

# 孫大倫赤柱豪宅5億放售

## 佔地逾9千呎 意向樓面地價7.38萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)美元持續疲弱，息口低企，促使資金不斷流入樓市，超級豪宅買少見少下，市道更看漲。中港照相器材集團主席孫大倫趁市旺放售港島南區赤柱東頭灣道23號屋地，意向價5億元以上，由於此豪宅已有29年樓齡，加上現時物業樓底低，極具重建價值，以其地積比率0.75倍計，意向樓面地價每呎高達73,877元，若能成交，將挑戰南區新高樓面地價紀錄。



中港照相器材集團主席孫大倫伉儷。



孫大倫持有的赤柱東頭灣道23號屋地，享大潭灣景致。

據悉，該地盤鄰近何鴻燊四大梁安琪持有的東頭灣道29號住所，極具私隱度，及具重建價值。孫大倫於1996年以6,400萬元買入該豪宅，期間一直作收租用，現時以交吉形式放售，若能以5億元出售，孫大倫持貨14年賬面獲利4.36億元，物業升值6.8倍，反映港島南區豪宅升值潛力相當大。

### 96年6400萬買入作收租

負責招標代理的中原豪宅STATELYHOME山頂南區分區聯席董事黎德儀表示，該地盤面積為7,840呎，延長面積為1,184呎，總地盤面積為9,024呎，以地積比率0.75倍計，可建樓面達6,768呎，招標物業為罕有臨海獨立號碼洋房，前臨醉人大潭灣景致。洋房樓高三層，實用面積5,134呎，擁5房設計，包括2間套房、遊

戲室、書房、客廳及家庭室。另外，物業配置私家花園及有蓋停車場，並享偌大戶外私人泳池。截標日期為2月23日下午3時，入標地址為香港告士打道50號馬來西亞大廈21樓。

中港照相器材集團主席孫大倫以代理富士攝影器材為主，他於投資物業上亦眼光獨到，2009年5月他以4,600萬元售出淺水灣道豪宅雙溪，呎價1.7萬元，持貨4年帳面勁賺1920萬元，物業升值逾70%。

黎德儀續稱，南區洋房有價有市，本月香島道37號B屋亦成功以4.4億元易手，面積約7,000呎，每呎造價逾62,800元，現時港島豪宅洋房供應量仍然偏低，持貨業主態度極為惜售，而可供重建發展之屋地則

更為珍貴。

近期有不少豪宅業主都以「天價」放售豪宅地皮。其中位於山頂盧吉道31號地皮亦正招標，業主意向價達4.8億元，地盤面積1.05萬呎，以交吉形式放售，地積比率0.5倍，重建樓面約5,249呎，樓面地價高達91,460元，若能成功售出，將創亞洲豪宅地價新高紀錄。

### 羅建生放售山頂豪宅值16億

此外，持有山頂歌賦山道1號超級豪宅屋地的針織業鉅子兼「喜寶」系馬主羅建生或有關人士，正低調將該屋地放售，市場市價約16億元，為近期市場上最大型放售的屋地，每呎樓面地價約8萬元。若

成功易手，將創山頂呎價新高，項目重建後可建樓面逾2萬方呎，該地早已獲批圖則成為項目賣點之一，可建約3間洋房，每間面積約7,000呎。

### 文麗雙築洋房1.73億易手

另一方面，市場消息稱，南區海洋公園道文麗雙築A5洋房剛易手，單位面積約3,500呎，成交價約1.73億元，折算每方呎約49,429元，成交價及呎價均創屋苑新高。

據悉，文麗雙築由8幢大屋組成，面積由3,128至6,000呎，過去鮮有成交，對上一宗交易已追溯到03年，當年面積3,800呎的A3號屋，僅以2,600萬元沽出。

# 雲泉仙館建骨灰龕今料批

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)雲泉仙館有限公司早於09年，向城規會申請在粉嶺坪雲泉仙館的東北部分興建3座1層高建築物，每座樓高5米，以提供6,072個龕位，

地盤面積約9,516呎，涉及樓面2,519呎，地盤現時在規劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。規劃署認為，申請的龕位數量在容許的範圍內，申請人亦就清明及重陽的

交通流量及泊車需要，增加車位及特別的交通管理安排，故不反對申請，預料今日將獲城規會通過。

大埔佛教長霞淨院旁邊的一個骨灰龕場，位於大埔錦山路74號至75號，早前向城規申建骨灰龕場，地盤面積631.5呎，提供3,892個龕位，但遭到鄰近居民的強烈反對，再收79個意見，至今共接獲123個申述意見，大部分意見反對建骨灰龕。

責任編輯：黎楚銘

## 工商物業

# 供不應求 寫字樓價看升14%

香港文匯報記者(記者 梁悅琴)政府於去年11月推出額外印花稅及調低樓宇按揭成數，部分住宅投資者轉戰工商舖市場，加上金融企業積極擴張，令寫字樓市場供不應求，並維持強勢表現。高力國際

發表的物業市場報告預期，今年寫字樓表現持續向好，售價會上升14%，租金預計升幅約17%。

高力國際(香港)研究及諮詢董事盧永輝表示，去年第四季寫字樓市場投資氣氛熾熱，在租金攀升帶動下，本地投資者及機構買家轉投商業物業。寫字樓市場的用家需求強勁，除了來自金融機構租戶擴充外，亦有私募基金及跨國律師行等一批新租客，令去年第四季甲級寫字樓空置率在4.2%低水平徘徊，明顯低於長期平均7%的水平。

由於供不應求，去年第四季甲級寫字樓平均租金按季上升8.5%，11月間的平均呎租為57.85元。由於全層或多層樓面的盤源非常緊張，尤以核心商業區為甚，不少租戶轉向物色區內次一級物業。

### 金融行業擴張帶動需求急增

高力國際認為，今年金融行業的擴張，料將帶動寫字樓市場進一步上升，未來12個月甲級寫字樓租金預計升幅約17%。

香港有望成為人民幣離岸結算中心，加上香港首隻人民幣IPO正申請上市，吸引投資銀行及金融業進一步在港擴張。市場消息指出，一間國際投資銀行

已與置地商討，預租置地計劃把中環交易廣場的3層高商場(富臨閣)重建作甲級寫字樓合共約4.94萬呎的樓面，呎租逾百元，用作總部及交易大堂。

置業於中環康樂廣場8號交易廣場的3層高零售物業富臨閣，於2009年8月獲屋宇署批准重建為1幢樓高5層的商用物業，總樓面增加7,000呎至49,438呎。上址估計待現有租約到期後便可重建，預計於2014年建成。

### 羅嘉瑞：甲級商廈租金升20%

冠君產業信託主席羅嘉瑞表示，去年甲級商廈租金升20%至30%，由於寫字樓持續供不應求，以中環為例，空置率約3%，加上經濟向好及低息環境，預料今年甲級商廈租金至少升20%。

DTZ戴德梁行寫字樓董事阮仲賢指出，今年甲級寫字樓的新供應約有326萬呎，比去年升95%，但縱觀未來4年，本港寫字樓每年的平均新供應只有192萬呎，遠少於過去4年每年平均的315萬呎新供應，在經濟良好而租賃需求持續下，緊縮的供應將為租金升幅帶來支持。



部分住宅投資者轉戰工商舖市場，加上金融企業積極在港擴張，令寫字樓市場供不應求，並維持強勢表現。

### 近期各區商廈成交個案

地區	商廈	面積(呎)	成交價(元)	呎價(元)
上環	信德中心(西翼)20樓06室	2,421	3,946萬	16,299
	信德中心(西翼)16樓01-03室	5,390	7,384萬	13,700
	金日集團中心20樓D室	434	210萬	4,839
灣仔	灣仔道83號20樓全層	2,206	1,300萬	5,893
北角	秀明中心21樓C室	1,242	620萬	4,992
尖沙咀	星光行16樓11室	1,218	1,315萬	10,800
	萬事昌廣場09樓03及05室	1,040	667萬	6,410
觀塘	海濱道133號15樓E室	2,445	1,333萬	5,450

資料來源：美聯物業 製表：香港文匯報記者梁悅琴



油塘四山街22號美塘工業大廈逾90%業權以公開招標形式出售，意向價約3.8億元。

# 油塘工廈逾9成業權招標

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)油塘區已由昔日的傳統工業地段逐步轉型成為新興住宅區。韋堅信測量師行受業主委託，以公開招標形式出售油塘四山街22號美塘工業大廈逾90%業權，截標日期為3月1日，意向價約3.8億元。

### 地皮可重建發展住宅

該位處於四山街22號的單邊工廈物業屬於乙類地盤，由高層地庫、低層地庫、地下高層及地下至4樓組成。地盤面積約19,520平方呎，現總建築面積約112,577平方呎，重建商住物業發展比率為5倍住宅及1倍非住宅。是次標售項目約佔整幢業權的91%，將以「現狀交吉」及

部分連租約出售。

韋堅信測量師行商業及投資部董事許偉國表示，由於市區住宅土地持續短缺，而該地段用地早已被規劃為「住宅(戊類)」用途，重建發展潛力龐大，遂吸引發展商購入舊式工廈作重建發展用途。事實上，個別發展商早於前年已購入區內工廈物業，如今部分重建發展項目已在進行。

許偉國舉例指，如麗新發展及宏安集團分別購入的崇信街4號及四山街13及15號均已獲得批准重建為商住物業。而現時區內的落成住宅項目計有嘉賢居及鯉灣天下，交投量不俗，反映市場對該區住宅物業已有一定承接力。

## 地產熱線

### 昇悅居一房戶售356萬新高

香港文匯報訊 中原地產歐陽振邦表示，該行日前促成長沙灣昇悅居5座高層A室成交，面積498平方呎，一房兩廳，以356萬元成交，呎價7,149元，造價創同類單位新高。買家為一名外區客，作自住用途。

原業主則於2009年9月以270萬元入市，持貨僅1年多獲利86萬元或32%離場。

### 影岸·紅相連戶售870萬

香港文匯報訊 美聯物業田國輝表示，該行剛促成東涌影岸·紅為A座高層E室及F室相連單位，合共面積約為1,569呎，望覽車站及海景，成交價約為870萬元，折合呎價約為5,545元，屬市場合理價。買家為同區換樓客。原業主於07年7月份以約506.5萬元購入，獲利約363.5萬元或72%。

### 光明臺三房戶呎價逾萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產余傑文表示，該行剛促成港島大坑道光明臺1座高層C室成交，建築面積989呎，三房兩廳，成交價1,008萬元，折合呎價10,192元。原業主於93年以407.8萬元買入，獲利600.2萬元，升價近1.5倍。光明臺本月暫錄得7宗買賣成交個案，平均成交呎價9,400元。

### 爵悅庭兩房戶2年賺6成

香港文匯報訊 利嘉閣地產楊思賢表示，該行近日促成長沙灣爵悅庭南爵軒高層A室成交，建築面積652方呎，兩房兩廳，成交價395萬元，折合呎價6,058元。原業主於09年3月以245萬元買入，獲利150萬元或61%離場。

### 貝沙灣4期高層呎價1.4萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 港置助理營業董事夏笑笑表示，薄扶林貝沙灣4期1座高層B室，面積約913呎，剛連車位以1,308萬元成交，呎價約14,326元，買家打算自住。據悉，原業主於04年5月812萬元購入單位，後期再斥近50萬元購入車位，獲利約446萬元或55%。

### 領峯樓花轉手獲利41萬

香港文匯報訊 美聯物業趙嘉威表示，該行剛促成將軍澳領峯樓花轉讓獲利個案，887呎戶以約425萬元獲同區換樓客先買後賣承接。該單位為8座左翼高層D室，單位面積約為887呎，景觀內園及翠綠山景，成交價約為425萬元，呎價4,791元，屬市場合理價。買家為區內業主，睇樓數天購入作自住之用。

原業主於09年12月份以約383.7萬元一手購入，獲利約41.3萬元或10.8%。

**按揭熱線**  
劉圓圓  
經絡按揭轉介首席經濟分析師

## 按市可望持續健康發展

受惠去年樓市交投暢旺，按揭市場表現相當理想，全年按揭金額及宗數均衝上歷史高位。一如經絡預期，新取用按揭貸款額累計已突破3,000億元水平，亦超越97年高峰水平，而新取用按揭宗數亦已連續10個月保持逾萬宗水平。但值得注意的是，政府及監管機構於去年底推出新招，成效已逐步浮現，去年12月份新申請貸款的宗數顯著減少37.5%，至14,416宗，月內新批出的貸款金額按月減少近23%，至289億港元，反映措施已對樓按市場起降溫作用。

根據金管局最新調查數據顯示，2010年新取用按揭貸款額達3,242億元，較09年同期的1,993億元大增62%，更較97年的2,563億元高出26.5%。至於按揭宗數方面，全年累計錄得達141,993宗，按年急升47.5%，同步超出97年水平，增幅達到4%。

事實上，去年本港市場一直維持雙低息口，熱錢充裕但存款利息低企，令資金四出找尋出路，磚頭成為資金追捧對象；加上在銀行結餘持續高企的情況下，拆息長期維持歷史低位，令一眾業主入市資金成本減少，增加置業動力，帶動全年新取用按揭貸款額節節上升，由去年初的173億元，升至9月份的339億元。雖然下半年8月及11月市場受到樓房收緊政策所影響，令樓按市場即時出現調整，但在實力買家支持下，全年按揭金額及宗數亦創歷史新高。

由於市場獲眾多具實力用家支持，承接力相繼出現，二手成交更逐漸回復至措施推出前水平，令去年12月份新取用按揭貸款額上升至310億元，較11月的279億元增加11%。筆者認為，隨着市場逐步消化政策對樓市影響，在實力買家主導的情況下，相信按揭市場將可持續健康發展。

## 太子7200呎舖放售 意向價3.8億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 本港經濟及消費市道持續向好，核心區商舖成為大型品牌商家必爭之地，太子道西152A至152D號地下B至F舖連前圍舖位近日委託中原(工商舖商舖部)放售，意向價3.8億元，呎價52,777元。

中原黃東雄表示，該舖涉及面積約7,200呎，現時共有10個租戶，包括餅店、美容中心、咖啡室、花店、特色餐廳等，前圍亦設有細舖，每月租金收入共約110萬元。業主意向售3.8億元，物業租金回報可達3.5厘。

據悉，原業主於去年才以1.2億元買入上址，若能以此價成交，帳面獲利逾2倍。