

# 登龍街項目及永亨金融中心放售 兩商廈快將成交 總值40億

市場傳出兩宗大額投資物業洽購個案。消息透露，由莎莎國際(00178)主席郭少明或相關人士持有的銅鑼灣登龍街2至22號商廈項目，以及永亨銀行(00302)早前放售的灣仔永亨金融中心全幢商廈，分別獲基金及本地用家洽購，已近尾聲。若兩項物業落實成交，估計總成交金額逾40億元。

宏利人壽豪擲45億元向會德豐地產購入觀塘海濱道全幢商廈之後，為投資物業市場注下強心針。市場消息透露，銅鑼灣登龍街2至22號商廈重建項目，獲一基金洽購，已近尾聲。據資料顯示，該廈現由莎莎國際主席郭少明或其有關人士持有，地盤分為2至6號，以及8至22號兩部分，其中前者在去年以5.98億元購入；後者則於2010年以約10億元購入。

地皮在去年獲批出建築圖則，可興建1幢樓高27層、另有一層地庫的商廈，總樓面134757方呎。市場估計，該項目市值呎價約2萬元，全幢市值料可達27億元。有代理透露，政府出招之後，處理大額投資物業買賣的代理行，盡可能只以「賣公司」形式轉售的物業。市場估計，今次物業亦以公司股權轉讓形式易手。

另一方面，永亨銀行早前放售灣仔告士打道60號永亨金融中心全幢商廈，市場消息透露，物業已獲一本地家族洽購，據悉買賣雙方洽購同樣已進入尾聲。

消息稱，該家族有意將物業留作自用。該廈總樓面約95559方呎，有市場人士指，按現時同區商廈呎價1.6萬元計算，物業市值約15

億元。該廈由仲量聯行擔任銷售代理，本報記者昨聯絡該行香港董事總經理曾煥平，但至截稿時仍未能收到回覆。另外，永亨截至昨晚10時亦未有發通告公布物業已銷售。

此外，市場消息透露，藝人謝霆鋒持有的中環擺花街26號地舖，600方呎，另連500方呎閣樓，剛以20萬元租出，新租戶為時裝店，未計閣樓呎租333元。謝霆鋒去年以1.17億元購入該舖，回報2.05厘。另外，市傳周大福(01929)租用銅鑼灣軒尼詩道482號地下BB2B及BB2C號舖，面積共2019方呎，月租120萬元，呎租594元。據悉，周大福本身已租用BB2C號舖，今次續租連原先俊文珠寶的舖位亦收歸旗下。



▲永亨金融中心傳獲本地家族洽購

# 泓景臺2房削價一成沽出 西九四小龍呎價跌穿8000

受雙辣招兼加息等夾擊，二手樓價此起彼落，「西九四小龍」呎價失守8000元。該單位為泓景臺2房，昨日狂劈55萬元沽出，建築呎價僅7979元，為新辣招後首次跌穿8000元；毗鄰昇悅居亦有業主減價60萬元沽貨，單位造價比銀行估值平6.6%。有地產代理坦言，現時買家處於強勢，只對開價比銀行估值低的單位才感興趣，在多項利淡因素下，料樓價持續走下坡。

本報記者 林惠芳

美聯物業高級營業經理錢永就表示，長沙灣二手叫價比新辣招前回落，最新呎價更失守8000元，該成交單位為泓景臺3座中層H室，實用502方呎，建築683方呎，原業主一直開價600萬元放盤，惟乏人問津，直至近日因應大市調低叫價，最終以545萬元沽出單位，累積劈價55萬或9.2%，比市價平25萬元，折合實用呎價10857元，建築呎價7979元，為新辣招後首次跌穿8000元關口。原業主於2002年以226萬元購入單位，帳面大賺319萬元。

## 買家開價低銀行估值30萬

樓市看淡，昇悅居有業主大劈價止賺離場，選擇先行租樓。錢永就表示，長沙灣昇悅居7座中層H室，實用511方呎，建築655方呎，屬2房間隔，外望內圍景，原業主今年初開價620萬元，其後隨市況逐步回落，最終累積減價60萬元至560萬元沽貨，比銀行估值600萬元平6.6%，實用呎價10959元，建築呎價8550元。據了解，原業主2006年以約265萬元入市，帳面大賺295萬元，該名業主沽貨後會先租樓住，暫未有入市打算。

地產代理透露，近日的劈價成交，刺激買家入市意欲，惟預料樓價難以反彈，因政府調控樓市措施堅定，銀行低息年代亦已終結，買家預期樓價易跌難升，不願承擔高追風險，所以只對開價比銀行估值低的單位感興趣，例如長沙灣四小龍2房單位，準買家往往要求單位價格比銀行估值平20萬至30萬元。

以上周末「當旺」的天水圍嘉湖山莊為例，儘管成交量按周飆升6.5倍，惟單位造價仍未受惠。中原地產分行經理馬斯力謂，嘉湖山莊樂湖居7座中層H室，實用549方呎，建築714方呎，開價340萬元，近日減至305.5萬元易手，減幅達10%，折合實用呎價5565元，建築呎價4279元，原業主一直把單位自住，近年轉為出租，因看淡後市最終決定售止賺。

## 北角港輝豪庭低市價10%沽出

同時，嘉湖山莊賞湖居1座中層D室搵訂貨低市價轉手，單位實用551方呎，建築714方呎，今年3月初曾以305萬元沽出，其後被撻訂，近日以293萬元重售，造價比1個月前減少12萬元或4%，屬低市價成交。事實上，嘉湖山莊本月實用及建築呎價分別5660元及4360元，按月回落4%。

港島區住宅呎價亦明顯回落。世紀21高級客戶經理彭志偉表示，北角港輝豪庭高層D室，實用431方呎，建築658方呎，屬2房間隔，望開揚景，原業主3個月前以640萬元放售，累計減價45萬至595萬元易手，折合實用呎價13805元，建築呎價9043元，低市價10%。大角咀港灣豪庭亦有低市價交易，中原地產分行經理陳巧諭表示，港灣豪庭2座高層A室，實用326方呎，建築477方呎，2房間隔，以385萬元易手，比市價低5%，實用呎價11810元，建築呎價8071元。

此外，銀行收緊按揭審批，青衣青泰苑E座低層8室，實用401呎，建築516呎，有上車客日前以323.8萬元買入，買家落訂2萬元，惟傳聞買家未能通過壓力測試，銀行拒絕為買家承造九成按揭，買家昨天無奈撻訂。



▲長沙灣「西九四小龍」造價回落，最新成交呎價更跌穿8000元

## 近期二手住宅低市價交易 (單位：元)

地區	單位	開價	成交價	與市價比較
長沙灣	泓景臺3座中層H室	600萬	545萬	低4.6%
長沙灣	昇悅居7座中層H室	620萬	560萬	低6.6%
天水圍	嘉湖山莊賞湖居1座中層D室	305萬	293萬	低4.0%
北角	港輝豪庭高層D室	640萬	595萬	低10.0%
大埔	太湖花園6座高層G室	328萬	303萬	低4.0%
沙田	沙田第一城19座高層E室	--	446萬	低3.0%
藍田	麗港城33座低層E室	610萬	573萬	低7.0%

## 細價樓交投連升3周

辣招威力未退，惟受影響較少的細價樓交投加快，帶挈二手交投持續穩步回升。綜合利嘉閣地產數據，全港50指標屋苑於過去一周共錄93宗買賣個案，較前周的82宗增加13%，數字連升3周，其中新界區屋苑成交量獨升，反觀九龍及港島區走勢仍然疲弱。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，按地區劃分，港島、九龍及新界三區交投情況各自發展。新界區方面，上車客大力入市支持，21個指標屋苑上周共錄54宗買賣個案，較前周的42宗增加29%，呈現「獨升」走勢，其中天水圍嘉湖山莊過去六日累積逾10宗買賣，帶挈上周全周勁錄20宗買賣，成交量亦按周增加67%，表現亦屬二月以來最好。荃灣中心及馬灣珀麗灣成交量亦按周分別急增2倍及1.33倍。

九龍區方面，該區屋苑交投表現平穩，成交由1宗至3宗不等，表現未算突出，惟部分屋苑如九龍灣德福花園、調景嶺維景灣畔及長沙

灣昇悅居上周打破「捧蛋」悶局，為全區各帶來2至3宗的連帳，彌補藍田麗港城、將軍澳中心、將軍澳都會駅、長沙灣泓景臺及荔枝角美孚新邨成交量錄得25%至67%的跌幅，令致上周20個指標屋苑累錄26宗買賣個案，數字與前周看齊。

至於港島區，買賣情況則逆市而行，9個指標屋苑上周僅錄13宗買賣個案，按周反跌7%，其中鯉魚涌康怡花園後繼無力，上周僅錄3宗買賣，按周下跌40%；而西灣河嘉亨灣及柴灣杏花邨買賣嚴重陷入僵局，至今仍然未成功「開齋」。

陳大偉指出，隨着內地疫情加劇，以及朝鮮半島風波又似一觸即發，個別業主或有機會減價散貨避險，預期議價分歧陸續收窄下，二手成交有望繼續增長，按趨勢推算，下周50指標屋苑的綜合成交量可望重上100宗以上水平。

## 仲量聯行料豪宅租金升2%

金融企業擴張步伐放緩，拖累豪宅租金下滑。仲量聯行指，今年首季豪宅租金回落1.2%。不過該行預期，踏入豪宅市場租賃旺季，租金可能見底兼略為回升，料全年租金可望升2%。

歐美經濟表現疲弱，跨國企業削減外派員工住屋津貼，豪宅市場租金受拖累。仲量聯行數據顯示，今年首季豪宅租金按季回落1.2%，其中半山及南區跌幅最大，按季跌幅達1.5%。該行大珠三角研究部董事馬安平表示，去年移居本港、從事金融服務業的外派員工家庭數目，按年減少25%。他指出，由於金融機構辦公室集中在港島區，故對港島區租務市場影響較大。

事實上，月租逾10萬元的豪宅佔整體豪宅租務成交的比例，亦由2010年的36%減至30%。與此同時，月租5萬至10萬元的中檔豪宅所佔的比例則較兩年前增加6個百分點，佔37%。該行指，數據反映不少企業的高級管理層，轉租租金較低的中檔豪宅。

不過馬安平指出，由於預期本港經濟有所改善，全年本地生產總值料可增長近4%，且就業市場仍然看好。他相信，豪宅租金將會在今季見底，雖然全年預測升幅未必能達到年初預測升4%的水平，但全年料仍有望升2%。該行住宅租賃及移居顧問服務港區董事黃嘉欣亦指，近月租客睇樓活動漸見活躍，看好中半山及南區豪宅市場。



▲馬安平(中)相信，豪宅租金今季見底。左旁為仲量聯行住宅租賃及移居顧問服務港區董事Gill Keefe，右為住宅租賃及移居顧問服務港區董事黃嘉欣

## 前美心廠獲批補地價4億

市區商業地難求，有公司選擇將原先用作廠房的地皮補地價改作商用用途。地政總署公布，由美心集團或有關人士持有的長沙灣前美心食品第三廠，獲批補地價4.1818億元，每方呎補地價2201元。

地政總署公布，長沙灣順街17號前美心食品第三廠，獲批補地價作非住宅用途，涉4.1818億元。資料顯示，屋宇署在2011年已批准美心將上址重建1幢25層高商廈，連4層地庫，總樓面189973方呎，以此計算每方呎補地價2201元。

據悉，美心或有關人士在1992年以1.45億元購入上址自用，近年集團在大埔購地作新廠房後，2011年底將生產西餅的工序搬至大埔新廠房。

另外，香港興業(00480)位於荃灣青山公路382及392號及美環街27至37號的中國染廠大廈，亦獲批補地價1.039億元。據地政總署資料，香港興業補地價作工業及貨倉用途，由於該廈現時大多數單位現時已用作工業用途，市場相信該公司可能透過補地價增加樓面。

此外，鴻圖道88號業主已與地政總署簽訂特別豁免書，可將物業改裝作食肆、辦公室、商店及服務行業等用途。另外，由Ovolo Group持有的黃竹坑道64號亦已簽立特別豁免書，新批准用途為酒店。據悉，業主已向城規會申請將該廈改裝成提供162間房的酒店。

## 長實國瑞路項目今命名

政府一手住宅物業銷售條例本月底實施，多個新盤推售步伐受阻，長實(00001)卻無懼新例，趁全港推盤真空期為旗下荃灣項目啟動軟銷攻勢，今日為該盤舉行命名儀式。據早前批出的預售文件，項目暫名昇柏山，合共402伙。

由長實發展的荃灣國瑞路全新住宅項目，合共提供402個單位，其中2房單位佔60%，餘下為3房戶型，單位面積約660至900方呎，發展商早前已預告今年首季前後推售。市場消息指，該盤示範單位設於紅磡國際都會商場。

雖然預售批文已披露項目命名昇柏山，不過，為隆重其事，發展商今年亦會就項目舉行命名儀式，預計隨後亦會逐步展開軟銷攻勢，為銷售作準備。

## Lexington標準單位售罄

另外，會德豐地產發展的西環Lexington Hill，標準單位於開售數天內已全部售罄，項目僅餘最後1個複式單位，日前亦獲本地買家以3863萬元購入作自住用途，該特色戶位於頂層46至47樓，實用面積1500方呎，設673呎私人空中花園，單位客廳廳及睡房均享翠綠山巒，折合實用呎價25753元。

繼Lexington Hill後，會德豐地產位於西半山的高街精品豪宅，主力提供2房及3房單位，發展商擬定於今年第四季或2014年第一季安排預售。

另外，因應一手銷售新例即將實施，金朝陽(00878)向代理發信，收起旗下新盤宣傳品。

# 新都城兩房叫租大減24%



▲將軍澳新都城2房單位業主叫租大降

樓價持續調整，不少業主轉賣為租，拖累住宅租金受壓。其中，將軍澳新都城有2房單位業主叫租下調2500元，以1.05萬元租出單位，為新都城今年2房新低。同時，深水埗景怡峯新樓亦不能倖免，有2房業主降低叫租1500元才成功租出。

中原地產分行經理伍錦基表示，將軍澳新都城2期1座低層C室，實用363方呎，建築515方呎，業主早前叫租13000元，惟市場反應冷淡，累積調低2500元至10500元才告租出，下調幅達24%，租金創該屋苑2房今年新低，折合實用呎租28.9元，建築呎租20.4元。他解釋，將軍澳天晉入伙後，區內放租盤急升，加上整體樓價回落，區內有業主選擇轉賣為租，各項利淡因素均令租金受壓，現時將軍澳區住宅租金已比去年11月高峰時最少回落10%，預料仍下試低位。新入伙屋苑景怡峯租金也受壓。中原地產分行經

理趙文揚亦表示，景怡峯高層D室，實用270方呎，建築372方呎，採1房間隔，業主早前叫價1.2萬元，見同區租盤充足，與新租客議價後願意調整租金至10500元租出，減幅達12.5%，折合建築呎租28.2元，實用呎租38.9元。

據了解，上址業主於去年7月以356.8萬元購入物業，是次租出單位可享約3.5厘租金回報。景怡峯本月暫錄5宗租賃成交，屋苑約有30餘個放租盤，以1房戶為多，入場租金約1.1萬餘元起。

香港置業組別經理區國明謂，大圍名城1期3座中層南翼A室，實用697方呎，建築903方呎，以18200元租出，比市價租約19000元平4.2%，折合實用及建築面積呎租分別約26.8元及20.2元。該名業主於2010年4月以約687.9萬元購入單位，租金回報率約3.2厘。