



►花旗銀行現為花旗銀行大廈最大租戶

奧朗·御峯趕下周開價

九龍單幢盤混戰趨白熱化，信置（00083）夥市建局的大角咀奧朗·御峯昨日正式上載樓書，意味該盤最快下周大開賣，入場費超過400萬元，發展商已向代理簽發銷售及推廣委託，搶客戰又添一員。

信置營業部聯席董事田兆源表示，大角咀埃華街8號奧朗·御峯，昨傍晚已上載樓書，跟足指引最快下周開賣，下周開價，首推跟指引推出最少50伙，包括1房及開放式戶型，意向呎價仍與市建局磋商中，市場則估計入場費超過400萬元，發展商已向代理簽發銷售及推廣委託書，代理可自行在市場進行推銷工作。

田兆源續說，該盤設於毗鄰奧柏·御峯的示範單位，過去兩日錄得超過2000參觀人次，80%對1房感興趣，大部分屬首置及年輕家庭客為主，當中不乏同區租轉買的用家，其餘20%為投資者，睇中項目入場銀碼相宜，加上現時存款利率偏低，該區租金有支持，參考奧柏早前呎租，估計奧朗入伙後呎租介乎35至40元，回報率約3厘。

被問及加息會否影響該盤推售部署及訂價，田兆源認為加幅輕微，況且加息後該盤細單位每月供款只微增數百元，未有急劇加重供樓人士負擔，對該盤影響不大。

九龍區單幢盤日日加開門個你死我活，雙重佣金利誘經紀吸客的遠東發展深水埗晉嶺，昨日再沽1伙，累積沽5伙，另莊士（00367）佐敦珀·軒暫前晚上載12及16樓共10伙價單，呎價1.58萬至1.61萬元，訂價540萬元起，與上周六流傳的參考價相若，據悉已沽出3伙。另香港小輪（00035）持有、恒地（00012）負責銷售的粉嶺逸峰，昨日銷情放慢，據悉約沽5伙。另何地夥新世界（00017）的馬鞍山迎海加推2伙，建築呎價10254元。



▲田兆源（右）稱奧朗·御峯已上載樓書，最快下周六賣，下周中開價。旁為高級營業經理朱美儀

龍湖賺63億基本持平

龍湖地產（00960）公布，2012年度錄得純利63.01億元人民幣（下同），按年倒退0.42%，扣除物業重估後核心溢利則增20%至54億元，每股盈利1.2元，派末期息0.2元，按年升14.3%。集團今年銷售目標460億元，按年增長約15%。首席財務官韋華表示，由於2011年及2012年市場出現波動，令期內銷售產品價格亦跟隨市場受壓，預期明年的入帳毛利率將降至25%至30%水平，但預料明年毛利率水平將可逐步回升。

年內，集團收入按年增加15.8%至278.9億元。合同銷售按年增約5%至401.3億元，投融資中心總監張麗表示，集團今年目標銷售460億元，料當中有約410億資金回籠，租金收入約6億元。資本開支方面，她預計今年現有項目需支付的土地款約130億元，建築費為210億元，行政費用27億元，利息開支25億元，稅務支出約65億元。主席吳亞軍表示，集團去年新增891萬平方米的土儲，但今年購地策略不會如去年般進取，因目前土地儲備已達3952萬平米，足夠未來6至7年發展。首席執行官邵明曉補充，集團未來仍會堅定發展一、二線城市，並表示有興趣今年進入廣州或周邊一帶地區發展。

集團去年全年物業發展業務毛利率由2011年的40.3%微跌至39.7%。韋華寧表示，由於內地樓市於2011年起持續波動，銷售毛利率受影響，他指，2011年至2012年的物業銷售將於今年入帳的相關銷售毛利率約25%至30%。

布少明350萬買雍澄軒

長實（00001）2月中拆售的葵涌雍澄軒酒店，買家身份陸續曝光，昨日再有19個登記出爐，土地註冊處資料顯示，美聯物業新界區董事布少明斥350.5萬元買入中層8室。

2月18日拆售的雍澄軒酒店，註冊登記陸續浮現，繼長實3名經理級的何家欣、曹駿明以及封海倫有份買入，並已成功「摸出」，另分析員林一鳴及中原羅文駒均有買入。另據市場消息指長實黃姓經理個人也買入兩伙，並已摸出，相信會出現於下一輪的註冊登記。

聚康香港仔中心減價成交

二手面對急凍期，有業主陸續減價溶冰，香港仔中心及屯門聚康山莊錄減價成交。

中原地產香港仔中心分行經理周世康表示，香港仔富澤大廈高層B室，單位實用面積236方呎，建築面積342平方呎，兩房間隔，交吉出售，原業主最初叫價279萬元，放盤未幾即獲買家問盤。

雙方講價一輪後，業主眼見近日樓市不穩，態度軟化，最終肯讓步減價16萬元至263萬元易手，減幅達5.7%，實用面積折合呎價約11144元，建築面積折合呎價約7690元，買家購入單位自住。原業主2011年4月以187萬元購入，若扣除5%SSD稅款支出，單位帳面獲利62.85萬元。

中原地產屯門卓爾居分行經理鄭家進表示，政府推出雙倍印花稅措施後，投資者入市成本加重，鮮有錄得入市個案，惟新措施對首置用家影響不大，近期屯門區亦錄上車客入市個案。新近聚康山莊5座高層F室，建築面積580方呎，實用面積464方呎，業主減價15萬元後，成功以325萬元沽出單位，平均實用呎價7004元。

前立會秘書處呎價3.4萬

政府產業署標售原由立法會秘書處使用的中環花旗銀行大廈3至6樓一籃子寫字樓，市場指單位市值呎租最高約85元，若按3厘回報推算，市值超過22億元，呎價則有望超過3.4萬元挑戰全港商廈呎價新高。

政府產業署表示，推出中環花園道3號花旗銀行大廈3樓部分地方，以及4至6樓全層共3層樓面標售，下月5日正午截標。招標文件顯示，3樓標售樓面面積15576方呎，4至6樓每層面積則由16286至17460方呎，總樓面66318方呎，交吉交易。

政府會按市價出售物業。資料顯示，該廈標售樓面除政府持有的樓面之外，餘下樓面均由冠

君（02778）持有，而據該公司資料，以現有租約計，該廈目前平均呎租約為85元。市場人士稱，今次招標單位位處低層，估計市值呎租介乎70至85元，而目前甲級商廈租金回報率一般僅不足3厘，項目呎價最高有機會達3.4萬元，創全港寫字樓呎價新高。按面積6萬多方呎計算，項目市值料由18.5億至22.5億元。

據了解，根據當年政府購入物業的條款，發展商享有優先購買權，若政府擬出售物業，需要先向發展商查詢會否以相同價格購入物業。事實上，根據招標文件，政府有權向發展商公開其他入標者的開價，政府亦不一定要接納出價最高的標書。雖然今次招標樓面屬近年中環少有的大樓

面寫字樓，但有市場人士指，由於冠君可在知悉其他入標者開價後，再決定是否入市，基本上冠君只要出手便肯定可以投得物業，相信今次招標樓面大有機會成為其囊中物。

今次政府推出招標的樓面原為立法會秘書處辦公室，去年第四季開始空置。產業署稱，希望透過出售物業騰出中環甲級寫字樓作商業用途，以配合政府增加商用物業供應的政策。

資料顯示，花旗銀行廣場由鷹君（00041）及嘉里（00683）合作發展，分為花旗銀行大廈及中國工商銀行大廈兩幢，1992年建成，其後鷹君將該廈分拆以信託形式上市。花旗現為該廈最大租戶，租用樓面逾10層。

二手半月成交歷年最差 按月瀉60% 十大屋苑僅嘉湖錄雙位數



▲10大屋苑只得嘉湖山莊錄雙位數成交，表現最「標青」

10大屋苑上半月成交一覽

屋苑	本月（宗）	上月（宗）	變化	本月呎價（元）	上月呎價（元）
太古城	3	14	-78%	11135	13006
康怡花園	2	11	-82%	10100	10200
海怡半島	2	10	-80%	8800	9200
美孚新邨	4	20	-80%	7661	7563
黃埔花園	3	20	-85%	9600	9900
麗港城	2	9	-78%	7350	7300
新都城	6	9	-33%	7740	7570
沙田第一城	7	13	-46%	8680	8575
映灣園	3	9	-66%	5852	6391
嘉湖山莊	18	7	+157%	4168	4439
總數	50	122	-59%		

資料來源：中原及利嘉閣

港島樓價高位回落2%

政府出招前樓價高企，反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）亦攀至歷史新高。不過，一直領漲的港島樓價指數在政府出招前，已從高位回落近2%，中原預期，今年第二季二手樓價勢因成交量銳減而明顯調整。

中原城市領先指數在政府出招前持續上揚，最新報122.09點，按周升0.11%，創歷史新高。不過中原研究部高級聯席董事黃良昇指出，早在政府出招打壓樓市之前，港島區樓價已經率先向下調整，港島區指數由131.65點歷史高位，下調至最新的129.27點，4星期累計下調1.81%，按周跌幅則為0.39%。

另外，上月20日天水圍輕鐵天榮站流標，新界西區樓價受壓，指數最新報102.93點，按周跌1.16%，結束連續6星期升勢。

該行指，上月23日雙倍印花稅生效，月初發展商劈價重推新盤，加上本周銀行調升新造按揭

利率，在多個不利因素打擊下，二手樓市氣氛淡靜，成交量急跌。該行預期，2013年第二季二手樓價會出現明顯調整。

中原城市領先指數CCL走勢



資料來源：香港城市大學/中原地產研究部

周末睇樓量大跌16%

根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑僅有1860組客戶預約周末參觀單位，較上周末大跌16.4%，三周累跌近33%；至於十大指標屋苑更只錄565組預約睇樓客戶，減幅高達27%，反映二手市場正陷入極度牛皮狀態。

市民置業情緒愈見低沉，加息一步打擊用家入市意欲，加上新盤奇招吸客，二手無叫座力，拖累指標屋苑周末預約睇樓客量持續下瀉。

利嘉閣稱，港島、九龍及新界三區指標屋苑預約睇樓量全面報跌，其中以九龍區屋苑的客量

減幅最顯著。事實上，區內多個單幢新盤先後應市，削弱區內二手買家的注意力，區內21個指標屋苑僅錄755組客戶預約在周末睇樓，較上周末大減17.9%。港島區9個指標屋苑僅有320組客戶預約在周末睇樓，按周減少16.9%；新界區21個指標屋苑僅錄785組客戶預約在周末睇樓，較上周末下跌14.7%。

美聯分行統計顯示，本港15個二手指標屋苑本周未預約睇樓量為1133組，按周再跌10.3%，連續3個星期。

受惠加息 壹環月租3萬



►灣仔壹環入伙以來錄約13宗租務成交

「息魔」困擾住宅買賣市場，但租務市場間接受益。據悉，剛入伙僅1個月的灣仔壹環，市場已錄得約13宗租賃成交，當中不少在政府出招後錄得。其中，項目一個中層C室一房單位，以月租3萬元租出，建築呎租49元。

多項不利因素接連重擊住宅市場，不少原擬買樓的用家「轉買為租」，刺激租務市場。據了解，上月中入伙的灣仔壹環，迄今已錄得約13宗租務成交，其中大部分在3月份、即政府出招後錄得。美聯營業經理周東威表示，其中一宗租務成交為壹環中層C室，建築面積614方呎，實用457方呎，1房間隔，望山景，月租3萬元，建築呎租48.9元，實用呎租65.6元。單位業主於2012年2月以893.9萬元購入單位，回報達4厘。

中原分行經理李志豪則稱，同區修頓花園錄本月首宗租賃成交，單位為屋苑高層1室，建築及實用面積分別548及421方呎，業主放盤5日即獲租客承租，月租1.8萬元，建築呎租32.8元，略高於市價。單位業主

於2003年11月以130萬元購入單位，出租回報達17厘。

此外，同樣入伙不久的將軍澳天晉亦頻錄租務成交，美聯高級區域經理劉卓豪表示，天晉3座中層D室，建築693方呎，實用536方呎，兩房間隔，獲區內租客以月租1.8萬元承租，建築呎租26元，屬市場水平。業主於2011年12月斥資約458.8萬元入市，回報率4.7厘。

另有內地客租用單位，美聯首席高級營業經理吳肇基稱，鰂魚涌太古城順安閣中層C室，建築675方呎，實用580方呎，獲內地客以月租2.2萬元租用，建築呎租32.6元。

另外，特色單位亦錄租務成交，美聯營業經理鄧偉傑表示，長沙灣碧海藍天6座連天台特色單位，建築面積662方呎，實用499方呎，望開揚景，以月租2萬元租出，建築呎租30.2元。據悉，單位由國內業主持有，最初以約2.3萬元放租，惟憂慮加息拖累租賃市場，故最終讓步減價至2萬元出租。