

私宅動工步伐加快

首兩月有2685 伙增1.6倍

政府主動推地，私人住宅動工步伐加快。據屋宇署資料，今年2月份動工的私人住宅項目共4個，涉及2317伙，按月飆升5.3倍，創下09年8月以來的次高水平，今年首2個月私人住宅動工量累計已達2685伙，比去年同期多出1.6倍，有代理估計，今年私樓動工量將達1.4萬伙，按年最少增40%。

政府於2010年拍賣售出的2幅住宅地皮，成為上月曬自動工項目，其中東涌55B區分層住宅兼洋房項目規模最大，合共達1444伙；而將軍澳66區「限量」地則緊隨其後，項目涉及784伙。此外，跑馬地毓秀街以及九龍城獅子石道29至31號兩個小型項目，則分別提供69及20伙。

今年首2個月全港共有8個住宅動工，合共涉及2685伙，數字已佔去年全年住宅動工量的27.5%，反映本地住宅動工不斷加速的現實。

當中，新界區動工量佔最多，今年首2個月共有4個項目動工，涉及2231伙，佔全港動工量的83.1%，其中東涌55B區項目規模最大，佔1444伙。港島區方面，首2個月共有3個項目、合共434個單位施工，佔整體比例16.2%，其中西環堅尼地城卑路乍街150至162號及均益街1至9號項目規模最大，合共197伙。反觀九龍區暫時只有1個項目動工，合共僅20伙。

大型農地加快開發

利嘉閣地產研究部主管周滿傑估計，隨着政府增加土地供應，當中更不乏「限量」、「限呎」地皮，加上港鐵（00066）多個大型住宅項目招標，估計可於今年內動工，發展商亦加快開發新界西北大型農地，粗略計算，今年私人住宅動工量達1.4萬伙，較2011年共9762伙增加最少40%。

儘管今年住宅施工量回升，惟受到金融海嘯爆發後的09年、發展商投地意欲大減拖累，今年住宅落成量仍然偏低。據屋宇署資料，今年2月份全港共有5個住宅項目落成，合共僅130伙，按月銳減近67%，創出5個月新低。

綜觀2月落成的住宅，包括西環維壹（103伙）、山頂加列山道7、9、11及15號（13伙）、西半山般咸道16及18號（12伙）、中半山寶雲道10號（1伙）及九龍塘歌和老街1號（1伙）。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，私樓落成量連年低企，估計今年不會例外。他解釋，鑑於一般住宅發展期普遍24至36個月，惟金融海嘯爆發後的09年，發展商購地意欲大減，拖累09年及10年的私樓動工量陷入低谷，因此，估計今年竣工住宅最多8000伙，與政府初步預算的1.37萬伙相差42%，令住宅供不應求的情況於今年持續。



▲政府加快推地，代理預計今年私樓動工量達1.4萬伙，按年激增40%

今年首2月私樓動工項目

地區	項目地址	單位數量 (伙)
西環	卑路乍街150至162號及均益街1至9號	197
西半山	興漢道18至27號	168
跑馬地	毓秀街29號及山村道	69
九龍城	獅子石道29至31號	20
元朗	洪水橋唐人新村屏康里	2
大埔	半山洲	1
將軍澳	將軍澳66B區	784
大嶼山	東涌55B區	1444
全港總計	8個項目	2685伙

3月樓按止跌回升11%

銀行以低息及優惠爭取按揭業務，加上樓市氣氛好轉，帶動按揭註冊宗數增加。經絡按揭數據顯示，3月份銀行現樓按揭註冊宗數為4,577宗，按月增加11.8%，該行指數仍未反映樓市小陽春的市況，預期4月份數字將顯著回升。

市場觀望氣氛消散，3月份按揭註冊數字止跌回升。經絡按揭研究部資料顯示，3月份銀行現樓

按揭註冊量為4,577宗，較2月份4,095宗回升11.8%，結束連續3個月跌勢。

雖然3月份按揭數字回穩，但總結首季按揭數字仍然偏低。今年首季銀行現樓按揭註冊宗數僅有13,295宗，較去年第四季21,824宗跌39.1%，創有紀錄以來季度新低。

經絡認為，上述按揭註冊數字仍未完全反映樓市

由廣東茂名政協委員梁平持有的九龍塘約道8號豪宅，上月獲屋宇署批出重建圖則，可以重建為1幢3層高洋房，涉及總樓面約6343平方呎；同時，荷李活道前中區警署建築群的活化發展亦獲批圖則。

資料顯示，梁平2010年以1.9億元買入九龍塘約道8號豪宅，上月獲批建築圖則，准建1幢3層洋房，項目建於1層地庫之上，總樓面面積約6343平方呎。

同時，荷李活道前中區警署建築群的活化發展亦獲批圖則，准建2幢機構及商業用途物業，其中1幢為改建的2層高建築物，另1幢則為7層高，整個項目建於1層地庫之上，總樓面56788平方呎。

此外，資本策略(00497)位於銅鑼灣伊榮街1至5號的JIA酒店，繼去年准建1幢24層高商廈後，項目再獲批出建築圖則，准建1幢26層高商廈，物業建於1層地庫之上，總樓面面積約81192平方呎，比去年批出的圖則多出約1.2萬平方呎。

小陽春的市況，預期4月份的銀行現樓按揭註冊宗數將顯著回升。

中銀按揭五連冠

經絡續指，3月份各銀行現樓按揭排名首三位維持不變，中銀香港市佔率為21.1%，共有965宗按揭，連續5個月位列首位。緊隨其後的恒生市佔率則首度超過兩成，達20.1%，創有紀錄以來新高。滙豐以18.1%市佔率排名第三，第四及五位則分別為渣打及花旗，市佔率分別為4.7%及4.2%。

至於樓花登記方面，中原按揭經紀研究部資料顯示，受惠於大型新盤上會帶動，3月份樓花按揭登記430宗，數字較2月份104宗，按月大幅增加3.135倍，當中45.8%登記來自將軍澳天晉，共涉197宗；另有147宗來自大圍盛世，比例達34.2%。另外，恒生連續兩個月位列樓花按揭登記榜首，3月份有116宗樓花按揭登記，市佔率27%，中銀香港及滙豐則同樣以市佔率24.4%，並列3月份樓花按揭登記的第二位。

另外，中原按揭經紀指出，目前整體平均按息已由年初約2.5厘降至2.25厘，部分銀行在競價方面亦表現積極，為部分客戶提供低至2.15厘至2.2厘之息率，現金回贈亦高達貸款額之1%，相信按息再下調空間有限。該行相信，不少銀行將進一步提供多元化產品、加強配套服務及周邊優惠以提升競爭力。

西環服務住宅2.7億易手

市場消息透露，帝邦旗下西環山市街32號服務式住宅，全幢以2.7億元易手。

消息人士指出，西環山市街32號住宅地盤，由帝邦持有，確實以2.7億元易手，物業前身為工廈新東大廈，帝邦集團於08年以9800萬元購入，繼而於2010年重建成服務式住宅，提供32伙，物業已落成，料可於3至4個月後入伙，買家擬作長線收租，若以服務式住宅計，估計呎租可達50元。

另，嘉華國際(00173)董事(營業及市場策劃)陳元成稱，旗下黃竹坑深灣9號日前推出的7個單位，分布2座11至32樓，面積1593至1671呎，呎價1.99萬至2.32萬元，訂價3332萬元起，安排今日發售，呎價較前提加1至4%；另1座頂層複式單位獲兩位有興趣買家洽購，意向價1.5億元。他稱項目尚餘分層標準戶60伙及11座洋房，市值約40億元。

此外，新地(00016)南區Shouson Peak 17D號屋，面積4100呎，落實近1.93億元賣出，呎價4.7萬元創屋苑呎價新高；另同系屯門瓏門今日繼續軟銷。



●山市街全幢以2.7億元易手

御海・南灣售近300伙

華置(00127)發展的澳門御海・南灣，上周四正式於港澳兩地同步發售，反應理想，發展商兩度加推單位，開售4天共售近300伙，平均呎價約7200元。有大款斥逾半億掃入2伙相連單位。

華置集團銷售部總經理鍾志霖表示，御海・南灣首批單位主要分布2、3、4及7座，面積1200至3000方呎，買家以家用為主，當中約逾50%為澳門本地富豪，約30%為香港買家，其餘約20%則來自內地及其他地區。此外，還有不少買家購入多於1個單位。一名內地資深投資者更斥資逾5200萬購入兩伙約3000方呎之極高層相連單位作自住及投資用途，平均呎價高約8200元。

迎海加入節能設備

市民隨着社會日趨進步，對環保意識相應提高。恒地新世界的馬鞍山禾沙迎海，以環保概念、低碳和健康為設計，加入多項節能設備，如環區單車徑和緩跑徑，鼓勵住客多用電動車。

恒地營業部總經理林達民稱，迎海在總體規劃布局上，以低碳生活為大前提，重視住區與大自然的融合。綠化區及綠化設施的總面積達43萬多呎，約佔整個項目發展總面積的40%多，而第一期更是全港第一個私人住宅發展項目進行熱島效應分析和紓緩方案。

在減排節能方面，停車場安裝65組電動車充電裝置。同時通過合適的建築體形、朝向、樓距和窗牆面積比設計，使住宅得到良好的景觀、通風和採光效果。公共地方的照明全面採用高效光源、高效燈具和低損耗鎮流器等附件，並採取多種節能控制措施；例如在有自然採光的區域設置時間及日光感應控制，而停車場更通過檢測實時室內空氣質素，調整通風扇開關的數量。

節水方面，迎海採用多種節水器具和設備。項目更設置有雨水收集及回收再用系統，利用屋頂收集的雨水，經過過濾後用於住宅景觀水池，大大節省用水量，環保舒適。上述節能及環保設備所增加的開支，不會全部轉嫁予買家，售價將隨市況釐定。



●林達民(右)及恒地策劃部總經理郭文祥，代表恒地赴京接受當地頒發的最高級別綠色建築大獎

樓宇成交激增1.6倍

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，樓市二月份轉旺，一、二手住宅及工商舖物業交投全線低位暴升，帶領上月樓宇買賣登記數字出現突破性的「V」型反彈。根據土地註冊處數據最新所得，三月份全港共錄14,292宗樓宇買賣登記（數字主要反映二月份的樓市實際狀況），數值較二月份的5,425宗激增1.63倍，並且創下自2010年11月以後、即近16個月新高；至於同期物業買賣總值則約達744.86億元，較二月份的269.74億元激增1.76倍，增幅較登記量為高。

商舖成交額急增1.2倍

近日商舖市道回穩，土地註冊處資料顯示，3月份本港商舖成交金額接近72億元，按月急增1.26倍，並創下1997年以來單月最高紀錄。有物業代理估計，

二線地區舖位在資金追捧下，今季二線區舖價有望上升一成。舖位市場近期交投暢旺，刺激商舖成交註冊金額急升。土地註冊處資料顯示，3月份本港商舖成交金額按月增加1.26倍，高達71.8億元，金額創1997年9月份以來單月新高。宗數方面則約為536宗，按月回升逾2倍。

美聯工商行政總裁黃漢成表示，旅遊業發展蓬勃、經濟向好及銀行放寬借貸等利好因素支持下，資金流入商舖市場，刺激舖市價量齊升。他續稱，近年投資者積極吸納二線區商舖，相信未來二線區舖市表現將較為突出，估計今季二線區舖位造價有望上升逾一成，核心區舖位造價則有望上升5至10%。

至於反映短炒氣氛的摸貨註冊數字，3月份舖位摸貨貨量分別為25宗及3.23億元，兩個數字均按月急升超過3倍。

另外，中原(工商舖)高級營業董事鍾浩文指，尖沙咀柯士甸道105號地下E1號舖，面積1000方呎，新近以4150萬元易手，成交呎價4.15萬元。該舖上手業主在去年2月買入舖位，持貨一年賺1130萬元，賺幅37%，舖位現時月租6.7萬元，新買家租金回報1.9厘。

商廈市場方面，資深投資者廖偉麟以4100萬元，買入上環信德中心招商局大廈9樓15及16室，面積2915方呎，呎價14065元。

SBC 業務

您的營商最佳夥伴
Your Business Partner for Success

18間分行網絡遍佈中港
始創於1995年，用心服務・誠信專業

公司註冊

- 香港及海外公司
- 公司秘書服務
- 辦理周年申報
- 撤銷註冊

企業管理

- 商務辦公室，即租即用
- 商務通訊組合
- 信託及代理人服務
- 代辦銀行開戶
- 企業貸款諮詢服務
- 註冊文件律師鑑證
- 註冊商標

會計・稅務

- 理賬報稅 審計安排
- 庫存盤點 稅務顧問

九龍灣 儘京中心 • 8206 3139
尖沙咀 新港中心 • 3519 6338
尖沙咀 加拿芬廣場 • 2734 0418

灣仔 安盛中心 • 8206 9319
灣仔 胡忠大廈 • 8206 0218
旺角 柏裕商業中心 • 2782 8118

中國：深圳 | 廣州 | 上海 | 北京 | 南京 | 杭州 | 成都
www.sbc.com.hk

美聯私家偵探社

本公司由資深前警務人員創辦於1982年，採用最新高科技之儀器進行辦理案件。

總部地址：香港仔駱克道301-307號洛克中心22樓C室，現向酒牌局申領位於新界西貢將軍澳唐賢街9號Popcorn一樓F54號舖亞來街的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啟事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。

日期：2012年4月3日

申請酒牌啟事 亞來街

現特通告：林文傑其地址為香港仔駱克道301-307號洛克中心22樓C室現向酒牌局申領位於新界西貢將軍澳唐賢街9號Popcorn一樓F54號舖亞來街的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啟事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。

日期：2012年4月3日