

# 恒隆銅鑼灣舖個別加租1倍

■恒隆地產陳家岳(中)表示,集團不會則重內地客,日後會更關注港人需要。



記者 梁偉聰 攝

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)1月本港零售銷售額按年跌14%,令市場看淡零售業租務。恒隆地產(0101)租務及銷售董事陳家岳昨日在傳媒午宴上表示,本港零售業不能再單靠內地人來港消費,要增加租戶組合多元化,開拓本地市場。他又透露,旗下銅鑼灣個別舖位,新租約比舊租約,租金升幅有約1倍。

陳家岳指出,去年農曆新年在1月,今年農曆新年在2月,故此「應該將1月、2月加埋一齊睇」,雖然未有2月數字,但他相信首2個月旗

下商場店舖生意料有輕微增長。對於零售前景,他認為不需悲觀,市場有周期性調整屬正常,零售數字到某一增長後,一定會放緩,但個別行業如金舖、鐘錶等要自己作出反應。

## 零售業不能單靠內地客

為此,陳家岳指出,本港零售業不能再單靠內地人來港消費,而恒隆一向不會則重某些行業,反而講求租戶組合多元化。

陳家岳提到,集團於2012年開展優化計劃,以港人集體回憶為理念,重塑具香港特色的購物區,預計3年內完成旗下商場的優化工程,項目包括旺角雅蘭中心及家樂坊、銅鑼灣Fashion Walk、山頂廣場、九龍灣淘大商場及鯉魚涌康怡廣場。現已分階段就雅蘭中心及Fashion Walk優化計劃投入5億元,預計兩項目完成後,可為恒隆帶來50%至60%的租金增長。

陳家岳表示,集團旗下位於銅鑼灣的個別舖位,新租約比舊租約,租金升幅有約1倍。不過他強調,公司近年並沒有隨市場一些小業主般「大加特加」,而且並非惡意加租。他表示,恒隆地產去年整體租金收入為72億元,其中香港租金收入佔46%,逾33億元,內地租金收入佔54%。

# 英皇服務式住宅月租2.5萬



■英皇國際張炳強(右)預期,銅鑼灣服務式住宅MORI MORI每年回報率4厘至4.2厘。記者梁偉聰 攝

萬元至1,300萬元,回報約4厘至4.2厘。

項目月租由25,000元至40,000多元,呎租40元至60元,視乎層數而定。張炳強表示,目標租客為單身人士、年輕情侶及短期來港工作人士,租期由1個月至1年不等。他指,項目前身為舊樓,於3年前購入,其後翻新作服務式住宅,裝修費少於3,000萬元,總投資額近3億元。

## 維港峰複式擬招標售

張炳強表示,集團旗下維港峰已沽85伙,套現21億元,餘下的8個複式戶,傾向以招標形式發售。他表示,集團上半年銷售仍以維港峰為主,下半年將推出屯門洋房項目。屯門洋房項目共有14間屋,預計第4季發售。至於灣仔酒店項目,料明年第2季批出伙紙,設有300個房間,定位為4星半酒店。

# 樂翠臺搵800萬膺居屋王

## 十大最貴居屋 七百萬元起跳

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓市隨港府加辣才稍現業主減價成交,但「話口未完」居屋市場再錄癩價新高直搵800萬元。柴灣樂翠臺一個實用面積逾800呎的大單位,在自由市場以790萬元成交,大幅拋離鯉魚涌康山花園的舊紀錄。同時,北角健康村亦出現730萬元連補價成交。至此,全港十大居屋成交造價在皆在「七球」(700萬元)或以上,締造高樓價新世紀。

據土地註冊處資料顯示,柴灣樂翠臺癩價成交登記於上月中,估計成交於1月中促成,業主趕及於港府「加辣」前入市,涉及單位位於1座高層A室,實用面積862方呎,以連補地價790萬元成交計算,折合呎價高達9,165元。至於原業主於2010年以401萬元於自由市場買入,持貨逾4年多物業賬面大幅升值97%。

## 不足一個月改寫紀錄

事實上,對上一宗全港居屋造價紀錄出現於上個月,由鯉魚涌康山花園以755萬元創下,事隔近1個月今次樂翠臺的成交價更較此高出4.6%。而綜合市場資料,目前全港最貴的10宗居屋成交,造價均由700萬元起跳,熾熱的交投烙下癩價樓市的印記。

是次癩價成交單位,面向柴灣警署及國際學校,實用率高達87%,單位劃則以橫向發展,原則為3房間隔,兩端為偌大睡房。區內代理反映,樂翠臺向來放盤不多,而是次實用逾800方呎的放盤更之及少;由於就近鐵路,小西灣的居屋樓價較柴灣稍低。長城區域經理謝志華介紹,目前小西灣連補價入場價由2

房戶約430萬元起,3房戶則約由550萬元起。

## 健康村高層打入十大

翻查土地註冊處登記資料,單單2月錄便得3宗價值逾700萬元的二手居屋買賣登記,並打入歷年十大高價成交榜內。除前述樂翠臺及康山花園外,近年成交寥寥無幾的北角健康村,1期康輝閣高層G室錄730萬元易手,亦打入全港10大居屋王榜內,單位實用面積631方呎,折合呎價達11,569元。

## 平均成交價368萬微升

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,2月二手居屋買賣合約登記錄得470宗,總值17.33億元,較1月的572宗及20.76億元分別下跌17.8%及16.5%。成交宗數是繼2014年11月的438宗之後,創三個月新低,反映1月期間全新居屋超額認購成為焦點,影響二手居屋交投回落。再者,居屋樓價不斷向上,窒礙部分用家入市步伐,以致買賣放緩。另外,2月平均每宗居屋成交價錄368.7萬元,較1月的362.9萬元上升1.6%,是有記錄以來的歷史新高。



■樂翠臺有單位以高於鯉魚涌康山花園單位成交價4.6%登上全港居屋王。資料圖片

## 全港10大居屋造價排名榜

單位	造價(萬元)	實用面積(方呎)	呎價(元)
柴灣樂翠臺1座高層A室	790	862	9,165
鯉魚涌康山花園8座低層B室	755	592	12,753
鯉魚涌康山花園2座中層B室	750	592	12,669
北角健康村1期康輝閣高層G室	730	631	11,569
鯉魚涌康山花園5座低層C室	719	590	12,186
紅磡家維邨家安樓中層B室	711	736	9,660
鯉魚涌康山花園9座中層F室	710	592	11,993
鯉魚涌康山花園6座低層F室	710	592	11,993
鯉魚涌康山花園6座中層B室	709	592	11,976
大角咀富榮花園3座低層A室	700	592	11,824

資料來源:土地註冊處、市場消息 製表:記者 蘇洪鏘

# 內地客付168萬辣稅入市

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)港府早前「加辣」,置業者紛紛空窗入市,令市場不斷錄連「辣稅」成交。市場人士指,將軍澳天晉7座高層E室,單位實用面積539方呎,原業主最初叫價728萬元,及後獲內地客追價至748萬元承接,折合呎價13,903元。

由於該名內地買家另持有其他物業,故需繳付樓價15%的買家印花稅(BSD)及7.5%的額外印花稅(DSD),涉及約168.3萬元稅額。原業主於2011年以489萬元一手買入,今趨轉物業升值53%。

# 柏傲山加價 試北角新高



■新地譚錫湛表示,筲箕灣教座32樓B室,實用室商住項目,提供約650伙,面積1,521方呎,訂住宅單位。記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)金管局收緊按揭措施並未阻礙發展商加價推盤計劃,新世界與協成行合作的北角柏傲山昨晚決定加價3%至8%加推64伙,當中第1

97%。項目平均呎價高達27,806元,平均成交金額高達約2,600萬元,當中第1座30樓A室更創出同區最高成交呎價紀錄的43,430元。

新世界發展高級營業及事務總監楊文表示,集團今年上半年將會推售西貢THE CLEARWATER BAY(約680伙)、迎海第4及5期。至於尖沙咀名鑄尚有29伙未推售,其中4伙已租出,實呎租金約60元。

## 白石角天賦海灣加價2%

新地以高價投得大埔白石角地皮,令信置等於鄰近新盤大埔白石角天賦海灣昨日將其中9伙加價2%,此9伙的實用面積由1,074至1,111方呎,加價後售價由1,448.3萬升至1,593萬元。

此外,本週六推售的新盤收票反應持續理想,紅磡悅目108伙截至昨晚收逾1,100票,超額登記9.2倍,而東涌昇碧315伙,截至昨晚收948票,超額登記2倍。

他表示,位於筲箕灣教堂里的商住項目,計劃下半年開售,地盤面積約3.5萬方呎,可建住宅樓面31.8萬方呎,提供約650伙,單位包羅開放式至4房戶,預期2018年落成,售價將參考同區新盤二手價,此項目亦有5.6萬方呎商業樓面。

他又稱,荃灣青山公路岸上上周沽清39個車位,每個售價155萬元,此盤尚有5間屋待售,共值約5億元,全盤沽清可套現約16億元。此外,屯門星堤尚餘2伙頂層連天台泳池屋,面積逾2,000方呎,計劃今年上半年內上載售樓書重推。

至於新世界與協成行合作的北角柏傲山加價推盤的64伙,主打第1座低層及第2座高層單位,大部分單位為3房1套房連私人升降機大堂或4房2套房連私人升降機大堂,包括首次推出實用面積約1,000方呎的3房單位,共32間,至於64個分層單位呎價由22,935元至51,757元,售價由1,966萬元至7,872.2萬元。此64伙將由明日起接受登記至下周五止。

柏傲山自開售以來已售出279伙,佔可售單位逾

# 發展商狂推盤 申預售創新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新盤大潮湧至。地政總署公布,上月共有5個新盤申請預售,涉及多達2,905伙,按月急升1.54倍外,更創29個月新高,反映發展商推盤意慾相當積極。其中包括兩個逾千伙大盤,肯定成為年度焦點,分別為新地元朗「Grand Yoho Development」(1,114伙)及嘉里屯門掃管笏項目(1,100伙)。由於同期批出預售的樓盤只有長實紅磡「維港·星岸」,涉及321伙,令待批單位數量累積至9,622伙,創7個月新高。

## 首2個月新申請逾4千伙

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,5個新申請預售

## 新地嘉里各有千伙項目

嘉里屯門掃管笏項目部署下半年第四季推售,亦剛

# 地監局:代理料因辣招「痛一陣」



■地監局主席梁永祥預料,市場租價成交或因此增加。記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)金管局上周公布收緊按揭,二手交投即時萎縮,地產代理行業首當其衝。地產代理監管局主席梁永祥昨表示,相信新措施下會令市場「痛一陣」,新盤亦會放慢推盤步伐,但地產代理見慣風浪,相信代理會變通,交投減少,或許就轉做租

期,市場租價成交或因此增加。梁永祥表示,今年首兩個月,暫時錄得50宗投訴,屬於偏低水平,「交易少吃投訴都會少」,故認為今年投訴數字將下跌。而首兩個月50宗投訴中,涉及新盤約8宗,主要涉及無按承諾提供回佣及處理按揭等,其餘42宗涉及二手。

他認為新措施影響準買家入市意慾,預計今年市場交投會更少,但認為代理持牌數字未必因此大跌,因為他們毋須即時放棄牌照,而當局暫時亦未有計劃減牌費。另外,針對今次金管局出措施,地監局規管及法律總監劉淑棠表示,局方將向地產代理從業員去信,提醒新措施內容,以防代理仍向準買家提供舊的按揭資料。

## 年底檢討代理考試門檻

另外,地監局執行總監方安妮表示,年底局方將檢討是否有提高考試門檻的空間,例如針對代理常犯的問題出題,以提高業界專業水平。

# 中原料今年樓市先跌後升

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)縱然面對金管局再出招收緊按揭成數,中原亞太區總裁黃偉雄昨日預期,措施對今年首兩季的二手成交有影響,料第三季開始會適應。同時,該行未來一年亞太區佣金收入目標為43.35億元,比去年新高紀錄的36.8億元再升18%。

另外,陳永傑又預期,今年上半年樓價會下跌3%至5%,下半年會回升,全年樓價料升10%。

## 按兵不動迎Q房網攻港

對於前美聯董事陳坤與彭拍內地Q房網再戰香港地產代理市場,中原亞太區住宅部總裁陳永傑指出,目前中原未視其為對手,暫時會按兵不動,今年分行數目料會保持325間至350間。目前中原香港住宅區有325間分行,員工數目約4,600人。



■中原黃偉雄(右二)、陳永傑(左一)、潘志明(右一)及新世界楊文(左二)。