

# 首11月工商舖成交千一億

香港文匯報訊(記者 周穎) 物業市場於今年表現強勁，其中的工商舖物業中有不少創出新高紀錄。中原地產指出，今年首11個月工業樓宇、商業樓宇及舖位買賣合約登記總值1,130.5億元，涉及買賣合約登記14,279宗，兩者分創1997年後13年新高及次高紀錄。

買賣合約登記14,279宗，分別較去年全年上升40%及33.4%，兩者分創1997年後13年新高及次高紀錄。今年首11個月只差約300宗便升破2007年的水平，即今年全年宗數將創九七後新高。

2號裕美工業中心全幢，價值6.01億元；其次為商業類型，期內錄得392.2億元及3,018宗，較去年全年上升52.2%及27.8%，數字均為13年以來次高。最高登記金額的商業個案是北角宏利保險中心等一籃子登記，價值22.5億元。

## 成交1.42萬宗 97後次高

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，今年首11個月工業樓宇、商業樓宇及舖位買賣合約登記總值1,130.5億元，涉及

## 工廈成交增6成最大

他指出，期內升幅最為顯著的是工業類型，錄得238.7億元及6,305宗，較去年全年上升59.5%及35.1%，分別創15年以來最高及次高。最高登記金額的工業個案是新蒲崗五芳街

黃氏稱，舖位的金額及宗數亦升約兩至三成。在今年首11個月，舖位買賣合約登記錄得499.6億元及4,956宗，較去年全年上升24.8%及34.8%。金額創13年後新高，宗數則創五年以來新高。最高登記金額的舖位個案是尖沙咀加連威老道34至36號商場，價值4.2億元。

九龍灣商廈新貴備受大型企業及上市公司垂青。



# 明年住宅樓價看升一成

## 利嘉閣：存款及按揭負利率 資金市續主導

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 雖然政府今年7度出招打擊炒樓，但在資金充裕、息口低企、新盤供應緊絀、內地投資者繼續來港置業，以及通脹加劇的環境下，業界預料樓市明年仍然向好。利嘉閣董事總經理廖偉強昨預期，明年中小型住宅樓價將升約10%，豪宅價格升15%，中小型住宅及豪宅租金則分別升5至8%及10%。



## 利嘉閣看好明年樓價走勢五大原因

- 一、存款及按揭負利率加劇
- 二、市民財力充裕
- 三、賣樓獲利資金累積
- 四、新貨供應短缺
- 五、經濟及股市向好帶來動力

他指出，以全港50指標屋苑計，扣除11月19日政府出招打擊樓市對樓價的影響，預料今年全年中小型住宅樓價升幅為18%，豪宅為23%。利嘉閣董事陳大偉指出，綜觀今年，樓市升勢仍然相當凌厲，料今年全年登記量值可達13.99萬宗及5865.33億元，按年升21%及35%。



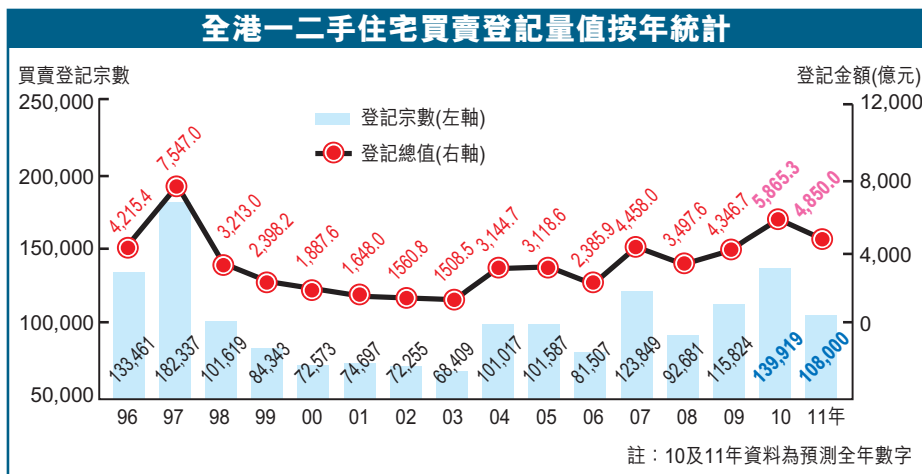
港島鯉魚涌太古城交投已回升。

賣之首，今年共有8,357宗成交，連續3年成交量居首，天水圍二手交投升幅最大，升幅約57%，達3,750宗，龍頭屋苑成交最大為天水圍嘉湖山莊，成交宗數達2,198宗，為唯一一個全港首個逾2,000宗成交的屋苑。

廖偉強指出，香港存款及按揭負利率加劇、市民財力充裕、賣樓獲利資金累積、新貨供應短缺、及經濟及股市向好帶來動力，明年中小型住宅樓價將升約10%，豪宅價格料升15%。



利嘉閣地產董事總經理廖偉強(左)預期明年整體租金則上升約5%至10%。旁為利嘉閣地產董事陳大偉。



## 利嘉閣明年擴分行增千人

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 今年樓市極為暢旺，雖然期間港府7度出招，然而在低息、內地資金湧入及高通脹等因素支持下，樓市勢頭強勁，明年樓價仍然可以穩步上升，令地產代理行繼續拓展，為進一步鞏固市場佔有率，利嘉閣明年便會大增分行及人手。

## 分行目標達200間

利嘉閣地產董事總經理廖偉強昨表示，今年分行數目已大增50%，由年初102間增至現時164間，人手亦由年初的1,400人增加64%至現時逾2,300人，明年集團會繼續增

## 部分高層累派20月花紅

他透露，今年營業額(佣金收入)按年增長45%至12億元，明年目標營業額可達16億元，增幅達33%；由於業務表現理想，今年利嘉閣的花紅按季分配，屬歷年最高，部分高層員工更獲分派累積高達20個月薪金作花紅。

## 租約戶按揭低 業主賠租轉售

香港文匯報訊 政府上月推出的新額外印花稅，及金管局收緊非自住物業按揭上限，現時連租約物業，一般銀行僅提供樓價五成的按揭上限，令連租約物業吸引力驟降。馬灣珀麗灣一個兩房戶業主，日前寧願賠租金上期，轉租為售獲利。

## 珀麗灣持貨4年賺百萬

中原地產珀麗灣高級分行經理溫詩雁表示，珀麗灣27座中層G室，面積676平方呎，享東南園景，為屋苑內較罕有開揚園景之兩房戶，業主一直將單位作出租之用，上一租客剛遷出，業主將單位再於市場放租，即獲新租客以10,500元承租。業主後來接獲代理通知，有買家願出價洽購單位，業主衡量過後，認為價錢合理，亦考慮到新措施下，連租約物業轉售阻力大，寧願賠租金上期，轉租為售，以319萬元售出單位。原業主於06年以218.5萬元一手購入單位，獲利100.5萬元或46%。

溫詩雁指，珀麗灣於近兩星期之聯樓量已回復至正常水平，但客源均以長線投資者及用家為主。12月迄今，珀麗灣暫錄得成交25宗，平均呎價4,682元，由於本月欠奉特色單位成交，平均呎價較上月下跌3.7%。

## 地產熱線

### 賽西湖大廈24年升近11倍

香港文匯報訊 美聯物業胡宗樂表示，該行日前促成北角賽西湖大廈11座低層C室單位成交，面積約為1,260呎，為3房連套設計，望園景及泳池景，並連多用途房及車位。買家為外區換樓客，睇樓約半年，見措施後市況回穩，以約1,538萬元購入自住之用，折合呎價約為12,206元。原業主於86年10月份以約129萬元購入，24年獲利約1409萬元或10.9倍。

### 信德中心摸貨1月賺10%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 由資深投資者紀惠集團副主席廖偉強持有的信德中心西翼1601至03室單位，剛以7,384.3萬元摸出，總面積5,390呎，平均呎價13,700元。廖偉強於11月初以6,737.5萬元購入，持貨僅一個多月摸出，獲利接近650萬元，單位升值近10%。

高力國際(香港)投資部經理甄焜岷表示，新買家為用家。信德中心因實用率高，呎價相對較吸引，獲投資者及用家支持，成交一向活躍。據高力國際剛發表的研究數據指出，政府出招遏止物業炒風，預料部分投資者轉戰分層商廈市場，明年甲級商廈的租金和售價可跑贏大市，未來12個月升幅約17%和14%。

### 宗教團體3千萬購I-home舖

香港文匯報訊 由華人置業發展的大角咀市區重建項目「I-home」，華置表示，日前售出1個地舖連1樓全層單位，面積7,090平方呎，平均呎價達4,300元，售價3,048萬元。買家為一宗教團體，準備購入該舖作社區堂之用。

### 戈林4698萬易手賺22%

香港文匯報訊 中原地產陳韻兒表示，該行成功促成沙田嶺路8號戈林單層屋成交，實用面積2,678平方呎，附設泳池，成交價4,698萬元，以實用面積計算平均呎價為17,543元。買家為換樓客，有感屋苑生活環境清靜舒適，作自住之用。原業主於2008年12月以3,838萬元一手向發展商購入，兩年獲利22.4%。

### 新洲售工業邨總套逾億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新洲印刷(0377) 昨宣布，以1.08億元出售元朗工業村宏利街38號新洲印刷中心予澳美製藥廠有限公司。該物業總樓面面積約16.2萬呎，截至今年3月底止帳面價值為7,770萬元。新洲印刷指出，經扣除出售事項之預計費用後，預期交易應得之收益約為2,430萬元，出售事項所得款項淨額約1億元，將用於該集團新投資及搬遷總辦事處，以償還銀行貸款及撥作一般營運資金。今次出售及購買物業必須取得香港科技园或有關當局之批准。

# 海逸豪園7年勁賺2463萬

香港文匯報訊 豪宅成交頻仍，業主均獲利離場。海逸豪園一單位易手，業主大幅獲利2,463萬元，單位升值近2倍；九龍站擎天半島一名買家鍾情單位享開揚海景，遂斥資1,728萬購入單位自住；奧海城柏景灣一千禧年貨升值逾倍。

中原地產王淑儀表示，海逸豪園16座高層A室及B室，面積共2,941平方呎，採五房連三套房間隔，單位享270度全海景，可眺望未來九龍城郵輪碼頭至灣仔繁華都市景，屬屋苑優質單位，現連同車位以3,700萬元易手，呎價12,581元。新買家為區內換樓客。據了解，原業主於2003年11月以1,237萬元購入，持貨7年，是次大幅獲利2,463萬元，單位升值近2倍。

利嘉閣地產馮樹勳指出，大角咀帝峰·皇殿3座低層A室，單位面積為1,456平方呎，成交價1,418萬元，呎價約9,739元，屬合理水平。據了解，賣方是於今年7月份以1,315.1萬元一手購入，是次獲利102.9萬元，賺幅約8%。

## 擎天半島一手貨升值2倍

世紀21日昇地產吳嘉榮表示，擎天半島2座高層E室，面積1,389方呎，3房間隔，享青馬大橋海景，成交價1,728萬



紅磡海逸豪園獲用家追捧。

元，呎價12,441元。據悉，原業主於03年12月以580萬元一手購入，轉手大幅獲利1,148萬元，單位升值接近2倍。

美聯物業謝錦成表示，柏景灣8座低層B室，單位面積為1,127平方呎，買家為外區換樓客，斥資以約1,068萬元購入自住之用，呎價約9,476元。據悉，原業主於00年9月以約513.8萬元買入，獲利約554.2萬元，升值約107%。

# 譚氏家族1.78億購尖區物業

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、周穎) 市場再錄大碼交易，土地註冊處顯示，尖沙咀加連威老道25號全幢物業，獲蘋果牌牛仔服裝生產及零售商德士活(texwood)譚氏家族，以1.78億元承接。加連威老道25號32年賺1.7億 土地註冊處顯示，物業於上月底易

手，譚氏家族透過富置國際有限公司購入上址，涉及金額達1.783億元。而原業主亦以公司名義註冊，名為 TUNG SHUN HING COMPANY LIMITED，於78年以440萬元購入該幢物業，折算32年來，業主帳面大幅獲利1.74億元。市場人士透露，該幢物業現樓高4層，每層樓面近1,400呎，新買家並已持有毗鄰的21至23號大部分業權，未來有機會合併重建。事實上，譚氏家族一直活躍商業物業市場，如去年就曾沽出栢麗大道59號地舖，成交價7,200萬元，該舖面積766呎，折合呎價9.3萬元；亦曾斥資1.54億元成交上環新紀元廣場商廈23樓全層。



## 北京東方新天地 獲選最佳一站式購物地

香港文匯報訊 長實集團旗下北京東方廣場內之「東方新天地」購物商場於《新京報》「2010商業風雲榜」評選中，獲頒「年度最佳一站式購物地獎」。「東方新天地」面積達12萬平方米，共有超過280家店舖，出租率為100%。商場設有七個主題購物區，吸引多個國際知名品牌進駐，包括Glashtute、Piaget、Rolex、IWC、Audemars Piguet、Tiffany & Co.、Givenchy、dunhill、COACH、Moschino、Calvin Klein、KENZO、Ports 1961、DKNY、S.T. Dupont、HUGO BOSS、Pal Zileri、Bally、i.t.及Max Mara。此外，不少品牌更以旗艦店的形式經營，包括OMEGA、Burberry、E. Zegna、Audi、Sony及Nike等。

除了時尚服飾及珠寶鐘錶名店外，「東方新天地」還匯集了戲院、百貨公司、超級市場、汽車展廳、多家美容機構及逾50間食肆，是集購物、休閒、娛樂及美食的城中熱點。