中環寫字樓 全球第二貴租

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）本港寸金尺土，物業租金之高一直名前全球前茅。世邦魏理仕昨公布的調查顯示，香港核心區寫字樓每呎每月租金高達163元，僅次於倫敦。

西九龍打入十大

據世邦魏理仕追蹤調查全球126個市場主要寫字樓的租金，並公布最新《全球主要寫字樓租用成本調查報告》，顯示去年第三季全球最貴寫字樓的市場位於倫敦西區，每月呎租高達178元，而香港中環則以163元屈居第二。於第三至五名依次為北京金融街、北京中央商務區及莫斯科。無獨有偶，本港的西九龍亦打入全球十大之列。

世邦魏理仕香港商舖服務部執行董事簡儒德指，去年中環寫字樓租賃市場大致保持穩定，主要由於一些中資租戶願意支付較高的租金租用優質寫字樓的細單位。「隨着滬港通的實施，2015年的租賃需求將增加，特別是來自財務租戶的需求。租金料大致保持平穩，中環優質商廈可望有較高升幅。」

美洲加租幅度最大

報告顯示，全球主要寫字樓租金按年增長2.5%，其中漲幅最大的是美洲（4.1%）和亞太區（2.8%）。該行指，主要寫字樓租金變化反映全球經濟均有緩慢但不同程度的復甦。

該行亦發現，全球50個最昂貴的市場中，20個位於亞太區，20個位於歐洲、中東和非洲，另外10個位於美洲。亞太區有20個市場擠身前50位，其中七個位於首十位。該地區的租賃活動，很大程度上依賴本地企業及科技、媒體和通信公司租戶。

全球寫字樓租金排名

排名	市場	每月呎租
1	倫敦西區	178元
2	香港中環	163元
3	北京金融街	129元
4	北京中央商務區	123元
5	莫斯科	107元
6	新德里康諾特廣場	103元
7	香港西九龍	100元
8	英國倫敦	99元
9	日本東京	89元
10	上海浦東	83元

註：數據截至2014年第三季

資料來源：世邦魏理仕

整體買賣創11年新低

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日發表報告指出，去年寫字樓買賣合約登記錄1,334宗總值388.83億元，較2013年的2,183宗及574.37億元大幅下跌38.9%及32.3%。該行研究部高級聯席董事黃良昇認為，去年宗數為2003年後11年的按年新低，更是近10年來首次處於2,000宗水平以下，反映交投頗為淡靜。他又預測，今年市場繼續以用家主導，登記宗數持續偏低。

胡忠大廈成交最矚目

回顧去年大額成交，該行指，雖然市傳多宗過億元成交，但部分至今仍未登記，導致相關類別去年僅錄43宗及244.12億元，按年下跌4.4%及33.5%。金額較高登記包括：灣仔胡忠大廈(價值78.00億元)及觀塘One Bay East東座(價值54.25億元)等。

其他金額類別方面，細額寫字樓的登記宗數及金額錄得最大跌幅。5百萬元以下類別錄得475宗及13.38億元，按年下跌58.9%及62.0%。1千萬元至2千萬元類別錄190宗及27.76億元，下跌44.9%及44.5%。而2千萬元至1億元類別錄203宗及72.82億元，下跌8.1%及21.0%。只有5百萬至1千萬元類別錄得按年升幅，錄423宗及30.74億元，微升1.9%及2.0%。

按月方面，全港寫字樓買賣合約登記12月錄114宗總值28.38億元，較11月的104宗及18.76億元上升9.6%及51.3%。

等足7年 一號九龍終批預售

卓能趙世曾：火速部署月底賣樓

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 卓能集團旗下荃灣油柑頭「一號九龍山頂」，申請預售文件長達7年，堪稱史上申請時間最長的新盤。地政總署資料顯示，該盤上月終於獲批售樓紙。卓能主席趙世曾接受本報訪問時稱，公司已火速聯絡代理，預備本月底展開賣樓部署，計劃先推第一期49伙，雖然項目已批入伙紙，但仍未取得滿意紙，故項目不會以現樓方式發售。

■卓能主席趙世曾七年前開始介紹「一號九龍山頂」項目，至今終於獲政府批准預售。 資料圖片

一號九龍山頂位於寶豐台8號，分兩期發展，第1期為單幢式物業，樓高19層，設49個單位，包括連花園戶、標準分層及複式單位。第1期早於2007年12月已批入伙紙，並隨即申請預售，但因保護樹木問題，直至2009年中樓盤接近建成仍未獲批。卓能一直未能與地政總署達致共識，趙世曾為此曾多次炮轟政府效率低，令公司錯失賣樓好時機。

70棵樹木糾纏數年

據了解，項目不獲批售樓的原因，主要是70棵樹木的保護問題，糾纏兩年多至2010年初才終於與政府達成協議，每棵樹賠償約20萬元，合共賠償約1,500萬元，另加補種樹木方案，但因補種樹木需時，加上部分新樹屬於第2期地盤範圍，令樓盤需要再拖1年至2年才能出售。

項目於2012年5月宣佈撤回申請，隔兩年後，去年6月重新再申請預售，今次申請更連同第2期一併入紙，短短半年時間終於獲批准預售。據了解，第2期興建5幢3層高獨立屋，涉及住宅樓面9,075方呎。項目第一、二期，合共提供54個單位，上月同告批准預售樓花。地政總署資料，兩期都預計2016年12月31日落成，即尚有2年多樓花期。

代理表示，發展商上月已聯絡他們商談賣樓事宜，但目前尚未簽售樓委託。趙世曾透露，項目預備本月23日啟動賣樓過程，雖然已批入伙紙，但項目滿意紙仍未批出，故目前不會以現樓方式開賣，而日後亦會提供多個付款方式，包括建築期付款等。

6項目上月獲批預售

地政總署昨日公布12月批准6個地盤預售，涉及1,986個單位。除一號九龍山頂一、二期佔其中兩份外，其餘4份包括新地東涌東環(1,407伙)、華懋九龍塘延文禮士(134伙)、房協深水埗喜韻(175伙)及長實紅磡悅目(216伙)。

至於上月接獲3份新申請，最大型項目為長實將軍澳峻瀅II，提供872伙，準備今年開賣，最快明年9月30日落成。另外，信置中半山干德道53號計劃今年中發售，涉及27伙，最快今年8月31日落成；新世界元朗康人新村路138號柏喬，亦剛申請售樓紙，涉及141伙，料今年12月31日落成。政府文件亦披露，長實與郭炳湘合作的亞皆老街項目，剛命名「芊薈」。

總結去年預售樓花同意書申請與批出情況，獲批預售樓花的單位達12,836伙，不僅較前年高出約17.9%，更是十年來新高。

批售樓花十年新高

新申請則一共11,536伙，較2013年6,937伙大幅急升66.3%。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，數量急升反映過去一年發展商積極推盤，亦加快申請步伐。值得留意，新申請中20個月以上的長樓花期項目約9,571伙，佔總數約83%，相信長樓花期單位增加，對目前樓市供應會產生「遠水有近火」之效。

啟豐園呎價首破萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）二手市場續錄新高成交，中原陳國威表示，屯門啟豐園3座高層A室，屬兩房間隔，實用面積414方呎，以415萬元新高價沽出，折合呎價達10,024元，為屋苑實用呎價首度破萬元。原業主於2012年以260萬元買入單位，持貨2年多，賬面獲利155萬元，單位升值60%。

市區方面，中原地產李志豪表示，新近錄得灣仔愛寶大廈高層A室成交，實用面積324方呎，2房間隔，望開揚樓景。業主以670萬元將單位交吉易手，折合呎價20,679元，創物業新高價成交。買家屬於自用客，原業主於1997年8月以365萬元買入單位，帳面升值84%。

加州花園呎租24.6新高

另外，元朗加州花園亦錄高價承租，中原龍智峰表示，丁香徑雙號屋易手，實用面積1,372方呎，新近以33,800元租出，平均呎租24.6元，為屋苑呎租新高。業主於1996年以700萬元買入上址，是次租出單位可享約5.8厘租金回報。

港置：30大屋苑升價13%

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業昨日表示，去年整體二手住宅註冊按年上升近兩成(18.6%)，共錄49,538宗，惟值得注意是此數字仍創1996年有紀錄以來次低。與此同時，全港30個指標屋苑去年共錄7,737宗成交，相比2013年上升26%，升幅較整體二手住宅多之外，更為連跌3年後首度回升。

據資料顯示，30大屋苑最新實用面積平均呎價(以去年12月註冊數字反映)為10,811元，相比2013年年尾上升13.0%。個別屋苑升幅突出，如嘉湖山莊最新呎價為6,888元，按年升22.7%；其次為海逸豪園及荃灣中心，最新平均呎價分別為15,654元及9,462元，均按年上22.1%。

部分30大屋苑表現

屋苑	去年註冊宗數	2013年宗數	按年變幅
嘉湖山莊	792	692	↑14%
沙田第一城	572	543	↑5%
美孚新邨	432	284	↑52%
愉景灣	390	307	↑27%
太古城	364	271	↑34%
黃埔花園	325	233	↑39%
荃灣中心	257	266	↓3%
將軍澳中心	213	169	↑26%
映灣園	213	170	↑25%
德福花園	163	103	↑58%

資料來源：土地註冊處及香港置業資料研究部

維港峰加價7%推16伙

■英皇國際執行董事張炳強(左)、企業行政主任楊政龍(右)及經絡高級副總裁曹德明介紹港島．東18按揭優惠。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)新一年新盤旺場，發展商爭相提價加推。英皇國際執行董事張炳強昨表示，西環維港峰昨日上載新一張價單及銷售安排，推出最後16伙標準單位，加價約7%，實呎價由35,094元至44,144元，周日以先到先得推售，此盤累積加價達22%。他稱，該盤至今已累售73伙，套現17.15億元，該盤尚未開價的8伙頂層特色單位，傾向以招標形式推售，將參考九龍站凱旋門天際屋成交呎價8萬元。

對於同系西灣河港島．東18剛推出18伙貨尾價單，比2年多前首度推售時減價6%至28%，折實入場費402萬元。張炳強承認，港島．東18於首次推售時開價較為進取，而今次重推貨尾的訂價屬於市場可以承接的水位，料此批單位市值約2億元。

至於西環維壹於本周五以先到先得方式推售最後5個單位，市值約3億元。他又稱，系內於北角渣華道98號The Java及九龍城御．太子各自尚有1伙及4伙待推。

曉盈傲名提價加推

其他發展商方面，恒基地產於長沙灣曉盈昨將部分295方呎單位加價3%，其中4伙於周日推售，此4伙為31樓B室及30樓、31樓及32樓C室，售價由563.6萬至574.5萬元。嘉里於何文田傲名亦將2伙單位加價2%，當中第9座B室實用面積1,020方呎，售價由2,581萬升至2,636萬元，而8樓D室實用面積1,012方呎，售價由2,679萬升至2,734萬元。

而今日截票的東涌東環次輪320伙，消息指，至昨晚八時半累收逾一萬票，超額登記30倍。

天賦海灣重推135伙

信置等於大埔白石角天賦海灣昨公布自2013年4月底實施一手住宅銷售條例實施後首張價單，全部原價重推，共有135伙，分布於第2座至第21座，實用面積888方呎至1,727方呎，售價由1,074.6萬元至2,830.9萬元，呎價由11,525元至22,556元，最高折扣優惠達12.5%。

信和置業營業部聯席董事田兆源表示，該價單當中35%單位為特色戶，部分單位可獲車位認購權，發展商將開放2個全新附傢具單位予客人預約參觀。該盤已累售311伙，套現逾65億元。

戴行：滬宅地持續升溫

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道)上海土地市場整體降溫的同時，住宅土地市場仍在持續升溫。戴德梁行發佈的最新報告指出，2014年上海土地市場出讓金同比錄得三成銳減，上海商品住宅用地出讓金卻逆市上漲一成。該機構預計，今年大中型開發商會重點佈局一、二線城市，而上海無疑是「兵家必爭之地」，土地市場將競爭激烈。

戴德梁行的統計顯示，截至2014年12月18日，上海土地市場出讓金總收入為人民幣1,583.2億元，同比減少30%。當中，上海商品住宅用地出讓金為人民幣1,196.7億元，同比增加10.7%，顯示房產開發商對上海宅地市場情有獨鍾。從住宅拿地企業的性質上分析，民企、央企和外企拿地出入金比例分別為94.17%、2.49%和3.34%，民企仍是拿地主力，民企成立聯合體投標成為新趨勢。從地域來源來看，閩商拿地出入金比例為9%，僅次於上海本地開發商，排名第二。

談及政策層面，戴德梁行董事、華東區綜合住宅服務部主管伍惠敏表示，今年將迎來新一輪限購鬆綁，但上海市場完全放開限購的可能性不大，限貸鬆綁可能會表現在放流動性、降息以及優化改善型住宅貸款環境等幾個方面，雖然成交火爆情況將不復存在，不過包括剛需和高端住宅的成交價格和成交量，都將保持在健康合理的水平。

散售寫字樓成交大跌

寫字樓方面，去年上海散售寫字樓僅成交43.3萬平方米，下跌近45%。戴德梁行董事、中國區寫字樓部主管沈潔分析，經濟不穩定抑制生產型企業購買需求，是散售寫字樓成交低迷的主因。租金方面，與年初相比，浦東寫字樓租金增幅約7.9%，浦西租金則下降約3.4%。

戴德梁行指出，今年上海甲級寫字樓供應約172萬平方米，其中浦東、閔行、黃浦、虹口等區域供應急速攀升，而經濟增長下行壓力仍然存在，預計未來寫字樓成交、租金及空置率將迎來挑戰。

宏安奪大圍地建精品盤

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）大圍大埔公路住宅地昨日開標，地政總署公布，宏安以7.73億元中標，每呎樓面地價約5,221元，屬市場預期內。宏安地產部營業及拓展董事黃耀雄表示，項目將獨資興建，總投資預料約16億元，擬發展精品式住宅，將建約400個中小型單位，列入「The Met」系列。以可建樓面約14.8萬方呎計算，意味平均單位面積約370方呎。

7.7億中標 建400單位

大圍大埔公路住宅上周截標共收8份標書，大部分屬中小型地產商，最終宏安大熱擊敗7間對手中標。黃耀雄表示，地皮鄰近大圍站，附近景色亦清幽，周邊小區配備完善，公司對項目前景及發展充滿信心。

據了解，宏安早期於同區已發展洋房項目戈林，地盤位置剛好在今次招標項目的南面，公司對該區地理境熟悉，而集團近年積極投地。黃耀雄指，今次已屬公司短期內第三次投得地皮。翻查資料，去年6月及8月，宏安夥拍錦華實業共投得兩幅馬鞍山用地，預備建850伙，連同大圍地盤，3項目一共可建1,250伙。

地政總署文件顯示大圍大埔公路住宅地，佔地約70,504方呎，指定作私人住宅用途及公眾停車場，最高可建樓面約148,059方呎，不設限量條款。早前市場對這幅地皮估值分歧，樓面地價由3,500元至6,000元不等，今次中標價屬市場預期之內。參考鄰近項目，業界預測項目落成後實用呎價可達15,000元。

然而項目亦受一定負面因素困擾，地盤鄰近富山公眾殮房、富山火葬場等。其次，地皮雖然規模適中，地皮位處山谷內，綠化多，惟需處理的山坡範圍亦頗大，預期將增加發展成本。另根據城市規劃的資料顯示，地皮有機會需提供14個露天公眾車位。

■大圍大埔公路住宅用地外貌。

差估署：樓價指數破頂八連升

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）差餉物業估價署昨日公布最新樓價指數，去年11月按月再升約1.37%，報274點，連升8個月，再創歷史新高，去年首11個月累積升幅11.79%。

回顧市場，升幅「火車頭」仍然為中小型單位，實用面積431方呎的A類單位，最新報298.7點，按月升1.5%，去年累計暫升13.19%。431方呎至752方呎的B類單位，去年11月按月升1.4%，緊隨其後。

至於1,076方呎或以上的D、E類單位，最新為261點，按月升幅只得0.35%，明顯落後大市。

私宅租金連升9個月

此外，私宅租金指數也連升9個月，11月報164.9點，按月升0.61%，當中實用753方呎至1,075方呎中型單位，11月租金指數報148點，按月升0.89%，是按月升幅最高的戶型。