

高·尚領域打造上海地標



▲趙國雄稱高·尚領域勢成上海地標

長實(00001)成功將東方廣場打造成北京地標，同系上海普陀區高·尚領域勢成東方廣場翻版，必為上海地標性綜合發展區，項目坐擁1幢樓高330米的摩天商廈，以及廣達22萬平方米的購物商場，規模等同兩個東方廣場以及1個尖沙咀海港城，正進行環球招租。

長實執行董事趙國雄表示，普陀高·尚領域可建總樓面達117萬平方米，除住宅外，尚有辦公大樓、行政公館、酒店及商場等，其中商場佔地達22萬平方米，規模等同兩個東方廣場，構思劃分7個不同主題的區域，包括繽紛歡樂谷（娛樂區）、饕餮食天地（餐飲區）、國際精品薈（名店區）、動感酷地帶（運動區）、藝術人文區（文藝區）、親子快樂園（兒童及家庭）及優雅樂活館（生活區）等，絕對適合一家大細的消閒之處。整個項目國際級定位，趙稱打算進行大型環球招租，部分租戶已接洽當中。

另外，商廈則建有4幢，包括1幢樓高達330米的摩天大樓，高約60層，另平均每幢樓面約12萬方米，每層約2000平方米，部署明年招租；至於項目兩幢酒店，會由長和系的海逸品牌經營。

長實地產投資董事郭子威表示，高·尚領域上周在上海梅龍鎮廣場中庭舉辦首場路演，吸引逾2萬人次參觀，當中逾3000名客戶留下聯絡資料。據了解，首批行政公館目標均價每平米約35000元人民幣，特色戶則為每平米約45000元人民幣，整體計入場費約400萬元人民幣。

郭續稱，「新國五條」的成立，考慮未來房產稅擴容，從而增加多套房產的持有成本，但主要針對住宅市場，相信對既可作辦公之用、亦同時滿足各種生活所需之高·尚領域影響不大。另外，內地受禽流感影響，但市場未見過度恐慌，郭相信國家衛生部門會加緊處理，故對項目推售將不會有所影響。

星洲投資者棄購銅鑼灣舖

政府出招下物業市場表現反覆，市場盛傳，有外地投資者本來擬斥7000萬元，購兩個銅鑼灣地帶舖位，但最終決定棄購，料損失100萬元。此外，另有投資者出招前購入長沙灣道一地舖，但同樣撻訂收場。

負面消息困擾工商舖市場，市場消息透露，銅鑼灣地帶1樓102號及135號舖，面積分別706及107方呎，在上周原先獲新加坡投資者以約7000萬元購入，但該買家剛決定棄購，估計損失約100萬元初步訂金。

另外，市場盛傳長沙灣道140號地下A及B號舖，面積1000方呎，有投資者在2月初以2750萬元購入，但即使加佣亦未能順利換出，該投資者決定撻訂離場，估計損失逾200萬元訂金。據悉，業主收回舖位後重新推出市場放售，叫價3000萬元。

第一太平戴維斯認為，政府推出打擊炒風措施，對商舖價格影響較大，今年舖價料會下調10至15%。該行副董事總經理及銷售部主管袁志光指出，目前業主持貨能力強，暫時僅部分在出招前買舖打算撻出賺錢的炒家會減價。他續稱，現時投資者比較觀望，相信下半年市況會較清晰。

此外，高緯環球發表報告指，中區商廈首季平均呎租為98.77元，與上一季相若；中區以外地區的整體租金則上升，例如西九龍商廈租金按季升6%，東九龍亦升4.5%。

另邊廂，中原（工商舖）助理營業董事陳權威表示，灣仔英皇集團中心中層03室，約851方呎，剛以969萬元成交，呎價11387元，原業主原先開價每方呎1.28萬元放售單位，減價逾一成。該行高級營業董事鄭得明則指，獲委託放售佐敦廟街129至131號全幢新酒店，地盤約1183方呎，提供37間客房，總樓面10530方呎。他續稱，業主將售後租回物業，提供首5年平均約3.6厘回報保證，意向價則為1.7億元。

美聯旺舖營業董事吳木來表示，獲委託放售旺角廣華街15至33號明威閣地下至2樓M號舖，面積17200方呎，意向呎價17441元，涉約3億元。

運房局昨辦一手條例工作坊

政府就新盤推出的《一手住宅物業銷售條例》生效在即，為協助業界清晰執行，運房局昨日舉辦工作坊向業界講解條例細節，並指出倘若發展商計劃於4月29日新例生效時賣樓，需於4月22日公布樓書等，而銷售監管局與銷售資訊網將於下周一起接受發展商遞交有關樓書或價單資料。

《一手住宅物業銷售條例》將於4月29日生效，為協助業界清晰《一手住宅物業銷售條例》，運房局一連3日舉行「一手住宅物業銷售條例工作坊」，該局發言人昨日向業界講解條例細節，據現場所見，工作坊人數約100人，最少12間發展商代表及地監局等到場旁聽及發問。

運房局發言人昨日透露，隨着一手新例執行，發展商如要在4月29日銷售新盤，必須於最遲7天前（4月22日）向公眾提供新樓書、3天前發放新價單，而售樓書及價單等資料，可於4月15日起向銷售監管局及銷售資訊網呈交。



▲銷售監管局一連3日舉行《一手住宅物業銷售條例》工作坊，協助業界清晰新措施

買家繳稅611萬購曉峯特色戶

雖然政府推出買家印花稅（BSD）及雙倍印花稅（DSD），但個別買家仍願支付重稅入市。市場消息稱，九建（00034）沽出旗下北角曉峯最後一伙頂層連天台戶，買家要支付BSD及DSD共611萬元。

市場消息透露，九建北角曉峯售出最後一個貨尾單位，單位為36樓A室，建築面積1254方呎，連855方呎天台，成交價2600萬元，呎價20734元。資料顯示，去年九建沽出同層B室特色戶時，呎價達24484元，今次呎價較之前低15%。不過據了解，新買家要支付BSD及DSD，涉611萬元。

綠悠雅苑次日售114伙

剩餘居屋申請累收6700份 綠表涉130份

房屋協會轄下資助項目綠悠雅苑第二日揀樓，準買家出席率略高於首日，有約62%即123人到場，單日售出114個單位。房協表示，未有依時現身的中籤者仍有揀樓權，暫未有首日「甩底」的人要求揀樓。房屋委員會第7期出售剩餘居屋計劃今晚7點截止申請，至昨午5時共收到6700份申請表。

本報記者 曾敏捷

綠悠雅苑的揀樓程序踏入第二日，房協昨日安排200人到太坑辦事處揀樓，但只有123人到場，「甩底」人數仍為48%。準買家昨日的出席率略高於首日，但只有57%人揀到單位，低於首日的61%，其中9人未能揀選心儀單位。昨日單日售出114個單位，買家包括82個白表家庭、20個綠表家庭及12個單身申請者。

綠悠雅苑兩日累積售出211個單位，佔全數988個單位的21%，當中以坐北向南的E室及F室最受歡迎，特別是2座及3座的E室景觀較好，高層有機會望海景，經昨日揀樓後，2座及3座的E室幾乎沽清，只剩4個低層單位，包括2座3樓、4樓及7樓，以及3座3樓。

已安排260人今揀樓

房協發言人表示，抽籤揀樓機制下，中籤者擁有揀樓權，即使他們未有按房協安排的時間揀樓，只要項目仍有未售出單位，中籤者仍保有揀樓的權利，即首兩日「甩底」揀樓的人仍可要求再參與揀樓。不過，昨日未有首日「甩底」的申請人出現要求揀樓，而房協已安排260人今日往揀樓。

房委會的第7期出售剩餘居屋計劃最後今日接受申請，親身到房委會辦事處遞交申請的限期是今晚7時。截至昨日下午5時，房委會共派出4.7萬份申請表，收回6700份申請，其中130份為綠表申請。第7期出售剩餘居屋計劃有

832個單位，申請暫時超額約7倍，綜觀過往3期的剩餘居屋申請，分別超額2.4倍至17.6倍，對上一期2010年的申請超額11倍。第7期出售剩餘居屋計劃包括天水圍天頌苑825個及7個分散在5個不同居屋屋苑的單位，單位實用面積由40.1至60.4平方米不等，售價由最低119萬元至最高350萬元。

另外，運輸及房屋局提交立法會財務委員會的文件指出，房協已就沙田資助房屋地皮及沙頭角公屋項目，展開研究規劃及設計，當局會因應實際情況，考慮邀請房協發展其他資助出售房屋項目。



►代理極力向準買家爭取生意



▼綠悠雅苑兩日累積售出211個單位，佔全數988個單位的21%

藍田將軍澳居屋樓價受壓

【本報訊】記者林惠芳報道：樓市吹淡風，近年搶爆的二手居屋亦打回原形，受到一手居屋貨尾出市、兼市況尋底影響，多個二手居屋本月仍「食白果」，其中將軍澳區12個居屋本月只有8宗買賣，藍田居屋成交更慘跌50%，個別心急業主惟有低市價賣樓。有代理直言，房協青衣綠悠雅苑有四成買家甩底，令部分準買家打退堂鼓，或觀望居屋貨尾銷售反應再作打算，不排除二手居屋價格會持續調整。

政府連番出辣招後，本港私樓造價開始回落，上車客入市信心受動搖，近日揀樓的房協青衣綠悠雅苑反應立竿見影，而今日截止申請的房委會最後一期剩餘居屋貨尾，勢成上車樓的探熱針。

受到房委會居屋貨尾出市兼市況轉差夾擊，二手居屋準買家紛紛「縮沙」。不乏居屋選擇的藍田區，本月成交量更暴挫50%。世紀21聯誠物業客戶經理陳慧國表示，本月首9日，藍田區10個居屋屋苑只有4宗買賣（包括自由市場及第二市場，下同），比上月同期的8宗減少50%，情況與2003年「沙士」肆虐期間相若。

準買家觀望貨尾申請

據了解，該4宗買賣來自藍田康華苑、鯉安苑及高俊苑，其中康華苑C座高層5室，實用面積380方呎，建築面積516方呎，屬2房間隔，原業主開價298萬元（連地價），惟市況淡靜乏人問津，最終減價10萬元至288萬元沽出，低市價3%，折合實用呎價7579元，建築呎價5581元。原業主於2009年9月以161萬元購入上址，帳面賺127萬元換樓。

將軍澳區居屋交投量亦大受打擊。世紀21物業（將軍澳）分行經理魏仕良表示，自從政府於2月底推出「新雙辣」之後，將軍澳區居屋買賣按月回落約20%，該區12個活躍居屋屋苑於2月份共錄40餘宗買賣，3月份降至30餘宗，本月首9日更只錄7至8宗，主因是普遍準買家都相信樓價會下

跌，不敢於現階段貿然入市，居屋貨尾出市的影響反而較細，若與「新雙辣」前比較，現時區內大約有80%二手居屋買家選擇打退堂鼓。

居屋價格方面，鑑於居屋業主以自住性質較多，所以二手放盤量一直較私樓少，然而，受到市況影響，一些急於沽貨的居屋業主，普遍亦減價5%或以上，惟早前10組客戶爭購1個居屋盤的情況已成絕響。他相信，在私樓價格持續調整之下，二手居屋買家已抱着跌心態，料居屋造價亦難免向下調整。

本月首9日僅2宗買賣

房委會今次推出剩餘居屋貨尾，以天水圍供應量最多，令區內二手居屋大受影響，本月首9日只有2宗買賣，成交急凍。至於鄰近的屯門區，祥益地產高級經理胡志偉表示，鑑於區內居屋業主叫價開始回落，吸引上車客入市，令屯門區二手居屋買賣得以維持，例如景峰花園、新園苑及兆麟苑早前更連錄成交，其中兆麟苑G座中層1室，實用554方呎，建築710方呎，原業主開價220萬元，在一星期內減價約14萬元，最終以205.88萬元沽出，折合實用呎價3716元，建築呎價2900元。



綠楊3房低銀行估價8%沽

【本報訊】記者林惠芳報道：受禽流感疫情擴散拖累，樓市雪上加霜，二手低價個案愈來愈多。其中，荃灣綠楊新邨有3房戶累積勞價43萬元，以455萬元沽貨，比銀行估價490萬元平8%；鯉魚涌太古城及深井麗都花園亦分別出現低市價交易。

美聯物業區域經理吳彤表示，荃灣綠楊新邨F座低層5室，實用582方呎，建築671方呎，屬3房間隔，原業主於今年3月份放盤，最初開價498萬元，惟受市況轉差影響，在過去1個月來逐步減價，最終以455萬元沽出單位，減價達43萬元，低市價8%，比銀行估值約490萬元還要平，折合實用呎價7818元，建築呎價6781元。

利嘉閣地產分區經理姚頌清表示，深井麗都花園有2房單位以低市價8%沽出，單位為2座低層E室，實用555方呎，建築667方呎，原價340萬元，最終減價至320萬元成交，實用呎價約5766元，建築呎價約4798元，比市價低8%。

太古城亦錄平價買賣。中原地產分行經理王秀芬表示，太古城二手業主讓價態度放軟，新近促成劈價成交，單位為金山閣中層D室，實用1570方呎，建築691方呎，屬2房間隔，望球場，原業主於2月政府出招前叫價830萬元，最終累減112萬元以718萬元將單位易手，實用呎價12108元，建築呎價約10391元，比市價平4%。

豪宅亦不能倖免。西貢有連花園物業累積減價400萬元才告沽出。世紀21奇豐物業西貢區營業董事廖振雄表示，西貢海逸居單號屋，實用1570方呎，建築2203方呎，連453呎花園，享海景，去年中開價3300萬元，但受到政府出招及銀行加息影響，遂減價400萬元至2900萬元售出，實用呎價18471元，建築呎價13164元，仍屬市價。

▲將軍澳區12個居屋本月迄今買賣不足10宗。圖為將軍澳區居屋之一的寶盈花園

二月私樓租金151.7點創新高

本港私樓租金持續上揚，差估署資料顯示，2月份私樓租金指數達151.7點，創歷史新高。另外，同月私樓售價指數亦按月升逾3%至239.3點歷史高位，惟數字仍未反映政府使出辣招影響。

本港私人住宅租金持續上揚，差餉物業估價署公布資料顯示，2月份整體私樓租金指數為151.7點，按



▲中小型住宅租金急升，圖為九龍灣德福花園

月升0.86%，租金創歷史新高。當中，以細單位租金升幅最大，面積431方呎以下的私樓單位租金按月升1.2%，報160點創歷史新高；面積431至752方呎，以及面積753至1075方呎的中小型單位，單月升幅亦分別有1.07%及0.5%。

細單位租金升幅最大

相比之下，大單位的租金不升反跌，面積1076至1721方呎的單位租金按月跌0.42%；面積1722方呎的大單位租金跌幅更多達1.35%，表現跑輸大市。

另一方面，同月私樓售價急升，整體指數按月升3.1%創歷史新高。數據顯示，樓價同樣由中小型單位領漲，431方呎以下單位售價指數按月升3.14%至256.1點；431至752方呎單位售價則單月錄得3.27%升幅，為各類住宅單位之最。

分析師料樓價將下滑

此外，753至1075方呎，以及1076至1721方呎的私樓單位，售價分別按月升4.42%及2.87%。即使表現最差的1722方呎或以上大單位，樓價指數亦能保持平穩。

差估署2月份私樓租金及售價指數

單位面積（方呎）	租金指數（點）	按月變幅	售價指數（點）	按月變幅
431以下	160.0	+1.20%	256.1	+3.14%
431至752	151.3	+1.07%	227.5	+3.27%
753至1075	140.2	+0.50%	233.7	+2.50%
1076至1721	141.2	-0.42%	247.2	+1.94%
1722或以上	146.2	-1.35%	266.9	無變化
整體	151.7	+0.86%	239.3	+3.10%

不過，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，由於政府於2月22日才公布雙倍印花稅（DSD）等新招，相信差估署指數未能全面反映政府出招後的樓價變化。他續分析認為，3月份銀行調高新造按揭息率打擊二手樓市氣氛，3月份樓價已見回軟，據該行「樓價走勢圖」顯示，3月份樓價按月跌約0.8%，終止連升13個月之勢，故此劉嘉輝相信，樓價將進一步下滑。