

油麻地地舖 46年升值488倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)個人遊為本港帶來無限商機，有業主睇好尖沙咀及油麻地區消費市場，舖市續錄得大額成交。

2.4億售出 回報率僅1.5厘

利嘉閣(工商舖)地產聯席董事劉偉成表示，九龍窩打老道40號地下連閣樓單邊舖位，面積共約4,400呎，原業主早在1965年以49萬元購入該物業作自用開設通用燈飾，去年9月改為租予花旗銀行，租金30萬元，租約年期為3年，回報率只為1.5厘，再加3年生約跟市租租金。近期舖價續升，市傳業主割愛以約2.4億元出售此物業，此次出售帳面獲利2.34億元，原業主持貨46年升值488倍。

帝后廣場兩層舖意向1.23億

中原(工商舖)商舖部營業董事黃國柱表示，尖沙咀漆咸道南17至



■九龍窩打老道40號地下連閣樓單邊舖高價易手。資料圖片
19號帝后廣場2樓及3樓，每層樓面約6,952呎，總樓面近1.4萬呎，以連租約形式出售，業主意向價8,880元，意向價約1.23億元。
上述兩層樓架本身已屬商舖架，加上樓面寬敞，可塑性極高。除可抵大廈各層之升降機外，該廈亦設有一部商舖樓層專用升降機，相當適合飲食、美容等行業進駐。帝后廣場位置優越，坐落於港鐵尖東站出口旁，尖沙咀站亦信步可達，漆咸道南亦設有多條巴士線往來各區，交通便利；同時，數步之遙為新落成大型購物商場K11，參考同類舖位市價呎租約40元計，預計回報將升至逾5厘水平，回報將更勝一籌。

上月4宗勾地失敗

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署上月連續錄得4宗勾地個案，包括西貢市第4區的酒店地皮2度試勾但遭拒，反映自由行動帶動，酒店地吸引力上升，增加發展商入市興趣。另外，中國海外春坎角環徑2號園圃，獲批補地價2,654萬元。

西貢市酒店地兩度被拒

事實上，發展商過去對於勾地內的酒店地均甚少涉獵，自08年起勾地首度加入酒店地皮後，自去年6月才首次有酒店地皮被試勾，該幅地皮為灣仔皇后大道東373號，之後再隔1年以來，至今年的7月，才再次錄得酒店地被試勾。

獲試勾的酒店地，位於西貢市第4區，賣地章程顯示，地盤面積達193,106呎，為酒店用途，可以1.5倍發展，最高可建樓面面積為289,659呎。地盤的附屬設施樓面最高約11.59萬呎，其中不超過2.9萬呎樓面作零售

等用途。地盤覆蓋率為70%，建築物高度最多3層(不包括地庫)。
上月除上述酒店地外，另一幅獲拒勾的地皮亦在西貢，位於白石窩新村路與清水灣道交界，雖然錄得2次試勾被拒，但最終仍被8,600萬元勾出。地政總署早前公布，安排9月6日與另外兩幅將軍澳及元朗的「限量版」同日拍賣。同時，上月連續4宗勾地，打破6個月來的「零勾」。

中海外曠園補地價2654萬

中國海外近年斥資5.41億元購入的春坎角環徑2號曠園，屬住宅內類用途，獲批補地價2,654萬元。據悉，項目地盤面積約34,326呎，可以地積比率0.75倍發展，已獲批圖則，可建7座連1層平台的3層高住宅及康樂設施，住宅樓面約25,738方呎。億京長沙灣長裕街10號利行工業大廈，工轉商批出補地價2,8184萬元。

業主減價刺激交投 悲觀情緒漸淡化

二手市回暖 本周料逾200宗

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市經過過去數周的減價潮後，市場悲觀情緒逐漸淡化，加上業主主動減價降低成交阻力，帶動二手交投緩步回升。利嘉閣地產董事陳大偉指出，綜合該行數據所得，全港50個指標屋苑在上周共錄得194宗二手買賣個案，按周輕微增加0.5%，成功締造連升三周的佳績；隨着更多業主減價售樓，預期本周50指標屋苑的綜合成交量將可突破200宗水平。

50個指標屋苑最新成交價

屋苑名稱	平均成交呎價(元)		
	8月8-14日	8月1-7日	調幅
港島區(9個屋苑)			
太古城	9,244	9,579	-3.50%
康怡花園	7,338	7,827	-6.20%
南豐新邨	—	—	不適用
鯉魚灣	9,093	9,120	-0.30%
嘉亨灣	9,313	8,959	4.00%
杏花邨*	7,795	6,723	15.90%
藍灣半島*	6,647	7,286	-8.80%
城市花園	8,352	9,354	-10.70%
海怡半島*	8,123	7,681	5.80%
港島區小計	—	—	-2.00%
九龍區(20個屋苑)			
黃埔花園*	7,372	7,917	-6.90%
海逸豪園*	11,475	13,520	-15.10%
傲雲峰	—	8,006	不適用
淘大花園	5,635	5,775	-2.40%
德福花園	6,268	6,726	-6.80%
麗港城	5,477	5,228	4.80%
匯景花園	—	—	不適用
新都城*	5,746	5,549	3.60%
蔚藍灣畔	6,308	—	不適用
將軍澳中心	6,555	6,337	3.40%
將軍澳廣場	6,018	5,915	1.70%
維多利亞	6,924	7,024	-1.40%
維港灣*	9,066	12,148	-25.40%
帝柏灣*	12,421	10,000	24.20%
柏景灣	—	10,526	不適用
港灣豪庭*	6,017	7,339	-18.00%
昇悅居*	7,299	7,068	3.30%
泓景臺*	7,461	7,111	4.90%
宇晴軒	7,519	7,826	-3.90%
美孚新邨*	6,408	5,624	13.90%
九龍區小計	—	—	-0.10%
新界區(21個屋苑)			
沙田第一城	6,011	5,895	2.00%
金獅花園*	4,036	—	不適用
沙田中心*	6,498	—	不適用
銀禧花園*	—	4,981	不適用
新港城	5,801	5,857	-1.00%
大埔中心	4,581	4,939	-7.20%
太湖花園	4,958	4,850	2.20%
牽晴間	4,465	4,339	2.90%
綠楊新邨	6,135	6,067	1.10%
愉景新城	5,338	5,611	-4.90%
荃灣中心	4,290	4,365	-1.70%
麗城花園	4,871	5,028	-3.10%
盈翠半島*	—	—	不適用
灝景灣*	6,190	6,553	-5.50%
珀麗灣	5,472	5,533	-1.10%
碧堤半島	5,412	5,650	-4.20%
YOHO Town*	5,548	5,963	-7.00%
嘉湖山莊*	3,396	3,168	7.20%
錦綉花園*	7,381	6,162	19.80%
藍天海岸*	6,397	5,622	13.80%
映灣園	4,682	5,001	-6.40%
新界區小計	—	—	-1.20%
全港總計	—	—	-0.90%

*成交單位質素有異，造價未可反映實際市場走勢
資料來源：利嘉閣地產分行紀錄

50屋苑上周194宗易手

利嘉閣地產表示，上周(8月8日至8月14日)共有194宗易手，按周升0.5%。按地區分析，三區二手交投走勢各異，其中九龍區指標屋苑交投回升，港島及新界區屋苑的成交數字則向下。九龍區方面，該區20個指標屋苑上周共錄得65宗買賣成交，較前周的56宗增加16%，其中德福花園表現突出，在業主減價吸客下，推動屋苑成交量由前周的2宗激增4.5倍至上周的11宗；另外，海逸豪園、泓景臺及美孚新邨的成交量亦分別激增67%至3倍不等，成為帶動大市成交趨升的主要力量來源。

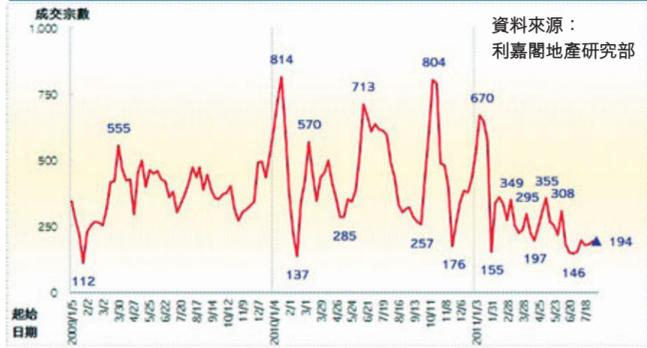
太古城疲弱 海怡回升

港島區方面，該區9個指標屋苑上周共錄得27宗買賣個案，較前周的30宗減少10%。區內屋苑交投走勢兩極，龍頭屋苑太古城及康怡花園的成交量銳減45%及71%；反觀，城市花園、城市花園及海怡半島的成交量則增加50%至3倍，表現大迥其異。

新界區二手交投亦見輕微減弱，該區21個指標屋苑上周只有102宗買賣，較前周的107宗減少5%，其中太湖花園、牽晴間、珀麗灣、錦綉花園、藍天海岸及映灣園的交投尤其呆滯，一周成交量



全港50指標屋苑二手成交量每周變化



分別急挫50%至89%不等，拖累該區交投放緩。

陳大偉認為，美國宣布維持低息，消除市場加息憂慮，而且，股市近日顯著回升，亦加強猶疑的買家的入市信心，預期積壓數周的購買力會陸續釋放；另一方面，業主心態開始回軟，陸續繼續擴大讓價，成交阻力亦會逐步降低。在價格分歧收窄下，相信未來兩、三周的二手交投料會繼續穩步向上。

美聯：股市回穩有利

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦表示，隨着股市逐步回穩，美國表明未來兩年維持低息率及業主將讓價空間擴闊，上周後半段樓市交投已見回穩；最後全周跌幅只達13.1%，比前一周的16.4%跌幅明顯收窄。他指出，在業主讓價空間擴闊的情況下，加上外圍因素回穩，低息情況持續下料會吸引買家重投樓市，二手交投可望繼續回升。

上周股災 灝景灣減85萬蝕售

香港文匯報訊 上周股市爆發股災，觸發物業市場人心惶惶，部分放盤已久業主，對後市感憂慮，寧願減價沽貨離場。青衣灝景灣一個千呎海景戶，於兩個月內，減價85萬元易手。

中原地產章文珍表示，灝景灣3座低層H室，面積1,011平方呎，享全海景致，業主於兩個月前以738萬元開價將單位放售，數日前表示如有實客，700萬元之造價亦會接受，幾經讓價，日前最終以653萬元易手，折合呎價6,459元，較同類型單位造價低近10%。原業主於98年以720.9萬元一手購入單位，現易手仍需蝕讓67.9萬元。

賽西湖大廈業主減180萬

中原地產林龍南表示，北角半山賽西湖大廈14座低層B室，面積1640平方呎，四房間隔附裝修，望內園景，原業主叫價2,580萬元，及後受股市波幅影響，主動降價180萬至2,400萬元，終獲買家承接，減幅達7%，平均呎價約14,634元。他表示，該屋苑同類單位現開價約2,800萬元，成交價更明顯低於市場水平。

原業主則於2009年9月以1,770萬元購入上址，持貨至今不足2年獲利630萬元，單位升值約35.6%。

太古城減7% 用家承接

部分業主主動降價，務求盡快沽出單位套現，其中鯉魚灣太古城與安閣高層A室單位，面積675平方呎，兩房間隔，享開揚景觀。原業主6月叫價740萬元，後因政府出招，加上股市波動，故調低售價約4.7%至705萬元，買家還價後終以690萬元成交，令平均呎價跌至約10,222元。買家為自住用家。

原業主則於1997年11月以555萬元購入單位，持貨不足14年獲利135萬元，單位升值約24.3%。

大興花園減1成 上車客即購

屯門大興花園錄得一個兩房戶，減價逾10%成功易手。中原地產鄺家進表示，大興花園3座高層G室，面積583平方呎，兩房間隔，享開揚景觀，日前以196.5萬元易手，折合呎價3,370元。業主原開價220萬元，惟近日金融市場風起雲湧，遂降價23.5萬元將單位易手，止賺離場。買家為上車客，睇樓已兩星期，見樓價一直高居不下，趁業主減價把握機會入市。原業主於96年11月以138萬元購入，獲利58.5萬元。

葵涌一物業改酒店不獲支持

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)葵涌青山公路301至305號業主，早前申請改劃酒店用地，建1幢連地庫共28層高中價酒店，總樓面約10.88萬呎，提供216個房間。規劃署意見認為，地盤鄰近工業區，不適合作酒店用途，而且未證明對交通、環境、空氣質素等不會有負面影響，加上項目高度達主水平基準上158米，較鄰近物業更高，對申請並不支持，料申請難通過城規會。

恒基元朗洋房項目延申請

另外，城規會本周五將審議兩個曠目元朗洋房項目的延期申請，規劃署不反對。涉及恒基等相關人士持有的元朗米埔地盤(毗鄰錦綉花園，佔地達666,821呎，申請建78幢洋房，可建樓面達13萬呎；另一個項目為興勝創建與有關人士元朗廈村地盤，佔地約223,271呎，擬建一個建14幢大屋，住用樓面約44,654呎。

長霞淨院用地建龕位遭反對

大埔錦山路長霞淨院，申請將一幅現規劃為鄉村式發展的土地，改劃為政府用地，擬提供4519個龕位及13,470個龕位。規劃署指該地皮主要作原居民丁屋發展，亦鄰近住宅等，申請人未證明對環境、交通等不會有負面影響，故不支持。

旺角煙廠街29及31號強拍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)去年政府降低強拍拍賣門檻後，市場陸續出現集業權低於80%的申請強拍個案，最新一宗為旺角煙廠街29及31號，集合87.5%業權申請強拍，由於物業的單位總數低於10伙，加上樓齡已56年，令獲批的機會增加。項目屬今年內第8宗以八成業權強拍的個案。

據了解，申請人為晉財有限公司及廣盛有限公司，而地段內只有8份業權，申請人已集中7份，佔87.5%，餘下1伙的持有人為P & J Investment Holdings Limited。據了解，地盤佔地約1,796呎，毗鄰朗廷軒，對面為百利達廣場，現址建有2幢4層高住宅物業，有共用樓梯，於1954年落成，共有8個單位，包括2個地下單位為零售用途。

紅山半島獨立屋5850萬易手

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)超低息維持，令用家入市信心回升。港島南區紅山半島棕櫚徑G型72號獨立屋剛以5,850萬元成交，呎價約18,756元。

香港置業紅山半島分行助理營業董事曹婉琴表示，該單位面積約3,119呎，4房開隔，享部分海景，以5,850萬元成交價計算，平均呎價約18,756元，較市價低不足5%。買家見單位價錢吸引，故購入上址自住。原業主於93年4月以1,060萬元購入上址，是次轉售帳面獲利4,790萬元，物業升值約4.5倍。

徐志華任利嘉閣九龍區董事

香港文匯報訊 利嘉閣總裁廖偉強昨宣佈，利嘉閣九龍區董事伍治強正式榮休，原本坐陣將軍澳的高級營業董事徐志華由即日起，升任為九龍區董事，接手伍氏旗下之業務。伍氏是於03年加入利嘉閣。



馮秀炎預期，apm一連7日的夜書市可吸引約35萬人次入場。香港文匯報記者梁悅琴攝

apm季內營業額料升20%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)雖然近期股市大幅波動，新鴻基地產代理租務部總經理馮秀炎昨表示，新地旗下商場表現只受到1天影響，6月份的營業額表現與政府公布的零售消費數字上升18.8%相若，受惠自由行動，部分商場如尖沙咀新太陽廣場及上水新都廣場的表現更優於大市，以觀塘apm而言，第三季的人流料達2,900萬，升22%，營業額料達3.5億元，升20%。

馮秀炎指出，由於本地經濟保持增長，內地個人遊持續帶來不少客源，相信第四季的零售市道可保持雙位數

字增長，聖誕節及元旦的消費可望再創新高。

達人夜書市生意冀280萬

配合暑假即將結束，apm於昨日起至8月21日一連7日舉辦第6屆達人夜書市，佔地逾4,000呎，分4個主題特區。她指出，今年書展夥拍參展商近40個，按年升近10%，展出1,600款合計逾10萬本不同題材的年輕人讀物及文化生活小品，同場首度推出「1元淘書樂」，以1元購買由60至300元的精選好書，晚上9時後，10本推介書以

低至1折出售。為了吸引年青人打書釘，今次會送出總值20萬元的購書券，每張價值10元，合共2萬張，按年升1倍。同場亦首度增設 Book Fair Cafe，售賣新地旗下帝京酒店的甜點飲品，期內會有逾30個潮流文化人簽書會。

馮秀炎預期，一連7日的夜書市可吸引約35萬人次入場，按年升15%至20%，夜書生意額預計可達280萬元，按年升15%至20%。

她續稱，基於市場需求增加，apm的潮流電器地帶面積會擴大一倍，預計於明年初完成。

馮秀炎表示，此外，未來亦有3間日式食肆加入成為新租戶。