

# 荃灣東工地料明年納勾地表 聖誕長假前夕 預約睇樓增1.8%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)城規會昨日將荃灣東共面積5.7公頃的工業地修訂用途,其中4.6公頃又被細分為約5個綜合發展區,位於沙咀道、古坑道、楊屋道、德士古道四條街道範圍之內,並加入高限約100米,地積比率由4.5至5倍,包括前大窩口工廠大廈,料可趕及明年納勾地表內。修訂方案給予2個月的諮詢時間,供市民提出申述意見。

## 地積比最大5倍 限高100米

據了解,前大窩口工廠大廈現由政府持有,佔地約15萬呎,被劃分割成兩個不同用途,其中沙咀道與德士古道交界一幅佔地約10.76萬呎的地皮,由工業地改為綜合發展區用地,以最大地積比5倍計算,可建樓面達53.8萬方呎,高限訂在100米,地盤內另外有4.3萬呎面積被劃作休憩空間,而綜合發展區的西面需預留15米闊的非建築地帶,以連接沙咀道與擬議的休憩空間。



香港荃灣沙咀道372號地皮用途將修訂為綜合發展區用地。

香港文匯報訊(記者 周穎)二手市場氣氛逐漸恢復暢旺,令本周預約睇樓量按周上升。根據利嘉閣地產研究部數據估算,未來三天長假期全港50個指標屋苑平均每日有1,477組客戶預約睇樓,按周再升1.8%,連升三周,當中依然以用家(上車客及換樓客)為主,佔總客量比例高達64.8%。

利嘉閣地產研究部指出,地區分析,九龍及新界區指標屋苑預約睇樓量同告上升,當中新界區指標屋苑增幅較大,假日預約睇樓客量每日平均有613組,按周多3.7%;其中,沙田第一城、金獅花園及天水圍嘉湖山莊的客量分別增加6%至20%不等。

九龍區20個指標屋苑日均預約睇樓量增加3.4%至608

組,當中11個屋苑客量增加,增幅由5%至22%不等;當中長沙灣宇軒軒客量增長最大,高達22%。

## 藍灣半島業主放盤提價

反觀,港島區屋苑未來三天的日均睇樓客量則僅256組,對比上周末數值減少5.9%,當中杏花邨、小西灣、藍灣半島及北角城市花園睇樓量分別減少13%至22%不等,跌幅顯著。利嘉閣地產楊家寶指出,由於不少藍灣半島業主藉着三日長假期外遊,可開放睇樓的單位減少;加上業主見市道向好,逐漸收窄讓價空間及調高放盤叫價,亦嚇怕個別用家,令預約睇樓客量進一步減少,買賣交投亦可能受到影響。

# 資本策略13.8億售模漢大廈

## 變身商舖服務式住宅 持貨三年勁賺8億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)時近年底,仍不乏大手買賣,具內地客源概念的尖沙咀物業繼續成為追捧對象,資本策略地產(0497)昨宣布,以13.8億元沽出尖沙咀漢口道14至16號服務式住宅連數層商舖的模漢大廈,資本策略於07年初以5.75億元買入此物業,持貨3年帳面獲利8.05億元,物業升值1.4倍。

該項目總樓面約39,958呎,其中住宅樓面約2.4萬呎,商舖樓面約1.6萬呎,住宅樓面成交價約15,000元,商舖樓面成交價約62,500元。今次交易預期於2011年8月完成,此交易預期為資本策略地產於2011至2012年度的財務業績帶來較佳表現。資本策略指出,集團繼續從事物業投資作為其中一項主要業務,並對於香港和中國地產行業前景仍然感到樂觀。

## 新買家租金回報率約4厘

資料顯示,該物業樓高12層,總樓面約39,958呎,地庫、地下至3樓為零售舖,現時租戶為豐澤電器,至於4樓至12樓為已翻新的服務式住宅,名為「HAN RESIDENCE」,提供51個服務式住宅,包括開放式及1房戶。市場估計,以今次成交價計,新買家於此項目的回報率約4厘。

資本策略主席鍾楚義一向財技了得,擅於以低價購入一些較少人留意的物業,再加以翻新增值,換取最大回報,剛易手的尖沙咀漢口道模漢大廈便是其得意之作,由寫字樓改造成服務式住宅,呎租增4.5倍,由9元升至50元水平。

資本策略於07年初以5.75億元,購入尖沙咀漢口道14至16號模漢大廈,物業原為寫字樓,呎租9至10

元,每月租金收入僅20多萬元;其後集團斥資3,000萬元,把4至12樓改作服務式住宅,並命名為「Han Residence」,房間月租由1.8萬至4.5萬元,平均呎租50元,料全部租出後,料每月租金收入達120萬元。該廈地下至三樓則為商舖用途。

## 頻頻沽貨 上月拆售國衛中心

今年以來,資本策略連番趁高位放售手上物業,今年10月資本策略以4.2億元沽出尖沙咀加連威老道34至36號gi商場。該商場建築面積約為16,428呎,分別為地下全層、地下高層、一樓及二樓,該物業現時之店舖佔用率約95%,而該物業之所有店舖均根據特許權協議經營。該物業店舖之租約年期由2星期至2年不等。

上月資本策略亦拆售灣仔國衛中心9層樓面,全數售罄,平均呎價約1.1萬元,涉資近14億元,買家主要為用家及資深投資者,售出樓面分佈於5至10樓、12至14樓,面積共逾13萬呎。至於資本策略持有的國衛中心一樓舖位,面積約22,000呎,亦於上月底以約1.62億元易手,平均呎價約7,364元,物業現由食肆租用,每月租金約45萬元,回報約3.3厘,買家為有小巴大王之稱的馬亞木。



漢口道14-16號模漢大廈外觀。香港文匯報記者張偉民攝

## 近月資本策略出售的物業

物業	成交價(元)
尖沙咀漢口道14至16號模漢大廈	13.8億
尖沙咀加連威老道34至36號gi商場	4.2億
灣仔國衛中心9層樓面(5至10樓、12至14樓)	近14億
灣仔國衛中心一樓舖位	約1.62億

# 內地客消費勁 區內商舖搶手

不斷增加,核心消費區優質商舖備受市場追捧;如漢口中心地下13號舖,約800呎,便在年初以1.59億元售出,每呎售價約19.8萬元,當時租客為珍珠店,租金約36萬元,租金回報約2.72厘;現新租予連鎖鞋店,以每月55萬元租用,租金回報達4.15厘,升幅約53%。

基於今次易手的模漢大廈,其地庫、地下至3樓為零售舖,並非純地舖,以平均成交價6.25萬元計,仍屬好貨。

由於香港處於低息環境,消費暢旺,內地旅客又

# 豪宅受捧 嘉兆臺突破97價

香港文匯報訊(記者 周穎)豪宅單位繼續受用家追捧,北角半山的賽西湖大廈頂層連天台戶放盤不足10天即獲承接;深井帝濤灣浪琴軒亦有一宗複式單位成交,業主獲利770萬元,賺幅約88%;而西半山嘉兆臺一單位成交價更加超越97年樓價40萬元。

## 賽西湖天台戶放盤速獲接

中原豪宅梁惠卿表示,該行最新促成賽西湖大廈4座頂層連天台戶,單位面積1,640平方呎,擁四房間隔,背山面海,享最優景質,以3,350萬元成交,呎價為20,427元。因頂層連天台戶全屋苑僅有8伙,故該放盤非常珍貴,可謂絕無僅有,因此單位不足10天即獲承接。同類型單位成交需要逾兩年,當時同呎數連天台戶成交價約1,850萬元,呎價11,280元。據悉,原業主則於1995年以1,168萬元購入,持貨15年,是次獲利2,182萬元,單位升值逾1.8倍。

利嘉閣地產姚頌唐表示,深井帝濤灣浪琴軒第2座高層複式,建築面積2,841呎,連車位易手,作價1,650萬元,呎價約5,808元。據悉,原業主早在02年第2季以880萬元購得作自住用途,現獲利770萬元,賺幅約88%。

香港置業廖頌聲表示,嘉兆臺2座低層C室連車位單

位,建築面積1,295平方呎,3房間隔,望開揚景,成交價1,640萬元,屬市場合理價,呎價12,664元,目前同類型單位市值租金約4.3萬元,故租金回報可達3.1厘。據了解,原業主於97年9月以1,600萬元連車位購入,現獲利40萬元,物業升值近3%。

## 柏景灣一手貨10年翻一番

利嘉閣地產馮樹勳表示,柏景灣8座低層B室,近日以連租約形式易手,單位建築面積1,127平方呎,三房開則望海,成交價1,068萬元,呎價約9,476元,略低於市價約3%。據了解,原業主早在2000年第3季樓盤開售時,以一手樓價513.8萬元購入作收租用途,現單位連租約售予另一長線投資者,帳面獲利554.2萬元,賺幅近1.1倍。

世紀21日昇地產吳嘉榮表示,九龍站淡日居2座高層C室,面積1,168平方呎,3房間隔,望會所,成交價1,280萬元,呎價10,959元。原業主於2008年2月以1,198萬元購入,轉手獲利82萬元,單位升值6.8%。另外,3座低層B室,面積983平方呎,3房間隔,望凱旋門園景,成交價1,078萬元,呎價10,966元。原業主於2007年11月以710萬元購入,轉手獲利368萬元,單位升值51.8%。



北角半山賽西湖大廈頂層連天台戶,單位面積1,640平方呎,新近以3,350萬元成交,呎價為20,427元。

## 最近豪宅二手成交

樓盤	面積(平方呎)	成交價(元)
賽西湖大廈4座頂層連天台戶	1,640	3,350萬
嘉兆臺2座低層C室(連車位)	1,295	1,640萬
九龍站淡日居2座高層C室	1,168	1,280萬
柏景灣8座低層B室(連租約)	1,127	1,068萬
帝濤灣浪琴軒第2座高層複式(連車位)	2,841	1,650萬

## 南豐羅便臣道累售27伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)南豐持有多年作收租的羅便臣道80號近期拆售,銷情理想,至今累售約27伙,呎價由1.3萬至近2萬元。

消息指出,羅便臣道80號昨日再售出1伙,為第2座47樓B室,建築面積1,387呎,售價2,750萬元,平均呎價19,827元。

## 上車盤交投 嘉湖山莊最旺

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)還有一個星期,2010年將成為歷史,據美聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示,截至12月21日為止,今年200萬元或以下的二手住宅註冊量最多的十大屋苑中,新界區佔9個,其中嘉湖山莊錄得1,921宗200萬元或以下登記居首,大幅拋離第二位1,330宗的沙田第一城。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,據美聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示,截至12月21日為止,今年200萬元或以下的二手住宅註冊量最多的十大屋苑中,新界區佔9個,當中以屯門佔3席最多,包括大興花園、屯門市廣場及豫豐花園;市區則僅得九龍灣得寶花園上榜。

## 樓價升 淘大貴逾200萬出榜

劉嘉輝續稱,據資料顯示,今年十大私樓上車盤中,嘉湖山莊錄得1,921宗200萬元或以下登記居首,大幅拋離第二位1,330宗的沙田第一城。至於荃灣中心、大興花園及金獅花園則分別以773宗、577宗及546宗200萬元或以下登記緊隨其後,而第六位為唯一入榜的市區屋苑得寶花園,其餘順序為屯門市廣場、花都廣場、河畔花園及豫豐花園。

回顧09年十大私樓上車盤,淘大花園曾位列三甲,不過隨着樓價上升,該屋苑單位不少已升至逾200萬元,成為今年跌出榜外的主要原因。至於榜內其他位置亦出現變化,去年位列十大中的大埔中心及峯晴閣,今年均被擠出榜外,河畔花園及豫豐花園則今年新入榜。

# 和黃31.8億南京增土儲

香港文匯報訊(記者 趙建強)雖然年關將至,加上國土部要求各地申報「地王」資料,但未有打擾各大房企年底搶地的雅興,長和系今月繼奪得上海及大連地皮後,昨和黃(0013)再以31.8億元(人民幣,下同)奪得南京河西兩河西側A1-1地皮,創區內地價新高。而同日拍賣的河西兩河西側A1-2地皮,則由招商地產以18.6億元,高於底價55%投得,樓面均價每平米12,789元,兩地皮均為住宅用地,亦分別打破該市西區總價及單價紀錄。

另外,根據紀錄顯示,萬科於12月22日以約21.57億元投得瀋陽春河地塊,每平米樓面價約5,000元。而華潤置

地(1109)、中國海外(0688)於23日亦分別以8.065億元、6.65億元投得長春商、住地塊,而上海綠地亦以7,681萬元投得該市商業地塊,投地氣氛仍然熾熱。

## 地皮總價未拍已創區內新高

根據南京土地整備中心資料顯示,和黃擊敗萬科、中海等房企投得的河西A1-1地皮,佔地面積約11.95萬平方米,容積率約3.1倍,折合每平米樓面價約8,584元,較底價高出約17.7%成交,地皮拍賣底價已高達27億元,未拍已創出南京河西區地皮總價新高。