

皇九呎價3.5萬沽破紀錄

全港寫字樓成交呎價三甲

物業	面積 (方呎)	成交價 (億元)	呎價 (元)
皇后大道中9號33樓全層	13,769	4.8	34,861
皇后大道中9號14樓03B室	1,339	0.40572	30,300
環球大廈21樓2室	4,020	1.214	30,199

資料來源：市場消息
製表：香港文匯報記者 蘇洪鏘

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）核心區寫字樓供應緊絀，令財團不惜高價搶貨。中環頂級商廈皇后大道中9號33樓全層，昨天傳出以約4.8億元易手，以物業面積13,769方呎計算，折合呎價高達34,861元，刷新全港商廈紀錄。

翻查市場資料，上述物業原先由合和實業主席胡應湘及太太胡郭秀萍，早於2010年斥逾3.4億元購入，呎造24,950元，當時已創全港新高，持貨5年後轉

手，物業再創新高，期內物業升值近四成。

核心區大樓面放盤稀少

市場人士指，核心區寫字樓多年沒有新供應，大樓面的放盤更是買少見少，當中環只有環球大廈以及皇后大道中9號兩幢甲級商廈可供市場出售，目前皇后大道中9號每呎叫價動輒逾3萬元。

目前全港寫字樓呎價紀錄，由皇后大道中9號及環

球大廈霸佔三甲。目前寫字樓呎價第二高為皇后大道中9號14樓3B室，面積約1,339方呎，去年以呎價3.03萬元易手。

至於中環環球大廈一單位今年初以呎價3.02萬元易手，為全港甲廈呎價第三位，單位為高層02室，面積4,020方呎，以呎價3.02萬元成交，成交價為1.214億元。

事實上，皇后大道中9號的業主大多實力雄厚，令該廈屢屢誕生天價成交。自去年底起，印度船王就先後沽出其位於19樓及20樓的物業，套現近8億元，當中20樓項目作價4.12億元，呎價3萬元，一度登上全港呎價第三貴寫字樓。

名牌魅力減 民生舖受捧

大鴻輝料核心區舖租跌10%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）來港旅客消費模式轉變，加上內地調整深圳居民訪港政策，令本地零售市道吹淡風。持有多個核心街舖的大鴻輝集團主席梁紹鴻昨天指，目前核心區舖市有減租壓力，多了不少「吉舖」，估計租金起碼跌10%；民生區舖租則往上調整，例如旗下士美非路舖位租金亦有上調。

梁紹鴻又透露，旗下尖沙咀廣東道一個月租200萬元的街舖，去年有客搶貴七成半以350萬元洽租，惟現租約至明年才到期；如今這類高價租客已不復見。

新酒店攻內地客

大鴻輝旗下香港旺角智選假日酒店及服務式住宅部分One Dundas昨天舉行開幕儀式。梁紹鴻指該酒店已試業約1個月，定位為三星酒店，提供147個房間，每間房的建築面積約213方呎至226方呎。目前酒店入住率約五成，房價屬「開張價」，每晚約700元，未來將陸續提升至900元水平，視乎旺季。

梁氏續指，酒店業一向有經營周期，「過往好咗十年，現在回調亦理所當然，唔會介意一段時間差啲」。客路方面，以東南亞及內地客為主，然而內地客目前僅佔三四成，較最初預計約佔七成為低。至於One Dundas提供109伙，建築面積由215方呎至549方呎，分開放式、1房至2房戶型，1房戶租金由2.38萬元起，兩房由3.78萬元起。至於開放式單位將於年底前推出，暫未公布收費詳情。

加多利峯或加推

另外，系內位於太子道西的古蹟保育酒店項目，料最快仍需3年後才開業。旗下何文田豪宅盤加多利峯已沽出逾三成單位，未來或加推應市。

事實上，市場人士亦反映，「一周一行」推出後，雖令零售業銷情轉淡，惟受影響多為高級零售商，對整體民生影響未見太大，租賃仍然活躍。美聯朱志龍表示，天水圍後宏軒地下L23-L24號舖新近租出，物業面積約830方呎，每月租金為12萬元，折合呎租約144元，較前租低約15%。資料顯示，天瑞路一帶1,000方呎以下舖位今年內僅錄得1宗租賃成交，可見該路段舖位放租量甚少。

同時，億京旗下沙田石門安群街3號商場地下52號舖沽出，面積約3,177方呎，折合呎價約2.32萬元，成交價約7,371萬元。中原工商舖麥偉嫦表示，該舖位市值呎租約60元，以今番成交價計算，業主將可享約3厘回報率。買家入市主要看好石門區未來居住人口增加，對零售業的需求將會愈來愈大，相信舖位的呎租可拾級而上。



■梁紹鴻（左二）指，目前核心區舖市有減租壓力。 蘇洪鏘 攝

港仍受全球零售商重視

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）雖然近月本港零售轉弱，但在全球市場而言仍有相當吸引力，不少國際品牌亦熱衷於在本港「插旗」。世邦魏理仕發布最新的《零售業務全球化》報告指出，香港在2014年度繼續成為全球零售商的主要目標城市之一。

報告指，2014年香港於全球零售商進駐地區排行榜上位列第七，共有45間零售商首次來港設店。在亞洲市場當中，日本東京位列榜首，有63個新晉品牌，新加坡緊隨其後，有58個，台北排行第四。其他亞洲地區包括北京有34個、馬尼拉24個。倫敦仍然是全球最多國際零售商戶設點的城

市，有57.9%的國際品牌在當地開業。

日韓英俄品牌擬設點

世邦魏理仕商舖服務部執行董事連志豪指，香港繼續吸引新的國際品牌進駐，成為區內主要的零售市場。愈來愈多零售商決定於香港開設亞洲第一間分店。最近該行亦接獲不少日本、韓國、英國及俄羅斯等地的品牌查詢，計劃在港設點。

無獨有偶，不少中級品牌亦維持在港擴張，當中包括一些海外的餐飲業商戶。連氏續指，本港消費市道好轉，不少本地消費者樂於增加消費，刺激具新概念的食肆在本港開業。

峻滢II今開價月底售



■郭子威(右)指，一手住宅新例下，峻滢II的窗台不計入實用面積。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）大型新盤再展攻勢，長和於將軍澳石角路峻滢II今日開價，首批不少於180伙，全部為3房戶，預期本月底開售。長實地產投資董

事郭子威昨表示，今日會公布峻滢II首張價單，不少於180伙，全部為3房戶；明日開放示範單位予指定人士（包括同系同區繳藍天登記客）參觀，周六開放予公眾參觀，預期本月底開售。

200組內地客來港睇樓

郭子威稱，此盤早前在深圳設有展銷會，共200組內地客已留資料表達有意來港參觀示範單位，交通方面客戶會自行安排。一手住宅新例下，由於窗台面積並不計算入實用面積之內，因此峻滢II單位內提供的窗台，可形容為給予買家的「花旗參糖」。郭氏昨日親身帶領傳媒參觀示範單位，感受窗台的好處。

紅磡傲形超額登記3.8倍

恒基地產於紅磡傲形首批連加推62伙於昨日中午截票，消息指累收約295票，超額登記3.8倍，此盤於今

晚開售。傲形首批50伙，分布於3樓至28樓，實用面積由212方呎至282方呎，售價421.9萬元至597萬元，呎價19,577元至23,821元；扣除最多即供6%折扣及完成交易後獲4%印花稅回贈後，最平售價為3樓B室，面積212方呎，折實價約380萬元。其後加推12伙，分布於16樓至28樓A室，面積247方呎，售價由550.9萬元至599.8萬元，呎價由22,304元至24,283元，維持優惠不變，即扣除最多即供6%折扣及完成交易後獲4%印花稅回贈。

永光地產等發展的跑馬地新盤壹鑾昨日上載銷售安排，將第3號價單中的14伙於本月24日以先到先得形式發售。其他新盤持續錄得成交。消息指，信置、合和及市建局合作發展的灣仔蘭匯昨售出2伙，其中一名本地用家斥資3,996萬元買入第二座45樓A室，實用面積1,147方呎，呎價34,839元，創出該盤售價及呎價新高。

呎價破1.42萬 康山花園膺港島居屋王

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市續現破頂交易，鯉魚涌康山花園半個月內連續錄得兩次破頂交易。消息指，康山花園4座中層E室2房戶，實用面積431方呎，剛以615萬元連補地價易手，呎價高達14,269元，成為港島區呎價最貴居屋王。原業主1986年9月一手僅29.4萬元買入單位，估計補地價約200萬元，扣除後賬面仍賺逾380萬元。康山花園今年以來已四度出現成交新高，對上一次破頂交易為本月6座一個實用面積592方呎的3房單位，以568萬元以綠表價易手，創該屋苑綠表造價新高。

寶馬山花園海景戶1495萬沽

中原豪宅李兆霖表示，北角半山的寶馬山花園於1991年落成，樓齡雖近24年，但附有星級會所，設施齊備。屋苑本月已錄得兩宗同類3房套間隔單位成交，新近成交更創同類歷史新高。成交單位為寶馬山花園5座中層E室，實用面積751方呎，原則3房套間隔，享有優美鯉魚門海景。業主以1,495萬元將單位易手，折合平均實用呎價19,907元。原業主2011年7月以1,060萬元買入單位，持貨近4年，賬面獲利435萬元，單位

升值41%。

事實上，在各區屋苑成交價屢創新高下，幾乎百分百業主能賺錢離場。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇發表報告指，4月已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登記錄得1,864宗，當中錄得賬面獲利的有1,847宗，獲利宗數比例為99.1%，較3月的99.2%輕微下降0.1個百分點。數據反映政府收緊按揭打擊樓市，二手市場觀望氣氛濃厚；多個新盤推售亦影響二手成交淡靜。樓價持續在高位反覆，預期二手私人住宅賬面獲利宗數比率將在九成八水平上下徘徊。

將保持雙位數字以上增長。

住宅方面，曦鑾現已累售174伙，累積銷售金額約23.8億元，已達成目標，餘下12伙貨尾單位將會保留為集團物業作投資用途。有關單位現於市場放租，實用呎租由60元至73元（平均65元）。另旗下西半山摩羅廟街14至18號住宅項目，地盤面積約5,819方呎，樓面面積可達約46,600方呎，或於下半年推出。

陳慧苓表示，本港建築成本高昂，住宅單位亦持續有顯著的需求，其中以精品住宅、小型單位最受用家歡迎。加上經濟穩健及息口低，在建築成本持續上升的前提下，將吸引更多市民買樓保值，料未來樓價仍保持平穩發展。過去一年一手住宅市場成交量穩定，相信項目只要定價合理，市場仍有一定承接力。

黃金海岸別墅招租



■左起：信和置業租務部副總經理黎曉丹及高級租務經理馮紫薇。 梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）暑假將至，又到租務旺季。信和集團於青山灣黃金海岸推出海灣別墅招租，信和置業租務部副總經理黎曉丹昨指出，3月至5月黃金海岸共有145宗租務成交，短期租約（1個月）佔39%、長期租約佔61%。她表示，以往經驗而言，黃金海岸暑假約有103宗租務成交，估計今年暑假表現相若。

黎曉丹表示，黃金海岸海灣別墅實用面積1,559方呎至2,833方呎，目前尚有少於10間可供招租，月租由4.38萬元至6.28萬元（不連傢俬），當中第25座2樓B室，實用面積1,559方呎，連傢俬租金叫價5.8萬元。海灣別墅於3月至5月的租務成交實呎成交租金由27元至30元；黃金海岸海景住宅2房戶（實用面積535方呎）月租由11,500元起，實呎租22元至26元，3房戶（實用面積710方呎）月租14,500元起，實呎租21元起。她稱，早前推出招租的2,940方呎複式戶至今已租出6間，叫價由6.28萬元至近8萬元，當中有2個租戶一次過租用兩個複式戶，至於地下連花園複式戶的放租叫價9.5萬元。

港置：二手註冊按月升42%

香港文匯報訊 土地註冊處資料顯示，5月截至19日二手住宅註冊暫錄得2,149宗，相比上月同期的1,513宗按月上升逾四成（42%）。香港置業高級執行董事伍創業表示，升幅顯著主要為上月基數低所致，而本月之註冊數字主要反映上月市況。上月市場焦點仍集中在將軍澳及油塘新盤，令二手交投受壓，即使部分一手向隅客於上月尾轉投二手，料本月之二手住宅註冊量難大幅反彈，屆時將連續3個月錄得不足4,000宗水平，可見二手交投持續低迷。

升幅較一手弱 難追落後

伍創業引述香港置業資料研究部指出，本月至今之二手住宅註冊比率暫為約60%，上月之比率則為約65%。事實上，本月之一手私人住宅註冊升勢凌厲，二手住宅註冊之升幅相對較弱，料二手於本月餘下時間難追落後，屆時該比率或下調至低於六成半水平。

若以金額劃分本月至今之二手註冊，錄得最多宗數之類別為300萬元以上至500萬元的註冊，暫錄得887宗，佔整體約41%；其次為500萬元以上至1,000萬元的註冊，暫錄得693宗，佔整體約32%；300萬元或以下的註冊暫錄得335宗，僅佔整體少於兩成；1,000萬元以上的註冊則暫錄得234宗，佔整體約11%。

內地客74.1萬辣稅購龍豐花園

香港文匯報訊 中原楊維龍表示，上水龍豐花園5月暫錄得一宗成交。分行最新錄得A座中高層01室成交，實用面積326方呎，兩房間隔，業主開價395萬元，經議價後以380萬元易手，實用面積平均呎價11,656元，較市價低約3%。新買家為內地客，希望購入上水區物業自住，以免子女每天跨境上學，因入市需付BSD及DSD稅，故希望購入樓價銀碼較細單位，見放盤價錢合理，加上市場上400萬元以下放盤買少見少，即決定購入單位自住，是次入市需付樓價19.5%之BSD及DSD稅共74.1萬元。原業主於2004年以90萬元購入上址，持貨約11年，是次轉手賬面獲利290萬元，單位升值約3.2倍。

仲行推房地產新聞網站

香港文匯報訊 仲量聯行宣布推出專注於房地產市場走勢、全球市場和經濟的網絡新聞網站Real Views (http://www.jlrealviews.com/)。全球互聯網用戶可通過電腦、平板電腦或手提移動設備於Real Views輕鬆取得仲量聯行的全球房地產最新資訊、分析及研究報告。

仲量聯行市場推廣及企業傳訊主管Charles Doyle表示：「網絡和電子媒體徹底改變了地產等專門行業發展及傳播新聞網站內容的方式。房地產在國家經濟、商業及市民日常工作和生活中扮演重要的角色，我們希望通過新形式向全球各地的讀者和用戶全天候傳播新聞內容，分享對房地產的熱情、房地產業的功用及角色。」