨晚累收約700票，超額登記3倍。根據價單顯示，此170伙單位平均呎價14,911元，折實後呎價12,041元，以訂價計，市值逾25億元。田兆源指，前晚加推60個單位，包括18個特色戶，當中有首次推出天池屋，為第20座17樓A室，售價4,821.2萬元，呎價28,194元，折實後售價為3,893.1萬元，呎價22,767元，若成交，將創項目新高呎價。田兆源稱，該盤已累售逾195伙，套現逾20億元，內地客少於5%，85%買家選擇即供分期。

G.A.收1500票超額17倍

今日截票的柯士甸站GRAND AUSTIN（G.A.）第二輪85伙，消息指至昨晚收約1,500票，超額登記17倍，該盤於明日下午推售。

其他新盤方面，恒基地產於西半山天匯新推8伙昨晚推售，未錄得成交，太古地產於鰂魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES昨以折實價3,270.8萬元售出19樓D室。至於尚悅售出3伙、溱林、環宇海灣、晉嶺及悅堤各售出2伙，高士台、DIVA、樂融軒、蔚然、浪澄灣、雲暉大廈各售出1伙。

根據一手住宅物業銷售資訊網顯示，大埔新村屋樓盤美督南岸昨上載售樓說明書，該項目共有26幢村屋，合共提供78伙，實用面積682方呎至763方呎。

環匯廣場高層連平台招租

香港文匯報訊 黃竹坑近年受港鐵南港島綫動工帶旺，區內商廈價格升幅翻近兩倍，前景一片亮麗。隨着未來更多商業項目準備上馬，該區勢成港島商貿新核心。

新近業主趁勢委託中原（工商舖）獨家代理黃竹坑全新甲廈——環匯廣場三層高層全層單位放租，意向月租由25萬元至42萬元不等，當中相連頂層天台可作高級私人會所之用，預料將成為區內新蒲點，相信洽租反應見佳。

中原（工商舖）黃國明表示，今番獨家代理放租的三個物業位於黃竹坑道19號至21號的環匯廣場26、35及36樓全層，三個全層單位均連戶外平台，其中36樓頂層更連天台及平台出租。若上述物業成功以意向價出租，業主可享回報約4厘至5厘。

5月私宅租金勁升創新高

踏入暑假旺租市 一城呎租達25.5元

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市持續「價升量跌」，尤其細價樓升幅最大，樓價屢創新高。租金水平是另一項重要參考指標，最近價格同樣飆升。中原地產研究部統計，今年5月全港85個大型私人住宅屋苑的建築面積平均租金每方呎錄得22.9元，較4月的22.6元上升1.3%，升幅為去年7月後10個月最多，並終止了連續3個月的跌勢，創4個月新高。由於即將踏入暑假租賃旺季，相信租金繼續向上，預期6月呎租可重越23.1元的歷史高位。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，私人住宅租金顯著回升，反映樓市氣氛暢旺，就業市場向好和工資上升，提高付租能力。此外市民改善居住環境的意慾強大，刺激租屋需求穩步增加，帶動住宅租務市場成交活躍，平均租金止跌反彈。

細價樓升幅最大

十大藍籌屋苑方面，5月有9個屋苑的租金錄得上升。當中，「細價樓」為主的沙田第一城呎租升幅最大，5月建築面積平均呎租錄得25.5元，按月上升3.2%；其次是杏花邨，錄得26.7元，按月上升2.7%；唯一租金下跌的是黃埔花園，按月下跌3.4%。

除中原地產外，據美聯「租金走勢圖」資料，今年5月以建築面積計算的私樓平均呎租錄得約23.78元，按月回升約0.8%。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，上月租金回升，相信是因為即將踏入暑假租務旺季，又是各大院校學生物色租盤的時候，在此需求下，令走勢已呈回落的租金得以反彈回升。

暑假後料會回軟

事實上，數據與去年相若。資料顯示，租金於去年3月高位後回落，至5月卻受惠於即將來臨的暑假租務旺季支持回升，及後至8月暑假完結後才再度回軟。劉嘉輝指，雖然租金錄得升幅，但相信是因為暑假旺季所致，待市場吸納此批需求後，預期租金又會再度回軟。他認為始終今明兩年私樓落成量大增，對未來租金終究會造成壓力。

利嘉閣地產研究部數據亦顯示，5月全港50個指標屋苑的加權平均租金水平，較4月平均上漲1%，單月漲幅亦屬近10個月最高；至於同期50指標屋苑則累錄租賃成交992宗，較4月的1,019宗輕微減少3%。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，近期樓市復甦，樓價跌勢喘定。受惠於入伙盤租務頻繁，穩住租金跌勢，加上各區指標屋苑原有租盤呈缺所拉動，住宅租金亦見反彈。按地區劃分，新界區指標屋苑租金上月漲幅較大，整體租金按月上漲1.3%。受惠兩房租盤熱捧及內地學生高價預租單位，帶動沙田第一城及大埔中心的租金按月急漲逾3%，領漲大市。

周滿傑指出，未來兩三個月將會是新盤入伙的「空窗期」，隨着租盤供應暫停釋放，「包租公」議租時料可佔上風，毋須減租求客之餘甚至加租揀客，推動租金繼續回升。再加上暑期旺季因素，估計整體租盤需求較3、4月還要多10%至20%，預料暑假旺季完結前整體租金將上升2%至3%。

二手私宅租金走勢

月/年	租金(元/方呎)	租金按月變幅(%)
01/13	22.8	0.4
02/13	22.9	0.4
03/13	22.9	0
04/13	22.8	–0.4
05/13	22.5	–1.3
06/13	22.4	–0.4
07/13	22.7	1.3
08/13	22.9	0.9
09/13	23.1	0.9
10/13	23.1	0
11/13	23	–0.4
12/13	23	0
01/14	23	0
02/14	22.8	–0.9
03/14	22.7	–0.4
04/14	22.6	–0.4
05/14*	22.9	1.3

*5月租金為臨時數字

註：租金以建築面積及近3個月移動平均計算

資料來源：中原地產研究部

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

■「細價樓」為主的沙田第一城呎租升幅最大。 資料圖片

樓市小陽春 細中價樓頻破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）在市場利好消息帶動下，市場接連錄得零星新高價成交。中原袁廣達表示，鰂魚涌南豐新邨月內兩度破頂，最新成交為1座中層H室的三房戶，實用面積570方呎，以668萬元成交。樓價創屋苑新高，較日前剛刷新屋苑紀錄的660萬元再多8萬元，折合呎價11,719元。原業主於1989年以89.5萬元購入，持貨25年，物業期內升值6倍。

綠楊9933元新高呎價沽

中原陳忠燕表示，荃灣綠楊新邨J座高層7室，實用面積451方呎，剛以448萬元高價易手，折合呎價9,933元，創屋苑新高。原業主於2010年以256.8萬元購入單位作收租用，持貨4年後，賬面獲利191.2萬元。

美聯呂劍偉表示，火炭駿景園7座高層E室，實用面積1,373方呎，望馬場景觀，最終以「意頭」價16,938,888元甩貨，折合呎價12,337元，屬屋苑沙士後同類新高呎價。

中原陳家鴻表示，天后金龍大廈A座頂層三房戶，實用面積1,143方呎，新近連車位以2,080萬元易手，折合呎價18,198元，造價及呎價均創該廈新高。

美聯劉卓豪稱，將軍澳中心6座中層H室，實用面積約465方呎，成交價約530萬元，屬理想價成交，較同類單位造價高約4%，折合呎價約11,398元。

另一方面，豪宅名廈成交延續，利嘉閣李德臻表示，跑馬地雲暉大廈C座高層2室，實用面積1,304方呎，作價約3,380萬元連車位易手，折合呎價25,920元。原業主於1997年以1,520萬元買入，迄今轉手賬面獲利約1,860萬元。

黃建業重整美聯增競爭力

■黃建業指，集團住宅部的市佔率及生意均有改善。 梁悅琴 攝

生意改善

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本周四股東大會前夕，美聯集團（1200）第三大股東APEX上周再度開腔發炮。美聯集團主席及非執行董事黃建業昨接受傳媒訪問時指，APEX只是一班地產經紀，並非真正機構性基金，其說法是子虛烏有，不會回應。他重申，自今年1月他收回管理權，與副主席黃靜怡及董事總經理黃子華組成鐵三角，重整住宅部後，集團於住宅部的市佔率及生意已有改善，未來3個月會重整其他部門以加強集團的競爭力。

身為美聯創辦人，經歷了41年的樓市風浪，黃建業稱視美聯為他的「BB」，因此每當美聯有事，一定會站出來幫手。他笑稱，「自己仍後生，無意退休，但會提拔接班人」。近年他斥資7億元增持美聯股票，至今持股量已升至27.89%，單是今年斥資4億元至5億元增持的股價達5元，溢價相當高，對得起員工及股東。近期所知，永明金融及另外一間機構性基金亦已增持美聯股票，反映其對美聯及樓市的前景看法。然而，黃建業稱無意如以往般增持美聯股權至逾50%水平。

改進佣金制收復失地

以往黃建業曾提拔過黃錦康、高偉明、陳坤興等出任高層要職，但最終均離職收場，讓人感覺「無眼光」，亦令外界質疑其管治水平。黃建業坦言自己有責任，但亦事出有因，如早前採用CEO制度，主席放權予他們管理，結果相關CEO未有捕捉好2012年至2013年QE1至QE3放水的最佳時機大展拳腳，令美聯住宅部的市佔率持續下跌，下層員工以至發展商均有意見。今年住宅部重整以來，由負責內部管理的副主席黃靜怡改進佣金制度，住宅部市佔率及生意額有所提升，同事均很開心，但尚有改進空間。

黃建業強調，一向贊成用「Low basic wage, high performance」的管理方式，自己及女兒均要按業績表現支付薪酬。去年業績差，他與太太及女兒均因此大幅減薪。他又指自己出任主席一職原本只想收取20萬元年薪，但公司內部認為不可，因此才改為年薪300萬元。

對於長女兼副主席黃靜怡的工作評價，黃建業笑言：「給她101分！」他稱黃靜怡非常投入工作，相信是遺傳了自己的工作狂基因。

料明年失業率漸回升

展望香港樓市，黃建業相信樓市小陽春會持續兩三個月，樓價短期內不會向下插水，但政府持續供應土地，發展商新盤旺銷亦不敢大幅加價，反映發展商求量不求價。預期明年美國加息、內地經濟放緩及削減個人遊下，香港經濟會變差，失業率有機會回升，相信今次樓價會由各類型租金下跌拉動向下。他又稱，目前每月二手交投量只有3,000多宗，連同一手盤亦不到1萬宗，以現時全行約3萬多名活躍代理計算，相信未來至少有30%同行要淘汰。

20大屋苑成交按周跌16%

港置數據

香港文匯報訊 港置伍創業表示，據本行前線分行錄得數字顯示，綜合過去一星期（6月16日至6月22日）全港20大主要屋苑，共錄得57宗二手買賣成交，比前周（6月9日至6月15日）的68宗減少11宗，按周下跌16%。惟此數字仍然維持55宗以上水平，連續5星期徘徊於55宗以上，可見二手交投仍然徘徊於較高水平。

自從上月雙倍印花稅微調後，啟動了「換樓鏈」，加上新盤熱賣，亦令部分買家重拾入市信心。不過，因二手交投持續活躍，令「合理價盤源」之二手盤漸縮減，加上部分買家見交投回穩，議價空間亦有所收窄之下，二手盤源逐步減少，故令上周二手交投回落。

「合理價盤源」減少

伍創業引述香港置業資料研究部指出，雖然上周20大屋苑二手交投回落，惟按月比較20大屋苑之二手交投的話，6月首3個星期之交投相比5月首3個星期按月升逾半成（即5.7%）。不過因盤源縮減，料本月餘下日子之二手交投未能大幅上升的話，該批交投將於下月註冊登記，故估計7月二手註冊將未能大幅上升，料將橫行發展。

以屋苑劃分，全港20大屋苑當中，上周錄最多成交個案屋苑為黃埔花園，錄得10宗成交個案；其次為沙田第一城，錄得9宗成交；排行第三位為麗港城，錄得5宗成交個案。

德國東大克療痰 HAK LIU TAM® GERMANY EAST GREAT HAK LUI TAM 克療痰®

不含麻醉成份 老幼均宜服用

優質【正】正印正貨，認準【正】正印產品，品質認證權威標誌，香港政府唯一註冊商標【克療痰®】，為中、港、澳以至國際市場對優質產品提供一個明確及清晰的選擇，品質保證，安全可靠。

由多種特效止咳化痰成份配製而成，有效舒緩傷風感冒所引起的症狀如：咳嗽、痰多、舒緩咽喉不適、鼻塞、流鼻水、打噴嚏。服後能順氣化痰，減輕咳嗽，使呼吸順暢，對敏感收鼻水有舒緩作用。

止咳 祛痰 健肺 滋潤 養顏

敬請認明「克療痰®」註冊商標，方為正貨，提防奸商，影射假冒。

獲頒優質【正】印產品

中成藥註冊編號：HKP-10872，HKP-10870

純正中藥提煉 平喘化痰潤肺

生產商：濟生堂製藥廠有限公司 產品查詢熱線：8206 3327

GERMANY EAST GREAT NATURAL HERB. PHARM. LIMITED

香港及澳門各大藥房藥行均有代售 澳門總代理：大東行有限公司

融资业务

专业办理 全国房产证 土地证 红本抵押贷款 企业摆帐 显帐 阳光存款

公司以人为本 开拓创新

集合了优秀的投资商供应资金链及与各大银行合作关系良好 理顺融资渠道 本着共荣、共赢的宗旨服务于各类企业

经营范围：过桥资金银行还旧贷新 企业（垫资、增资）开具银行承兑汇票 全国性融资业务 房产贷款 企业贷款 小额信用贷款(个人和企业)

电话：0755-82783757 手提：13163764694

电邮：w51848080@163.com

深圳市旺源兴投资咨询有限公司

申請酒牌啟事

名人食府

現特通告：李財喜其地址為新界大埔汀角路龍尾村59A號地下，現向酒牌局申領位於新界大埔汀角路龍尾村59A號地下名人食府的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啓事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2014年6月24日