

萊坊：港甲廈租金貴絕全球



▲ 2011年位於香港中環的甲級寫字樓租金勁升28%

香港的寫字樓租金已經超越倫敦，成為全球寫字樓租金最高城市。倫敦地產研究公司萊坊報告指出，2011年位於香港中環的甲級寫字樓租金勁升28%，每方呎年租金升至97.11英鎊（約1178.27港元，即是平均每呎月租98.18港元）。香港寫字樓租金狂升，凸顯全球金融業重心向亞洲轉移，令到亞洲甲級寫字樓空置率降低，而香港寫字樓租金升幅為全球成熟金融中心之冠。

至於2010年排首位的倫敦，去年跌至第二位，每方呎年租金為92.50英鎊（約1125.72港元，即平均呎月租93.81港元）。

事實上，亞洲市場的重要地位，可從北京寫字樓租金猛漲中表現出來。2011年北京寫字樓租金狂升46%，每方呎年租金升至36.27英鎊（約439.96港元，即是平均每呎月租36.66港元），為全球第19位寫字樓租金最昂貴城市。內地

與香港的寫字樓租金升幅，與大多數歐洲市場形成強烈對比。歐債危機衝擊對寫字樓租賃需求，2011年下半年，歐洲寫字樓租賃停頓下來。就算在倫敦，這個被視為歐債危機之下物業投資者避險地，甲級寫字樓需求2011年上半年仍在增加，但到了下半年開始呈疲態，去年底每方呎年租金92.50英鎊（約1121.40港元，即是平均每呎月租93.36港元）。

雖然亞洲市場需求增長強勁，但萊坊的報告警告，對於一些過分依賴金融服務業的城市在2012年的寫字樓需求料放慢。相對地，三藩市是美國表現最佳寫字樓租賃市場，需求來自科技公司，當地甲級寫字樓租金升了24%，每方呎年租金達到37.75美元（約24.42英鎊、約295.94港元，即平均呎租24.66港元）。美國其他地區，如曼哈頓的升幅亦顯著，上

升一成二，至每方呎年租金64.36美元。

其他主要的地區包括有新加坡、巴黎、日內瓦和悉尼等，以及兩個近年發展得十分蓬勃的新興寫字樓地區——莫斯科和澳洲柏斯，其中柏斯更是首次打入十大位置，該地近年因西澳經濟發達而租金急升，空置率大跌。

全球首三位最貴優質寫字樓

排名	地區	2011年每方呎月租金
1	香港	98.18 港元
2	倫敦	93.81 港元
3	東京	81.20 港元

落禾沙限量地料28億

日前可供試勾的沙田馬鞍山落禾沙地皮，昨日刊登章程，地皮規定作限量發展，最多可建463伙，市場每呎值約4500至5000元，地皮估價約25至28億元，料恒地(00012)試勾機會高；另西貢碧沙路及鴨洲洲海旁道兩幅住宅地本周五截標，料兩地估計約27.35億元。

沙田地段第574號落禾沙地皮，據草擬賣地章程顯示，地皮佔地約15.5萬方呎，可建樓面約56.2萬方呎，設90米高度限制，規定限量用地，最多可建463個單位，平均面積約1200方呎，市場估計4500至5000元，地皮約值25至28億元。上址原屬恒地落禾沙項目的第7期，由於政府不欲透過換地程序批予該財團，遂以勾地形式拍賣，遂預計坐擁上址龐大發展的恒地，對該地必虎視眈眈，試勾再擴大版圖機會高。

另鴨洲洲及西貢兩地周五截標，章堅信測量師行估價部董事林晉超表示，鴨洲洲徑及鴨洲洲海旁道的交界，地盤面積為3.28萬方呎，可建總樓面22.9萬方呎。地皮沒加入限呎或限量因素，相信發展商將會把項目打造為分層式豪宅，另設地庫停車場。鄰近可作比較的發展項目如深灣軒、南灣或深灣9號等，預料上址約值22億元，每呎樓面地價9573元。而西貢碧沙路地盤面積為近8.2萬方呎，可建總樓面3.27萬方呎，樓高3層。林晉超認為該地盤的發展密度低，並有海景，較適合作檔次較高的花園洋房類型的發展項目，由於所牽涉的金額不算很大，相信不少中型發展商也樂意參與競投，估計5.35億元，每呎樓面地價1.6萬元。



▲鴨洲洲地皮面積3.28萬方呎，市場估值22億元

廣東道兩樓上舖9800萬易主

旺舖市道熾熱，成交頻湧現。廣東道兩個樓上舖剛以9800萬元易手，相對業主購入價390萬元勁賺9400萬；另有業主剛以4000萬元換出中環擺花街地舖，持貨大半年微賺380萬元。

土地註冊處資料顯示，尖沙咀廣東道14號及16號1樓舖，面積約1200方呎，新近以9800萬元易手，業主分別於1996年及1998年350萬及140萬元購入，持貨超過10年易手，業主勁袋9410萬元。該舖現時由浴足租用。

利嘉閣(工商舖)地產聯席董事郭永康表示，受惠2月市場氣氛轉好，擺花街52至60號地下4號，原業主於上年7月時以約3670萬購入，今年6月1日成交前，以近4000萬元換出，微賺380萬元。利嘉閣(工商舖)地產高級市場部經理衛德倫表示，2月份商舖買賣登記約166宗，成交金額約31.55億元，按月分別上升近1%及12%。登記宗數是自去年10月份錄得的168宗連續5個月成交宗數不超過180宗，而成交金額則是繼去年8月份後首次重上30億的水平。

盛世提價5% 深灣加8%

二手反價至癩，新盤再成買家寵兒，發展商乘機趁旺加價。長實(00001)過去周末「突然」撻着的大圍極尚·盛世，上周六加推的84伙即日加價5%，即供平均呎價調升至8877元；另嘉華國際(00173)牽頭的黃竹坑深灣9號順勢調升加幅，由原先5%增加至8%。

極尚·盛世撻起過去周末一手樓市，並成為大贏家，長實把握良機跟二手風反價。長實地產投資董事郭子威表示，集團看好後市，極尚·盛世於上周六推出的1座84伙，決定即日加價5%，加價後即供平均呎價8877元，最低呎價8253元，面積912至1030呎，即供價754.8萬元起。該盤昨晚分3度加推44伙，其中7伙平台戶，呎價8941至10848元。

盛世獅子山景將亮相

極尚·盛世金山景僅388多伙，至今已推出300多伙，市場預計餘貨會於日內盡推出，至於尚餘數百伙的獅子山景單位，會同場亮相，預計在市場搶購潮下，餘貨可於短期內沽清。

另外，嘉華國際董事(營業及策劃)陳玉成表示，集團牽頭的深灣9號計劃4月初重新開賣，目前尚餘91伙可供發售，洋房及頂層複式各佔11伙，標準戶少於70伙，觀乎近日豪宅市況暢旺，該盤成交保持穩定，決定4月重推時，售價加幅由原先加5%，擬定進一步提升至8%，預料標準戶加價5%後，平均呎價約2.1萬元，入場費要3200至3300萬元。

至於頂層複式單位，計劃重售時會以1至2伙作號召，意向呎價3.5萬至4.5萬元，以單位面積3100至3400呎計，入場費逾1億元。另洋房暫時未有部署。預計該批單位市值近60億元。

嘉柏蒼添食呎價2.8萬

同系的跑馬地半山嘉柏蒼，連同上周六獲預留的



▲極尚·盛世熱銷，「撻盤人」郭子威(右)乘勢加價，旁為營業經理曹皎明

5A及6A室，項目至今沽出6伙，陳稱最新部署推出8B室，連花費800至1000萬元裝修出售，意向呎價2.8萬元，涉資約1.01億元。他續說，剛過去該盤錄35枱貴賓參觀，其中6枱積極洽購，部分對上述單位感興趣。

此外，市場消息指，新世界(00017)尖沙咀名鑄亦有機會月內加價，加幅約3至5%，加價後呎價約近2萬元。

豪宅及新盤旺場，未有新盤面世的信置(00083)，唯有繼續推售旗下貨尾捕捉商機。營業部總經理田兆源表示，旗下何文田雅麗居約13伙交吉戶，日前推出發售，面積約800至2100呎，剛以呎價1.05萬元沽出1伙尚餘12伙呎價約8500元至1.2萬元。

另外，同系太子道西雅閣花園超過40伙交吉或連約單位，亦計劃短期內推售；九龍帝景居兩個複式單位繼續以呎價1.5萬元推售。而早前折售的柴灣灣景園累售70伙，平均呎價約7000元。

屯門站上蓋傳周內命名

信置牽頭的白石角天賦海灣，即日加推兩個連平台特色戶，單位為21座1A及1B室，面積約1496及1450呎，連400及260呎平台，售價約2015.2萬及1874.5萬元，呎價約1.3萬元。

至於全城期待的新地(00016)矚目巨獻屯門站上蓋，消息稱最快周內公布命名，取得售樓紙後即推，市傳意向呎價7000元起，高層特色單位勢過萬元。

屯門百萬元放盤掃清

上車天堂屯門區及天水圍，經過小陽春一輪急衝，200萬元以下放盤較1月減少34%，其中100萬元放盤僅餘4個，全屬公屋單位，私樓全無供應，可謂近10年罕見。

屯門「主場」祥益地產統計，截至3月12日，屯門區內100萬以下放盤單位僅餘4個，全屬良景邨等公屋單位，單幢私樓及居屋最平上車價也要120萬元。而100萬至150萬放盤約179個，150萬至200萬

則有735個，200萬元以下放盤918個，若連同天水圍的95個在內，200萬以下放盤僅得1013伙，較1月1539伙縮34%。祥益地產總裁汪敦敬表示，從上述數據顯示，屯門區內上車盤「買少見少」，現時200萬以下放盤單位餘下約千個，其中100萬上車盤僅餘4伙可算絕跡，亦為近10年少見無百萬盤的現象。

區內上車盤持續減少，相信與最近樓價急升，加上業主對屯門站上蓋物業即將開售的期望帶動下，區

內樓價明顯上升，不少業主反價。祥益地產營業董事謝澤銘表示，樓價狂升及業主憧憬屯門站即將開賣，業主乘機坐地起價，其中嘉湖山莊一期11座高層F室576呎，業主原叫價220萬元，已與買家達成共識，豈料在買家「計數」的數分鐘內反口要價225萬元，雙方最終以223萬元成交，呎價3871元。

相反用家起勢於屯門站上蓋出售前搶開入市，買入等升值兼忍買貴樓，近期該區成交增60至70%。

百年河大創建一流大學 全力服務中原經濟區建設

坐落於古都開封的百年學府——河南大學今年將迎來百歲華誕。在全國兩會期間，全國人大代表、河南大學黨委書記關愛和接受本報專訪時說，在新的起點上，加快創建國內一流大學，全力服務中原經濟區建設，是河南大學義不容辭的責任，也是實現百年名校振興的必由之路。我們必須堅持融入國家戰略、融入中原發展、融入行業進步，瞄準一流大學的建設目標，精心打造四個高地，為中原經濟區建設提供堅強有力的人才、技術和智力支持。

本報記者 楚長城

培養40餘萬名各類人才

1912年，在開封的河南貢院舊址上，河南大學前身——河南留學歐美預備學校應運而生。百年來，河南大學先後培養了40餘萬名各類人才，為推動社會發展、科技進步、經濟建設和教育振興作出了卓越貢獻。特別是近年來，學校在提高辦學層次、教育質量、學術水平和擴大辦學規模、辦學空間、對外開放等方面實現了跨越式發展，進入省部共建高校行列。

2011年，河南大學在標誌一流大學辦學水平的重要指標上取得了歷史性突破，成為中原地區具有重要影響的育人高地、集聚高地、創新高地和服務高地。河南大學的發展得到了國務院和河南省委、省政府的高度重視，在《國務院關於支持河南省加快建設中原經濟區的指導意見》中，明確提出要「支持河南大學創建國內一流大學」，河南省還印發實施《百年名校河南大學振興計劃(2011—2020年)》。

高起點謀劃學校發展

關愛和說，對河南大學來說，這既是重大機遇，更是重大責任。建設國內一流大學是國家從中原經濟區建設的角度對河南大學提出的發展目標和發展要求，符合國家區域經濟布局

發展的需要，符合中原父老鄉親對植根中原文化沃土的高等教育資源的期盼，也符合河南大學近年來高水平大學建設的實際。

河南大學是一個有理想、有追求、有品格、有擔當的大學，在百年的發展歷程中，鍛造了自強不息、百折不撓的精神品格，鑄就了寵辱不驚、沉着穩重的辦學風格，具備成為著名大學的環境和條件。目前，《河南大學「十二五」事業發展規劃(2011—2015年)》已經出臺，《百年名校河南大學振興計劃》專項規劃(2011—2020年)》即將印發實施。

關愛和說，這兩個規劃站在創建國內一流大學、實現百年名校振興的高度，認真總結了學校「十一五」期間的發展成就，分析了存在的問題和面臨的機遇，明確了學校建設和發展的指導思想、戰略目標和戰略重點，提出了今後一個時期的發展任務和保障措施，為學校快速發展繪就了清晰的藍圖，是指導學校今後一個時期辦學興校的綱領性文件。

着力提升社會服務能力

中原經濟區的建設，要有人才的支撐，需要科技，需要教育。關愛和說，全力服務中原經濟區建設，是河南大學義不容辭的責任，也是實現百年名校振興的必由之路。中原經濟區的建設，也給一百多年來植根中原文化沃土的河南大學帶來勃勃生機。

河南大學集中力量編制《河南大學服務中原經濟區建設行動計劃(2011—2020)》，發揮高校人才和智力優勢，為中原經濟區建設提供有力支撐。關愛和說，根據中原經濟區建設需要，逐步建立與中原經濟區新興產業、傳統優勢產業、高新技術產業發展

相適應的人才培養體系。《行動計劃》提出，要精心打造育人高地，充分發揮「人才庫」作用，為中原經濟區建設培養高素質人才；精心打造集聚高地，充分發揮「引擎器」作用，為中原經濟區建設集聚優質資源和創新要素；精心打造創新高地，充分發揮「動力源」作用，為中原經濟區建設提供先進技術支撐；精心打造服務高地，充分發揮「思想庫」作用，為中原經濟區建設提供決策諮詢和文化引領。

全力以赴辦好百年校慶

9月25日，河南大學將迎來建校一百周年盛典。關愛和說，百年校慶是學校發展史上的重要里程碑。我們要通過百年校慶，把展示辦學成就和謀劃學校發展結合起來，和創建「國內一流、國際上有較大影響的高水平綜合型大學」的發展目標結合起來。通過百年校慶活動，動員各方面的力量，集中方方面面的智慧，加快國內一流大學建設步伐，使河南大學以新的姿態跨入新的百年。

關愛和說，下一步，我們將邀請各級領導、各界嘉賓及廣大校友參加百年校慶，舉辦一系列高層次學術活動。通過百年校慶活動，動員各方面的力量，集中方方面面的智慧，加快國內一流大學建設步伐，使河南大學以新的姿態跨入新的百年。

河南大學今年將迎來百歲華誕

