■鵬里梁翠貞(右)、仲量聯行鄧錫衡。 蘇洪鏘攝

The Mark預租每呎16元起

香港文匯報訊（記者　蘇洪鏘）活化工廈政策及起動九龍東的概念下，財團陸續在觀塘區「插旗」。由鵬里早年購入並進行活化的商廈項目The Mark，已於本月完成工程，目前預租每呎16元起，當中質素較高的樓層則高達23元。集團目標於今年中將全廈全數租出，預計每年可帶來約2,000萬元租金收入

鵬里集團物業經理梁翠貞說，The Mark自推出預租以來，其中6層、涉及逾2萬方呎樓面已獲洽租，目前租戶包括資訊科技、貿易等中小企業。

該廈位於觀塘偉業街164號，樓高21層，總建築樓面約7萬方呎，每層樓面建築面積約為3,563方呎，樓層可分間為兩個面積分別1,662方呎及1,901方呎的辦公室。該廈4至20樓為寫字樓，而自12樓起可望啟德郵輪碼頭景觀。

百悅坊將不會分拆

至於系內同區的活化工廈KOHO，去年錄全幢成交；而葵涌永得利廣場目前尚餘約4萬方呎貨尾待售，呎售逾4,000餘元；至於早年購入並已翻新的荃灣百悅坊，集團則表示會維持收租而不會分拆。

另外，市場續錄市區街舖成交，消息指何文田亞皆老街124號地下15、16號舖，新近以約8,000萬元易手，該舖位面積約7,500方呎，折合呎價約10,667元。物業目前由連鎖超級市場租用，月租約14萬元，為新買家帶來2.1厘回報。至於原業主早於1977年以約94.8萬元買入並收租至今，物業期內升值達83倍。至於位於荃灣眾安街1號的一項舊樓，樓高僅兩層，新近獲以4,600萬元洽購全幢。

149呎公屋月租6600元

鳳德邨呎租44元貴過西九豪宅

香港文匯報訊（記者　蘇洪鏘）要達成300萬元樓下上車的夢想，置業人士不惜瘋搶公屋，令公屋再現呎價破萬元成交。近日沙田廣源邨一個實用不足220方呎的蚊型單位，以呎價10,507元易手，成為新界首個呎價破萬元的公屋。另邊廂，呎價公屋王的黃大仙鳳德邨，亦錄得呎租達44元的癲價租賃，堪比九龍站的豪宅群。

廣源邨220呎戶呎價破萬元

土地註冊處資料顯示，是次登上新界公屋呎價之冠的廣源邨單位，位於廣棉樓高層4室，實用面積217方呎，去年12月登記以228萬元易手，呎價高達10,507元，令新界公屋成交呎價首度突破五位數，並登上全港呎價第三貴公屋紀錄。原業主2012年以115萬元購入，持貨逾兩年，業主賬面穩賺「一球」離場。

另邊廂，去年連番出現呎價破萬元成交的黃大仙鳳德邨，租賃市場亦不遑多讓。市場消息指，3座一個高層戶開放式單位，實用面積僅149方呎，日前以6,600元全包租出，呎租高達44.3元，堪比鰂魚涌「藍籌」太古城，甚至九龍站豪宅的租盤，擎天半島，漾日居等呎租亦以40元起跳。至於業主於去年9月斥資約130萬元購入單位，今趟租出租金回報高近6厘。

去年公屋價格爆升，公屋呎價破萬元自去年首度接續出現，當中主要由鳳德邨包辦。目前全港最高紀錄為該屋邨一個實用面積160方呎的「豆潤」單位，去年10月以171.8萬元成交，呎價高達10,738元。

鳳德邨屢現「四球」癲價

該屋苑自去年底亦接連出現「四球」（即400萬元）癲價成交，先在去年12月出現一個實用面積445方呎單位，以400萬元連地價易手，折合每方呎實用約8,989元；及後於本月再下一城， 一個實用約443方呎的中層戶，同樣以400萬元自由市場價易手，不過呎價則更高達9,029元。兩個單位造價至今穩踞九龍居屋王寶座，僅次於全港紀錄香港仔華貴邨於2013年創下的420萬元。

近期私樓及豪宅租賃個案

屋苑	單位	實用面積	月租(元)	呎租(元)
九龍站君臨天下	3座高層D室	1,084	45,500	42
九龍站漾日居	1期3座中層C室	794	32,500	41
大潭陽明山莊	凌雲閣7座中層49室	1,624	74,500	46
鰂魚涌太古城	南海閣高層F室	587	26,000	44
沙田第一城	5期47座中層E室	284	12,500	44

資料來源：綜合市場消息　製表：香港文匯報記者 蘇洪鏘

沙田部分私人屋苑呎價比較

屋苑	平均呎價(元)
沙田中心	13,339
河畔花園	12,817
第一城	12,382
希爾頓中心	11,832
金獅花園	10,988

資料來源：綜合市場消息
製表：香港文匯報記者 蘇洪鏘

■鳳德邨呎租超西九豪宅。

屯門單幢樓300呎戶呎價破9千

香港文匯報訊（記者　蘇洪鏘）新一年細價樓樓價如火箭般向上衝，屯門一項樓齡近40年的單幢樓，一個不足300呎單位呎價竟衝破9,000元成交，直撲同區大型屋苑時代廣場水平；而業主持貨未滿一年半、不惜付一成特別印花稅（SSD）沽貨，仍有錢賺。

是次以癲價成交的單幢樓，乃1977年落成的屯門屯門中心大廈，祥益林偉光表示，涉及單位位於低層15室，實用面積282方呎，作價260萬元成交，折合呎價9,220元。翻查市場資料，該廈去年約錄12宗成交紀錄，平均呎價約6,000元水平，今趟成交較去年平均呎價高出一半。至於原業主於2013年以約182.5萬元購入，迄今轉手持貨不足一年半，物業升值逾四成，同時需繳付26萬元SSD。

利嘉閣陳志傑表示，葵涌新葵芳花園B座頂層單位，實用面積408方呎，連裝修以485萬元易主，折合呎價約11,887元，造價及呎價均創屋苑自開賣以來新高。原業主於2012年以320萬購得該物業，迄今轉售帳面升值一半。荃灣租金亦隨樓價水漲船高，美聯吳彤表示，荃灣綠楊新邨H座中層2室，實用面積445方呎，日前以1.6萬元租出，折合呎租高達35.9元，料兩項數字均刷新屋苑新高。

御龍山蝕讓9萬離場

不過豪宅市場則出現零售損手個案，中原杜文俊表示，沙田御龍山10座低層A室易手，單位實用面積1,230方呎，屬四房雙套房間隔，以1,357萬元成交，折合呎價11,033元，由於業主現居於北海道，代理更親自遠赴當地送訂，成功促成是次交易。原業主於2009年以1,366萬元買入單位，持貨約5年，現易手賬面蝕讓約9萬元離場。

東環加價3% 周六共售330伙

■新地副董事總經理雷霆(左)表示，東環今批單位加價3%。旁為胡致遠。 梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤熱賣，發展商加價加推，新地昨公布旗下東涌東環加價3%加推174伙，連同日前公布加推的159伙，會抽出其中330伙於本周六推售，首度推出3房連開放式廚房單位，折實入場費543萬元，估計此批單位市值約18億至19億元。恒基地產與金朝陽合作的大坑重士街雋琚於農曆年前推售，未來1至2周內開價，首批50伙。

東環超額登記19倍

東環收票持續理想，市場消息指，截至昨晚累收逾6,000票，超額登記19倍。新地副董事總經理雷霆昨表示，東環昨日加推174伙，此批單位比上一批輕微加價3%，仍維持原有折扣優惠，當中包括首度推出的3房連開放式廚房單位，此批單位實用面積572至601方呎，折實後入場費543萬元，同時亦加入6伙特色單位，包括天台連平台、地下連花園等單位，此6伙特色單位經扣除優惠後的實用呎價約1.3萬元。他認為，即使此盤認購反應熱烈，但其加價幅度仍算克制，本周六推售330伙於本周四截止入票，單是此174伙的市值逾10億元。

雋琚最快1至2周內開價

根據昨日公布的174伙價單顯示，東環此批加推單位實用面積由357至646方呎，售價由417.87萬至933.35萬元，呎價由10,611至14,471元。雷霆又稱，集團旗下於何文田的項目期望今年第一季獲批售樓同意書。

至於樓花期長達30個月的大坑重士街雋琚於本周末開放示範單位，恒基地產營業(二)部總經理韓家輝昨指出，與金朝陽合作發展的大坑重士街雋琚於未來1至2周內開價，首批50伙，售價會參考同區新盤造價，本月底或下月初開售，此盤由巴馬丹拿集團的建築師負責設計外型及康樂設施，共有119伙，包括1房、2房及3房，實用面積由328至558方呎，另有1伙頂層特色戶，位處41樓，實用面積1,098方呎，此盤亦有游泳池、宴會廳等會所設施，管理費實呎逾4元。他又預期，去年一、二手樓交投開始回升，今年樓市料平穩發展。

中國海外昨晚加推西營盤星鑽51伙，並公布於周日（18日）推售首批連加推100伙。消息指，至昨晚累收近200票。

英皇國際於西灣河的港島東．18昨晚公布加推3個特色戶，包括5A、5B及5D，售價由456.4萬至1,015.6萬元，實呎價由18,975至23,509元，並會於本周六以先到先得方式推售其中2伙。

中原：天榮站下調補地價估值10%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港鐵天水圍輕鐵天榮站項目第三度推出招標，中原地產測量師黎堅輝表示，天榮站經過兩次流標，相信政府不會想項目再度流標，估計今次會調低補地價金額，以順利批出項目，預計項目再次流標的機會不大。該行預料項目樓面地價每方呎約1,800元，較之前估值每方呎2,000元減少10%，地價估值約17.7億元。

中原地產測量師黎堅輝表示，港鐵今次重推天榮站地盤，據悉沿用上一次由發展商以「一口價」出價形式，出價要包括2.5億元車站搬遷重置費用及補地價金額。雖然招標條款較上一次增加了發展商的負擔成本，但相信是政府為免賤賣土地，而招標形式較之前透明及簡單化，有了標書中指明的成本，發展商只需衡量地皮價值，自由出價。

港鐵可以市價1.6倍回購

另外，市傳招標條款亦包括港鐵可以市價1.6倍回購項目，將可以減低樓市逆轉時發展商之風險，加強項目發展的靈活性。至於項目能否順利批出，最終還看政府對補地價的取態。

據了解，天榮站項目將於下月5日截標，項目發展參數與此前相同，佔地約196,249方呎，最高可建樓面約982,280方呎，其中2,207方呎樓面屬商業用途，提供單位1,500伙，平均單位面積653方呎，預期天榮站物業發展項目將於2021年竣工。

復星曼哈頓廣場更名招租

香港文匯報訊（記者 張易）復星國際(0656)早前購入紐約地標性寫字樓曼哈頓廣場大樓，拓展紐約市場。集團昨日宣布把該大樓更名為「Liberty 28」，Liberty源於大樓矗立的自由大街（Liberty Street），數字28則在亞洲文化寄寓「雙重繁榮」。更名後大樓正式對外招租。

樓高60層、建築面積220萬平方呎的「Liberty 28」是甲級辦公樓，提供100萬平方呎現代化辦公空間。仲量聯行是大樓租賃代理。

復星收購大樓後，先後改造大堂、電梯、關鍵基礎設施和廣場，並為2.5英畝的曼哈頓廣場提供免費無線網絡服務，方便訪客。改造後的大樓涵蓋逾20萬平方呎的高端零售業務區域，曼哈頓廣場也成為社區便利設施據點。

復星表示，選擇Liberty作大樓新名字，是因為通過大樓的辦公區域可以飽覽自由女神像，加上Liberty（自由）是所有文化共有價值觀，代表大樓的全球化特色。數字28在亞洲文化意味「雙重繁榮」、「雙重財富」、「合作共贏」，突顯大樓集東西方文化於一體的特色。

高力：滬商業地產租金臨下調壓力

香港文匯報訊　據路透上海消息，作為中國商業地產風向標之一的上海，今年將因供需形勢變化而面臨一些小幅調整壓力。國際商業地產服務商——高力國際周二預計，由於今年上海的寫字樓及商舖市場均有大量新增供應量，上海本地的商業地產租金整體將面臨一些下調壓力。

高力國際還指出，基於購房情緒回升及貸款條件放寬等，上海今年的住宅銷售量預計呈穩步上升。豪宅市場（售價5萬元人民幣/平米以上）預計將保持活躍，主要因為投資者對於上海高檔房產升值前景仍充滿信心，以及不少發展商去庫存而持續推動新房入市。

新增供應或將導致租金下調

高力國際中國調研部董事謝靖宇指出，今年內上海核心區甲級寫字樓新增八個項目共計70.2萬平米，新增供應量較2014年增加127%，這使得核心區今年空置率將小幅上升，新增供應或將成為導致租金下調的一個因素。不過因多數新增供應的建築標準更高，從而令其租金水漲船高，因此市場整體租金的調整幅度較小。

2014年，由於來自金融、專業服務、消費品及貿易等行業的企業租賃需求，上海核心區辦公樓的空置率已降至六年來最低點，去年浦東辦公樓的租金上調一成左右，浦西因需消化大量供應，租金漲幅僅0.6%。高力國際預期，今年浦西辦公樓租金或將小幅下調，浦東辦公樓租金增速放緩。

謝靖宇指出，今年上海辦公樓需求的驅動因素主要來自：其一是隨着上海經濟結構逐步優化，企業辦公需求繼續上升；其次是降息後減輕企業財務成本，支持其付租能力；第三是上海自貿區今年3月起將擴容至陸家嘴、張江和金橋，肯定會產生一些新的辦公樓租賃需求。

今年將有58萬平米商舖入市

至於商舖，高力國際預計今年上海將有八項新項目共計58萬平米的商舖物業入市，這些新增供應顯然將加劇業主間的競爭，並繼續對淨吸納量施加壓力。再加上電子商務帶來的挑戰，一些商舖業主將不得不為穩定其項目入駐率而作出調整，其中包括收租策略、業態及品牌組合的調整。

整體而言，上海中高端購物中心首層物業2014年平均租金同比下降4.3%，去年末每天每平米39.3元。隨着上海經濟快速發展及建設金融和航運中心計劃，近年來大量國內外開發商聚焦上海開發辦公樓及商業地產。儘管目前國內大多城市商業地產面臨供應過剩壓力，上海商業地產市場仍較為堅挺，恆隆地產 、新鴻基地產 等港資企業及新加坡凱德 在上海均有大量自有商業地產。

帝景灣最快第一季推

香港文匯報訊（記者　梁偉聰）信置（0083）及嘉華國際（0173）合作的將軍澳66C2區項目昨日正式命名為帝景灣，最快今年第一季推售，現正待批預售樓花同意書。項目提供546伙，單位間格由一房至四房，面積由約350方呎到約1,200方呎，主打兩三房細單位，佔80%，示範單位設於尖沙嘴中心，有2個裝修單位及3個交樓標準單位。信置聯席董事田兆源表示，項目位於港鐵沿線及有海景，料推出時會受不同類型客戶垂青。

帝景灣90%為標準單位，10%為特色戶，主要是4房約1,200方呎的大單位。項目設兩層高商場，面積約8萬方呎。 田兆源表示，未來將引入優質餐飲商戶。而合作夥伴嘉華於區內亦有長樓花期新盤「嘉悅」，嘉華集團總經理（香港地產）溫偉明表示，旗下將軍澳南新盤嘉悅有機會今年首季開售，他認為，將軍澳區發展成熟，不同樓盤均提供各種類型單位，不認為成為競爭對手，反而令該區銷售單位更百花齊放，相信市場能吸納該區單位。

「打工皇帝」南區大屋27萬租出

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 長和系重組，將出任長和聯席董事總經理的霍建寧，一向有「打工皇帝」之稱。市場消息指，霍建寧和妻子持有的春磡角道64及66號兩幢大屋，其中一幢屋新近以月租27萬元獲租客承租，較兩年前意向月租30萬元低一成，單位實用面積3,954方呎，建築面積約5,285方呎，呎租68元。

除上述大額租務成交外，南豐持有位於山頂道26號中層一個單位，市傳亦剛以每月22萬元出租，實用面積2,665方呎，每呎租金83元。美聯首席助理聯席董事方富義表示，香港經濟好轉，不少大型跨國企業來港設置公司，最近這類大額租務成交顯得活躍，估計全年山頂南區的大額租賃將表現穩定。他透露，山頂柯士甸山道22A號一個中層單位，剛以月租13萬元租出，實用面積2,221方呎，呎租約59元。甘道嘉樂園B座一個高層戶，亦以11萬元租出，實用面2,448方呎，呎租約45元。