

造價低水 二線商舖摸貨活躍

香港文匯報訊(記者 周穎) 商舖買賣持續暢旺，帶動首季舖位表現突出，註冊額創1997年以來同期的紀錄新高。進入4月，商舖買賣量價保持不俗水平，截至26日，土地註冊處資料顯示商舖註冊量錄得402宗、註冊金額逾48億元。市場預料至月底，上述量價數目雖然會稍遜於3月，但亦較1、2月理想。值得一提的是，商舖摸貨成交持續活躍，至26日已有30宗，與2月及3月各有33宗的數字相若；涉及金額亦達4.7億元。

隨著核心區商舖盤源短缺，投資風氣已蔓延至非核心區，加上非核心區商舖價格較低水，摸貨個案主要集中在潛力優厚的二線區域，如近日深水埗大埔道一面積約1,800平方呎商舖，以約908萬元摸出，投資者於4月初以約780萬元購入，不足一個月帳面獲利約128萬元，物業升值約16%。另外，同區北河街129號地舖，面積約1,500平方呎，早前以約1,700萬元摸出，較購入價升值約26%，投資者賺約350萬元。

重建概念受追捧

美聯旺舖董事盧展豪稱，核心區舖位的買賣交投旺既帶動同區二線街的舖位水漲船高外，亦因核心區貨源歸邊，而令不少投資者轉投向民生消費區的舖位尋寶，推動非核心區的舖位升值。具重建概念區域的舖位表現最為突出，如具沙中線概念的紅磡、土瓜灣及九龍城區，市區重建發展的深水埗及筲箕灣區，以及受惠於鐵路及交通樞紐的荃灣及元朗區。

中細價舖位看好

盧氏續稱，香港的旅客人次按年遞增，當中內地遊客來港的數目更是有增無減，他們消費力強勁，刺激零售市道，租客的承租能力因而遞增，對舖位租務市場有正面幫助。同時，市場投資氣氛趨旺，投資者對獨特性高的物業趨之若鶩，其中核心區舖位仍會成為市場焦點。

大手成交將會陸續湧現。盧氏預期，在住宅市場受制於額外印花稅的影響下，預料將會有更多投資者轉投向商舖物業市場尋寶，帶動更多中細價舖位的買賣交投，預料今年上半年的舖位註冊量將會持續看好，增幅顯著。

近月商舖摸貨個案

地址	面積(約/方呎)	購入價(元)	摸出價(元)	賺幅
九龍城侯王道2至4號地下1號舖	900	1,670萬	1,900萬	14%
深水埗大埔道240至242A號地下H舖及閣樓	1,800	780萬	908萬	16%
深水埗北河街129號地下	1,500	1,350萬	1,700萬	26%
北角宏安道18號地下10號舖	412	1,080萬	1,288萬	19%
北角七姊妹道112至114號1樓連同平台	6,900	1,990萬	2,448萬	23%

資料來源：美聯及市場資訊



深水埗北河街被市建局納入重建計劃，吸引不少商舖投資者在區內尋寶。

按揭熱線
劉國圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

定息按揭呼聲漸高

美國聯儲局剛於4月28日公布議息結果，聯邦基金目標利率繼續維持於零至1/4厘不變。相信與聯繫匯率制度之下，主要與美國利率掛鈎的本港最優惠利率(P)並未有上調的急切性。但值得注意的是，議息聲明表示會如期於6月底結束6,000億美元的第二輪量化寬鬆計劃(QE2)，預期第二輪量化寬鬆政策告一段落，屆時市場的游資亦會縮減，有機會令拆息趨升。

未雨綢繆應對加息潮

拆息按揭計劃過去兩年一直為市場主流，在資金成本上升的壓力下，本港銀行今年兩度上調拆息按揭(H)按息率，為超低息時代畫上句號。市民亦開始關注息口最新走勢，正如經絡3月初時所料，市場對加息之預期反應已逐漸浮現。

根據經絡按揭轉介數字顯示，「經絡按揭」於3月突破1%後，正以循序漸進式上升，預期第二季有機會升至近2%水平。上述加息效應令部分置業人士考慮由浮息按揭計劃轉投定息按揭計劃，務求將利息支出鎖定至可負擔水平。

經絡按揭轉介日前一項問卷調查顯示，有超過九成受訪者認為今年按揭息口仍會繼續上升。調查亦發現，近八成受訪者認為，如果按揭息口上升，而定息計劃可以避免息口上升的風險，便會考慮使用定息計劃。筆者相信銀行亦會加強推廣定息按揭計劃，以提升定息按揭計劃的競爭力。

定息按揭產品最具優勢之處，在於定息期內可以鎖定息率，可以避免息口上升的風險。與此同時，由於每月的供款額穩定，置業人士更容易掌握供樓的開支預算。雖然本月推出市場之定息按揭利率已隨大市緩緩上揚，但對於「穩健一族」的置業人士而言，定息按揭計劃在加息效應下具有一定的吸引力，預料該類型計劃會在第二季成為市場焦點。

逾億舖樓交易 首季增三成

香港文匯報訊(記者 周穎) 物業投資前景理想，逾億元大額成交個案持續上升。中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，今年首季逾一億元工商舖樓宇買賣合約登記錄得39宗，按年上升9宗或30%，宗數是2009年第四季錄得43宗後的五季以來最高，亦是1998年第四季後逾12年以來同期次高。金額方面，涉及登記總值72.82億元，按季升4.8%。

商業類型方面，期內逾一億元登記錄得27宗，涉及56.29億元，按季分別上升1.08倍及78.5%。宗數是1998年第四季商

業類型錄得48宗後逾12年以來新高。當中，黃竹坑One Island South佔14宗，總值26.35億元，佔逾一億元商業類型登記的51.9%及46.8%。

舖位類型方面，逾一億元登記錄得10宗及14.07億元，雖然宗數按季下降23.1%，不過涉及金額卻上升54.1%。此情況同樣出現在工業類型方面，期內錄得2宗及2.46億元，按季下降50.0%及上升66.1%。當中工商舖登記個案包括上環棉業大廈全幢(價值6.50億元)及中環皇后大道中九號高層全層(價值3.38億元)。

九龍全層商廈成交持平

香港文匯報訊(記者 周穎) 九龍區主要全層商廈需求持續，中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，該區今年第一季主要全層商廈買賣成交總值6.51億元，涉及33宗成交，均較去年第四季相若。

按區域統計，錄得最高金額為新興的九龍灣/新浦崗/觀塘，錄得4宗全層商廈成交，涉及金額3.63億元，按季分別沒有起跌及上升50.2%。上述區域較為注目的成交個案包括觀塘海濱道133號高層全層，成交金額1.77億元，以及九龍灣企業廣場三期低層全層，成交金額0.95億元。

尖沙咀宗數季跌40%

錄得次高金額的區域是核心區尖沙咀，期內錄得1.21億元及9宗，按季下降58.9%及40%。核心外圍佐敦/油麻地亦錄得0.84億元及7宗，按季上升2.5倍及40%。核心外圍太子/旺角亦錄得0.82億元及13宗，按季上升33.4%及85.7%。

按面積分類統計，季內一萬平方呎以上大面積類型商廈成交全部位於九龍灣/觀塘，合共3宗成交涉及金額3.35億元，按季分別下降25%及12.4%。

會展辦公大樓 呎價2.39萬創新高

香港文匯報訊(記者 周穎) 灣仔港灣道近月交投活躍，以指標名廈一會展辦公大樓為例，短短一個月已錄得3宗成交。利嘉閣(工商舖)地產聯席董事鍾波指出，該廈49樓05室面積約1,537平方呎，以呎價2.39萬元成交，破該廈新高價，以此計算，成交價逾3,673萬元。他又指出，該廈低層08-09室，面積約4,500平方呎，亦獲內地某上市公司積極洽購，該單位享有全海景，乃現時該廈最平之放盤。

責任編輯：劉偉良

地產新聞

限發水效應 圖則申請創新高

上月176份急增5倍 發展商趕搭尾班車

規劃署維持旺角高限

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 城規會早前修訂旺角分區計劃大綱圖，於該區設置高度限制，高限由20至260米不等(主水平基準以上，下同)，其中彌敦道兩旁建築物高限普遍100米，其餘的建築物高度則普遍約80米左右。諮詢期內共收到10個申述意見，今日將討論相關申述。

據了解，申述人包括在區內持有項目的發展商如九建、地產建設商會等，主要希望高限可以放寬，而環保觸覺等亦提出修訂意見。但規劃署經考慮後，不接納相關建議，認為訂定高限及建築物後移等，已考慮多方因素，如通風廊、視覺影響等，預料今日城規會亦將維持原則。

虎地逾3萬呎 地皮供試勾

另外，屯門虎地第52區昨日公布賣地章程，將可供發展商試勾，地皮佔地約達3.42萬呎，規劃為「住宅(丁類)」用途，可以低密度發展，地積比率0.4倍，可建樓面只約1.37萬呎，地皮覆蓋率不得多於20%，最多可建3層高物業(不包括地庫)。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府本月實施新的發水限制，3月屬發水的「死綫」，大批發展商及財團等即時瘋狂入則，「谷爆」上月的圖則申請數量。據屋宇署數據顯示，上月圖則申請數量高達176份(包括重大修訂)，獲批出的圖則亦達到66份，兩項數字齊齊刷新歷史新高。有業內人士指，這反映發展商為免新發水限制實施後利益受損，上月趕搭「最後的發水尾班車」。

據屋宇署昨日公布數據顯示，3月份圖則申請數量高達176份，較2月份的29份急升5倍，可謂「反高潮」，數字並突破去年12月134份的歷史高位，刷新圖則申請數量的新高紀錄。美聯物業首席分析師劉嘉輝相信，這與發展商於限制發水樓新例前加快申請入則有關。

批出圖則66份歷來最多

另外，因應申請圖則數量急增，上月批出圖則的數字亦達到66份的歷史高位，較2月份的49份飆升35%。值得注意的是，批則數目始終遠遠低於提交數目，反映雖然發展商急於入則，但政府未有因此而同步加快批則進度。

香港測量師學會房屋政策小組主席潘永

御匯星堤加推速售罄

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 賣地成績理想，低息環境持續，進一步刺激買家入市意慾，信和以攻上車客為主的長沙灣御匯昨日加推28伙，於半小時內沽清，發展商於昨晚再加價加推最後18伙(包括2伙特色戶)，平均即供呎價8,591元，扣除2伙特色戶，標準戶加幅8%至9%，最快周日(5月1日)揀樓。至於新鴻基地產於掃管笏的星堤昨亦推售20伙，亦告沽清。

御匯累售78伙套現2億

信和置業營業部總經理田兆源表示，長沙灣御匯昨日加推的28伙，於半小時沽清，其中26位為本地買家、2位為內地買家，27個用私人名義，1個用公司名義，全部採用即供付款，平均呎價7,139元。買家

南豐東涌項目涉141萬呎

獲批出圖則的項目中，包括兩個市建局項目獲批則，中海外發展的西營盤第三街/餘樂里/正街項目，批建1幢34層高住宅大廈，另有1幢3層高作保育用途的建築物，住宅樓面約17.4萬呎；信和09年購入的月華街重建項目，亦批建1幢38層高住宅大廈連政府設施，住宅樓面約23.28萬呎。南豐東涌第55B區，批建6幢3至4層高洋房、9幢32層高住宅大廈，住宅樓面約141萬呎。

其餘大型項目包括九建系內清水灣道35號，批建1幢55層高商住大廈，以及4幢58層高住宅連配套設施等，設施包括幼稚園、安老院、公眾停車場，住宅樓面約147.68萬呎，非住宅樓面約68.6萬呎。另港鐵柯士甸站上蓋項目，由新世界及會德豐合作發展，其C及D地盤分別批建3幢及4幢住宅物業，住宅樓面分別為54.22萬呎及73.42萬呎。

四太貝璐道准建4幢洋房

長實將軍澳第85區B地盤，批建3幢36至37層住宅連會所，住宅面積等約54.86萬呎。賭王四太梁安琪及相關人士於去年初以10.08億元購入的貝璐道6至16號，批建4幢3層高洋房及1幢配套設施，住宅樓面約1.78萬呎。

古洞南項目建90幢3層高洋房

新地旗下上水古洞南項目，批建90幢3層高洋房，其亦有會所等設施，住宅樓面約16.17萬呎；旗下元朗下攸田項目批建2幢25層高住宅，住宅樓面約23.34萬呎；YOHOTOWN3期批建9幢36至43層高住宅及1幢2層高配套設施，住宅樓面約184.89萬呎。新地去年投得的佛光街地皮，批建9幢3層高洋房、7幢20至26層高住宅大廈，住宅樓面約86.92萬呎。

四太貝璐道准建4幢洋房

長實將軍澳第85區B地盤，批建3幢36至37層住宅連會所，住宅面積等約54.86萬呎。賭王四太梁安琪及相關人士於去年初以10.08億元購入的貝璐道6至16號，批建4幢3層高洋房及1幢配套設施，住宅樓面約1.78萬呎。



信和置業營業部總經理田兆源指出，長沙灣御匯買家以區內分支家庭為主。

以同區分支家庭為主，投資自用皆為。市場消息指出，御匯累售78伙，套現2億元，平均每呎訂價7,160元，平均即供呎價6,947元。基於市場需求大，發展商於昨晚加價加推最後18伙(包括2伙特色戶)，平均訂價8,857元，平均即供呎價8,591元，扣除2伙平台特色戶，標準戶加價幅度8%至9%，最快5月1日揀樓。

根據價單顯示，御匯最後18伙分布在5、18、28、30及31樓，建築面積363至396呎，訂價由287.9萬元至368.8萬元，即售價279.2萬至357.7萬元，當中5樓C及D室為連191呎平台特色戶。

至於新地於掃管笏的星堤昨亦加推20伙，已全數沽清，此批單位中，其中19伙分布在第6、7、8、9、11座，建築面積1,450至1,666呎，訂價介乎843.48萬至1,382.78萬元，此外，亦包括第3座7樓A室，建築面積2,435呎，訂價2,142.8萬元，呎價8,800萬元。

地產熱綫

中原推全期低息定按

香港文匯報訊(記者 周穎) 按揭市場競爭激烈，中原地產聯同中原按揭經紀推出「鎖定低息H按計劃」，提供全期按息低至Hibor(同業拆息)加0.9厘，鎖息上限僅P減2.95厘(P為5.25厘)，現金回贈為貸款額之0.7%，按揭優惠名額有限，先到先得。即日起凡經中原地產購買一手或二手物業，即可透過中原按揭經紀轉介申請。

H加0.9厘 現金回贈0.7%

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，由於銀行普遍已表明再有機會上調H按息，故客戶趁早鎖定較低之H按固定利率較划算。是次計劃之息率低於目前市場上一般連H加1厘至H加1.5厘水平，現金回贈亦較一般為貸款額之0.2%至0.5%為高。

以昨日一個月拆息0.19%計算，是次H按計劃之實際息率低至1.09厘，低於目前市場一般為1.2厘至1.7厘，亦較一般P按息2.15厘低逾1厘，故若能及早鎖定較低之固定利率，H按仍可享有較佳之慳息效果。

上月私宅落成增7倍

香港文匯報訊(記者 周穎) 在地皮供應量不多的情況下，私宅動工進度持續緩慢，根據屋宇署資料月報顯示，今年三月份全港共有6個私人住宅項目，合共2,765伙單位正式落成(以屋宇署發出佔用許可證的樓宇數量為準)，按月彈升接近7倍。

6項目涉2765伙

不過，今年首季累積落成單位數量只有3,270伙，仍較去年同期相差33%；而且，與過去十年同期平均數約3,685伙比較，亦相差達11%。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，縱然上季私宅落成數量突然急升，但卻並不能代表私宅中長期落成進度加快，估計全年落成量最多1萬伙，在目前潛在私宅需求高達2萬伙的前提下，數字反映今年私宅供應不應求的情況仍然嚴峻，故相信在今年餘下時間，二手樓價走勢將繼續尋頂。

美聯物業首席分析師劉嘉輝估計，今年全年落成量只有約1.2萬伙左右，數目較去年減少約一成。雖然預期今年動工量有機會進一步上升，但因項目由施工至落成始終需時，而未來一兩年落成量亦屬預期之內，故此預期落成量可能於三四年後才陸續浮現出來。

匡湖居4期售2650萬新高

香港文匯報訊 世紀21奇物業廖振雄表示，西貢名牌屋苑匡湖居近個半月成交暴升，單是別墅已錄得12宗成交，分層戶亦錄得3宗成交。當中四期I段雙連屋，面積1,885方呎，以2,650萬元轉手，平均呎價14,058元，創同類型別墅新高。原業主於2006年8月以1,269萬元購入，獲利1,381萬元或1.09倍。

他指出，二期E段單號屋，面積2,215方呎，以2,900萬元轉手，平均呎價13,093元。原業主於1998年3月以550萬元購入，大幅獲利2,350萬元或4.27倍。