

# 鄧萃雯新高價沽碧海賺370萬

樓價高高高，藝人也趁高價出貨。市場消息盛傳，藝人鄧萃雯剛以803萬元沽出西九碧海藍天單位，建築面積呎價10255元及實用面積呎價1.38萬元創屋苑二手新高，持貨6年賺371萬或86%；另鯽魚涌康怡花園1伙兩房剛以615萬元易手，成最貴兩房成價。

被質疑囤盤的恒隆地產（00101），迅速回應特首「圍盤論」解封西九四小龍碧海藍天貨尾，惟單位丟空近10年慘過無人住，上週六開賣無人吼，10個單位也無法清袋至昨日仍停賣出3伙，買家寧高

價買二手也不吼一手貨。

市場消息稱，該屋苑2座中層H室，建築面積783方呎，實用面積581方呎，剛以803萬元沽出，建築呎價10255元、實用呎價13821元，齊創屋苑二手新高。

據土地註冊處資料顯示，上址業主為憑電視劇《巾幗梟雄》四奶奶一角爆紅的鄧萃雯，鄧於2007年以432萬元買入，轉手帳面371萬元，6年升值86%。

另港置表示，康怡花園A座高層10室兩房，建築面積600方呎，實用面積497方呎，剛以615萬元沽出，創兩房新高，建

築呎價1.02萬元，實用呎價1.24萬元。業主1992年5月以約253萬元購入，帳面獲利約362萬，物業升值約1.43倍。

美聯物業青衣城地鐵站分行區域營業董事何勇方表示該區樓市氣氛熱烈，買家追價10萬元買入青衣盈翠半島11座中層C室，建築面積約為659呎，實用面積約為526呎，兩房間隔。據悉，原業主臨場反價，買家豪爽追價以約570萬元買入，實用呎價約10837元。上手1998年7月份以約232.1萬元購入，帳面賺約337.9萬元，物業升值約146%。



◀土地註冊處資料顯示，鄧萃雯將持有的碧海藍天沽出

# 瑞信轉做ICC「二房東」

## 傳呎租70元 無用樓面出租賺差價

環球金融市場風高浪急，投資銀行「冇啖好食」。瑞信早年向新地（00016）租用九龍站環球貿易廣場（ICC）十多層寫字樓，迄今要轉做「二房東」，近日將其中兩層樓面放租，有傳呎租約70元，較市價低一成。不過有業內人士分析稱，由於當年瑞信租入單位時租金相當低廉，相信該行並非「租唔起」，而是將無用的樓面再出租，可以賺取差價更划算。

本報記者 陸香明

多家投資銀行在亞洲區裁員或縮減規模，連帶寫字樓租務亦受影響。外電報道，遷入九龍站環球貿易廣場未足兩年的投行瑞信，近日決定轉做「二房東」，推出該廈兩層樓面在市場放租，瑞信香港發言人拒絕就有關事宜置評。

### 早年傳呎租不足30元

根據市場消息，兩層樓面分別為該廈95及96樓，面積共6.3萬方呎，業主意向呎租約70元，按月租計則約440萬元。據悉，目前該廈市值租金約每方呎85元，若瑞信的意向呎租屬實，則低市價超過一成。

瑞信是環球貿易廣場最大租戶之一，早年一口氣租用該廈極高層共十多層樓面，包括該廈寫字樓層最高的87至99樓，租約2011年底起生效，租期長達12年，其後可再分兩次續租共6年。有業內人士直言，當年租金極為低廉，市傳呎租不足30元，相信該行「無可能租唔起」單位。

據了解，由於瑞信僅是有關樓面的租戶，分租樓面或需與業主新地對分部分租金收入，實際可賺的租金未必很多。不過業內人士形容，瑞信今次舉動是進可攻退可守，因為該行將空置無用的樓面出租，至少可省卻每月的租金支出，甚至可能「賺凸」。

另外，由於舊租約的呎租僅30元，如果他日市況好轉，公司再需要樓面擴充，亦可以舊有平租使用該兩層寫字樓。

事實上，目前港島核心區寫字樓租金高企，國際金融中心（IFC）2期等頂級商廈租金即使有所回落，但按呎租計仍動輒破百元，最新呎租120至150元左右。早前瑞銀以「筍價」每月2175.8萬元，續租國際金融中心2期共20.5萬方呎樓面，呎租仍達106元。

### 投行後勤多設九龍區

業內人士稱，如果瑞信要以不足30元的呎租租用寫字樓，僅能選擇東九龍甲廈，要租用國際金融中心及環球貿易廣場等位處一線地段的頂級甲廈，幾乎不可能。

高力國際九龍商業物業服務總經理顏慧萍稱，投資銀行的總部多集中在港島區，在九龍區的寫字樓大多用作後勤部門，基本上減無可減，故投行縮減規模對九龍區寫字樓市場影響不大。



◀瑞信是環球貿易廣場(ICC)，即最左面建築物最大租戶之一

# 高緯料中區商廈租金跌一成

金融機構整合及經濟增長放緩，令過去一年中區寫字樓租金下跌17%。物業顧問高緯環球分析稱，今年受整體需求減少影響，相信香港中區租金有機會在年內再跌一成，反而九龍區商廈租金有望上升一成。

高緯環球數據顯示，去年中區寫字樓租金跌幅達17%，待租率則在1年間由5.1%升至年底的7.3%，增加2.2個百分點。高緯環球香港商業部高級董事霍佐平稱，租金下跌的主要原因是經濟放緩及金融機構整合所致。

霍佐平稱，由於市場對核心區寫字樓需求持續下跌，他預期中區租金今年將會跌一成，但預期隨着外圍經濟環境改善，相信租金會在年底轉趨穩定。他又謂，九龍區商廈需求急增，待租率跌至歷史新低，僅有3%，他料今年九龍東及九龍西兩區的商廈租金有望上升一成。

另外，高緯環球香港商舖部高級董事胡詠詩表示，去年傳統購物區平均租金增長為三成，屬全球最貴，她料今年租金增長將會放緩，升幅介乎1%至5%。

# 力寶全層接3.26億洽購

雖然商廈租金似有回軟之勢，但市場資金充裕，工舖市場接連傳出洽購個案。市場消息透露，金鐘力寶中心1座高層全層樓面，獲買家出價3.26億元洽購，呎價2.6萬元，若落實成交將創該廈呎價新高。

### 灣仔天輝全幢傳沽5億

市場消息透露，金鐘力寶中心1座42樓全層，面積12372方呎，獲買家以3.26億元洽購，按洽購價計算，呎價將達2.6萬元，若落實成交將創該廈新高。力寶中心對上一個呎價紀錄在2011年中錄得，當時建行（00939）沽出力寶中心1座44及45樓兩層共19420方呎，呎價25129元。

此外，灣仔天輝中心全幢，樓高26層，總樓面39609方呎，亦獲買家洽購至尾聲，市傳涉資5億元，呎價約12623元。據悉，該廈業主為陸海通，在2009年以2.08億元購入上址，如順利沽出可在4年間獲利約3億元，賺幅1.44倍。

另外，中原（工商舖）助理營業董事陳權威表示，九龍灣億京中心B座高層C室，建築面積1654方呎，成交價1943萬元，原業主持貨3年多，賺1227萬元或1.7倍。土地註冊處資料顯示，觀塘宏基資本大廈20樓全層連4個車位，以1.45億元成交。

舖市方面，市場盛傳旺角亞答街16號地下一籃子舖位，獲資本策略（00497）以逾6億元購入，惟消息稱資本策略已否認購入。

### 奧城傳建期付款降至20%

市場消息稱，呎價「萬萬聲」伙伙過千萬的將軍澳天晉II過去一個月已消耗400個購買力，吸走50億元，市場已消化大批購買力，以致近期高開的深水埗曉尚及碧海藍天銷情呆滯，同樣意向呎價過萬元的奧城·西岸，初步反應一般，發展商已變陣出擊，由市傳建築期付款原先30%首期縮至20%，即供減8%擴大至減10%，冀減低投資者入場費吸客。

另外，新世界（00017）沙田濠岸8號2座高層A室，建築面積1812方呎，剛以2446.2萬元售出，建築呎價1.35萬元創標準戶新高，實用呎價1.76萬元。

# 陳婉珍石澳洋房叫租20萬

港島傳統豪宅矜貴，近年租金屢創新高，豪宅大業主亦趁機推出物業放租。由賭王何鴻燊太太陳婉珍持有的石澳山仔道安利花園（UNIR Garden），新近委託代理放租，每月租金由18萬至20萬元不等，折合呎租約40餘元，其中4號屋已經以每月20萬元租出，預料4幢獨立屋悉數租出，每月租金收入達76萬元。

第一太平戴維斯住宅租賃部資深董事王麗文表示，在2012年落成的石澳山仔道4號安利花園，由4幢3層高獨立屋組成，物業地下為2間套房、儲物室及後

花園；1樓為客廳、廚房及客人洗手間；而2樓則為主人套房及衣帽間，每幢獨立屋車房可以停泊2部私家車。

她又謂，該項目業主陳婉珍刻意讓獨立屋保持簡潔的室內設計，物業新近推出放租，其中4號屋以每月20萬元租出，餘下的1號屋建築面積約4163方呎，每月租金叫價20萬元，折合呎租約48元；而2號及3號屋建築面積各約3844方呎，每月租金分別18萬元，呎租均約46.8元。她預計，該4間屋租罄後，每月租金收入約76萬元。

# 港三房住宅租金冠全球

全球發展及人力資源分配方案供應商ECA International調查發現，本港租住三房住宅的開支較全球其他地區為高，即是東京、新加坡、上海和首爾等租金昂貴的地方，也排在香港之後。據悉，在本港一些熱門住宅區，無傢具的三房住宅租金平均為每月11550美元，雖較去年回落2.3%，但仍然是全球租金最高的地方。

調查發現，亞洲區三房住宅平均租金為每月3640美元，相較全球平均租金3030美元，高出近20%。ECA亞洲區域總監禮禮康表示，在最高租金的頭20名中，亞洲城市佔了大部分席位，隨着越來越多企業在區內擴展運作，市場對適合外派員工居住的樓房需求不斷上升，而這類物業的供應有限，求過於供的情況下租金自然被推高，整體外派員工數目的增減則造成租金波動。

至於相同檔次的兩房住宅，本港的租金則排在全球第四，為平均每月5280美元。

就亞洲區內租金整體而言，調查發現，升幅最大的是內地，原因是企業持續於中國拓展業務，優質住房的租賃需求相應提升。

## 全球三房租金首10位

城市	2012年排名	2011年排名
香港	1	1
卡拉克斯	2	6
紐約	3	4
莫斯科	4	3
東京	5	2
倫敦	6	5
波哥大	7	8
新加坡	8	9
拉哥斯	9	10
里約熱內盧	10	12



▲陳韻雲（左）及伍華強表示，去年投考地產代理人數按年減少19.5%

# 新盤4月採實用面積銷售

全港二手住宅今年起以實用面積計價，地產代理普遍已遵守新模式，據監管局數字，今年暫只收到7宗相關投訴，推行尚算成功。繼二手住宅後，新盤今年4月起亦以實用面積表述，屆時地產代理只能以實用面積銷售，即使自行推算建築面積亦不容許，屆時一手樓建築面積將成歷史。

為提升物業交易透明度，監管局要求地產代理今年起推銷二手住宅時，必須採用實用面積，有關通告自1月1日起實施，而截至1月25日，該局就有關情況進行監察，共巡查了449間地產代理店舖及6189個網上廣告，共發現54宗違規個案，同時亦收到7宗投訴，該局已要求有關代理盡快作出改正，否則會被紀律處分。

監管局主席陳韻雲表示，上述7宗投訴中，佔4宗涉及地產代理店舖，3宗為網上及報章廣告違規，認為投訴數量可以接受。

一手住宅物業銷售條例今年4月實施，為配合新例，監管局正向運房局了解，並向代理業界諮詢意見，以便於條例實施後發出相關執業通告。被問到條例生效後，地產代理可否向買家提供或推算新盤的建築面積，陳韻雲回應稱，地產代理向客戶提供的資料，必須由發展商提供，換言之，發展商沒有提供建築面積，地產代理亦不能夠靠舊樓書推算出來，意味新盤建築面積將成過去。

對於政府修訂《公司條例》限制公眾查閱董事個人資料，令地產代理未能核實公司賣家身份。陳指出地產代理遇到公司持有的物業時，倘若懷疑賣家身份，有權要求賣方律師提供身份證明，而查核公司董事身份的真偽，責任在於律師身上，代理責任只是確保該公司是否真正持有該物業。

監管局行政總裁伍華強補充說，已向政府要求豁免監管局的限制，以便當局於進行違規調查時查閱公司名冊等詳細資料，但並非代表業界意見。

此外，政府多番出招遏抑樓市後，住宅交投回落，令去年投考地產代理人數減少。據該局數字，2012年地產代理資格考試的整體考生錄6459個，按年減少19.5%，陳韻雲稱會密切注意會否令當局牌照收入下跌。不過，據該局數字，去年地產代理個人牌照共36419個，屬歷年新高。

# 大地推兩盤 DUNBAR打頭陣

向來慢工出靚貨的太古地產（01972），旗下何文田DUNBAR PLACE及港島東柏架山部署上半年開賣，前者已取售樓紙故最成熟因此計劃打頭陣，售價將參考該區造價。此外，九建（00034）奧城·西岸市傳今開價。

### DUNBAR售樓紙已到手

太古地產住宅物業總經理杜偉業稱，集團今年籌備推售兩個全新住宅盤，包括何文田登巴道23號DUNBAR PLACE，以及港島東西灣臺1號柏架山，部署上半年開賣，其中DUNBAR PLACE早前已獲批售樓紙，開賣時間最成熟，有機會為集團打頭陣，將參考何文田一帶物業造價，有待開賣再落實。



▲杜偉業稱DUNBAR PLACE已取售樓紙，部署首季打頭陣