

尖沙咀甲廈回復氣氛

香港文匯報訊 (記者 周穎) 本港市場7月底至8月初瀰漫淡風，投資者暫停入市，連一向活躍的尖沙咀甲廈市場亦罕有錄得成交，惟轉入8月底陰霾逐步消散，本港股市走勢亦見回穩，近日商廈投資市場開始回復氣氛。美聯商業助理營業董事黃瑱表示，有投資者趁現時市場議價空間增加而入市，當中售價較低水的尖沙咀甲廈市場，回復活躍的步伐較中區更快，本月已錄得多宗甲廈成交個案。

受歐美經濟傳來負面消息影響，7、8月的物業投資氣氛欠佳，寫字樓成交量連續兩個月下跌。土地註冊處數字，7月寫字樓註冊量有241宗；8月至28日，註冊量162宗，料至月底數字亦較7月下跌。

美聯工商舖估計，整個第三季市場仍相當波動，買賣氣氛較首兩季遜色，但由於基本因素良好，長線投資者及用家仍會活躍於優質甲廈市場。

美聯：本季市場相當波動

美聯資料顯示，尖沙咀甲廈市場近期陸續錄得成交，如康宏廣場低層單位，

面積約1,751平方呎，以約1,891萬元成交。另外，該廈低層一伙面積約2,327平方呎單位，亦以呎價約1.1萬元成交，成交額約2,600萬元。另外，尖西力寶太陽廣場及星光行兩幢著名甲廈在8月中下旬亦分別錄得成交。

黃瑱指出，市場對傳統核心區甲廈一直維持信心，主要是因為其租賃表現理想，未來前景亦顯得明朗。本港經濟基調向好，商廈需求殷切，核心商業區空置率處於偏低水平，租金陸續回復至金融海嘯前水平，在投資回報穩健的有利條件下，投資者對甲廈的價值看高一線。目前康宏廣場有一中層單位放盤，



■長線投資者及用家尋找良好投資機會，康宏廣場近期連錄兩宗成交個案。 資料圖片

面積約7,354平方呎，現有租約回報為兩厘，但若以市場現時租金造價計算，租約完結後回報可提升至逾3厘水平。

收租回報吸長線投資者

除回報提升空間理想外，尖沙咀商廈售價與中區有一段距離，現時尖東甲廈區平均呎價徘徊萬餘元，但中環金鐘甲

廈售價平均已達至兩萬元，售價低水帶動投資者優先考慮吸納。

黃氏相信，雖然下半年整體物業投資氣氛會受樓市政策及外圍經濟情況影響，顯得較為波動，與上半年一直高走的情況有別。不過，受上述因素及低息環境推動，長線投資者及用家仍會活躍於優質甲廈市場。

議價擴大 新界物業連錄成交

以及08至12室，當時呎價僅約4,276元，獲利約975萬。

火炭工廈半年升值近兩成

另外，美聯工商高級營業經理黎紹賢表示，火炭桂地街2至8號國際工業中心低層單位連平台，單位面積約883平方呎，平台面積256平方呎，成交金額約176萬元，呎價為1,993元，以交吉形式交易。據悉，原業主原本叫價約196萬元，有見近日市場氣氛波動，加上新買家甚具誠意，於是減價20萬元出售。原業主於本年2月初以約147萬元購入，持貨半年獲利約29萬元，升值接近兩成。

萊斯物業蔡曼熹表示，新界荃灣德士古道62至70號寶業大廈地下3號舖，以交吉形式出售，面積約1,700平方呎，涉及金額1,124萬元，呎價6,610元。原業主於1986年以97.5萬元購入，持貨約25年，獲利1,026萬元，回報率高於10倍。新買家為投資者，用作收租投資。

本港近期工廈成交個案

地址	面積	成交價	呎價
灣仔摩理臣山道	1,500呎	6,000萬元	4萬元
48號地下			
北角新時代廣場	2萬呎	4,000萬元	2,000元
一樓123至128號舖			
尖沙咀東海商業中心	2,535呎	2,256萬元	8,899元
311至312室			
觀塘萬兆豐大廈	2,445呎	1,956萬元	8,000元
16樓E室			
製表：香港文匯報記者 周穎			

地產新聞

二手樓成交止跌回升24%

50屋苑上月993宗易手 太古城急彈6成

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府在6月推出多項針對樓市新措施，加上外圍經濟波動，拖累近月物業交投急跌，但隨着負面消息被消化，業主亦面對現實調低售價，承接力逐漸浮現。代理行發表數據，顯示8月份50大屋苑錄得993宗買賣，數量按月急升24%，以港島藍籌屋苑太古城為例，交投按月升6成，尤其8月最後一周交投激升，估計本月二手物業交投可望回升3成。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，6、7月利淡因素不停出現，樓市表現呆滯，然而，八月份歐債危機及美國衰退憂慮暫獲化解，加上業主返回現實減價售樓，二手交投逐步回升。

該行研究部最新數據指，8月全港50個指標屋苑共錄993宗買賣，數量較7月份的798宗顯著回升24%，結束連跌兩個月的頹勢。

利嘉閣：結束連跌兩個月頹勢

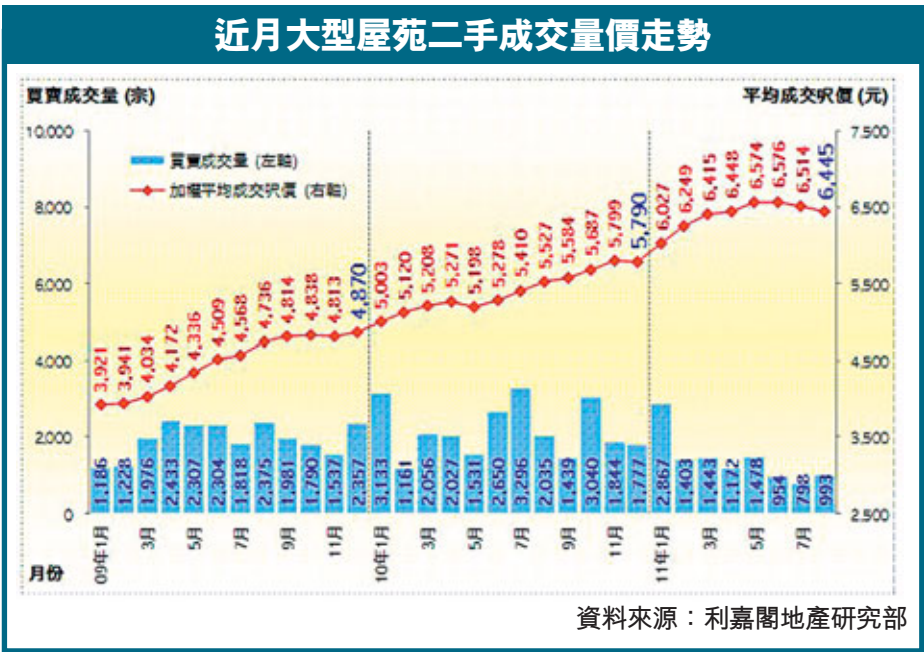
其中港島區指標屋苑交投升幅最明顯，9個指標屋苑共錄得146宗買賣個案，較7月份的100宗激增46%；新界區21個指標屋苑亦反彈22%至509宗；九龍區20個屋苑升20%至338宗。

港島區藍籌屋苑中，港置助理區域經理許昭儀表示，鯉魚涌太古城全月成交錄約48宗成交，較7月約30宗上升逾6成，尤其最後一周成交量上升明顯。平均呎價方面，由7月的9,850元降至9,350元，跌幅約5%，反映業主態度軟化，願意減價沽貨，刺激購買力重新入

市，令交投回升。

利嘉閣公布的數據中，8月份共有37個屋苑的成交量回升，所佔比率達74%，可見復甦步伐廣泛，其中康怡花園、維景灣畔、維港灣、柏景灣、昇悅居、大埔中心及太湖花園7個指標屋苑交投量更急增逾倍，最高升幅為昇悅居，增幅更達8.5倍。

樓價方面，由於業主主動減價售樓，拖累二手樓價回落，8月全港50個指標屋苑的加權平均成交呎價為6,445元，相比7月份的6,514元下跌1.1%，當中只有4個屋苑樓價減幅超過5%，整體而言跌勢緩慢。廖偉強認為，樓市近月調整「在量不在價」，隨着外圍短暫寧靜，買家入市信心將回升，配合積累多月的購買力，通脹加劇、租金上升、以及新盤推售等客觀因素，本



資料來源：利嘉閣地產研究部

月二手交投可望再升30%，樓價跌幅亦將收窄。

8月樓宇買賣7348宗微升

另一邊廂，中原研究部联席董事黃良昇表示，反映7月份市況的8月樓宇買賣合約登記錄得7,348宗，按月已微升0.8%；其中二手買賣登記錄4,211宗，按月微降1.7%，金額錄179.0億元，按月下降13.6%。預料8月份交投增加，將帶動9月的登記數字回升一成至約8,000宗水平。

奧海城2成樓面續租

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 隨着奧海城3期已全面開業，奧海城1至3期商場的整體出租率亦達98%，信和集團租務部總經理黃嘉穎昨表示，今年奧海城整體約有20%樓面續租，並引入新時尚租戶，如Pull & Bear、H&M等，現時第3期的呎租亦達50至300元，比第1及2期有雙位數字升幅，主要因為舖位面積相對較細，且有24小時通道配合。

大角咀老店攤檔主題吸客

配合中秋及十一黃金周到來，奧海城今年9月1特別邀得四人女子創作團隊喜設計(Cheers Design)「愛在大街小巷中找你」大型展覽，創作闊14米、高3.6米的巨

型立體照片模型(fotomo)，配合插畫、攝影、短片製作出十個場景區，重現大角咀老店主和攤檔之間人情味滿溢的社區。

黃嘉穎表示，奧海城今年中秋節的宣傳費約為230萬，按年上升12%，預計展覽期間(9月2日至10月2日共31日)奧海城1、2及3期整體人流將達860萬，按年上升13%；營業額則達1.7億元，按年增加15%。黃金周期間奧海城亦會接待4個內地購物團超過200人會到奧海城參觀及購物，主要來自廣東及河南地區，大部分從事經濟及金融界，預計每個家庭平均消費將達約8,000至10,000元，主攻電器、電子產品及個人護理產品及化妝品。

黃嘉穎表示，總結7月至8月奧海城人流達1,735萬，

地產熱線

黎汝遠沽和富減價16%獲利

香港文匯報訊 中原地產林龍南表示，由資深投資者黎汝遠持有的北角和富中心8座高層B室，面積1,537平方呎，三房間隔，享全海景觀，原叫價2,080萬元，後調低售價至1,750萬元，獲買家承接，減幅高至約16%，平均呎價11,386元。原業主於去年8月以1,587萬元購入，持貨約1年獲利163萬元或10%離場。

擎天平台戶售千五萬

香港文匯報訊 置業18林敏堅表示，新近促成九龍站擎天半島6座低層G室成交，建築面積1,012方呎，連約492方呎平台，3房間隔，座向東面，望市園，成交價1,538萬元，呎價15,198元，屬市價成交。

他指出，買家為長線投資者作收租之用，單位以交吉形式易手，市值租金40,000元，回報約3.1厘。原業主於09年4月以828萬元購入，持貨至今2年獲利710萬元或85%。

居屋康強苑1年轉手賺3成

香港文匯報訊 世紀21富山地產黃澤龍表示，樂富居屋康強苑日前錄得二手成交，買家見屋苑鄰近港鐵站，旁為大型購物中心及街市，遂以340萬元(自由價)購入康強苑高層單位，面積575平方呎，平均呎價為5,913元，屬市價水平。原業主於2010年以258萬元(自由價)購入上址，持貨1年，以340萬元(自由價)出售，獲利82萬元或31%。

愉景新城97貨蝕54萬

香港文匯報訊 中原地產劉智佳表示，荃灣愉景新城10座低層F室，面積610平方呎，日前以308萬元易手，呎價5,049元。業主於97年10月以362萬元購入單位，蝕讓54萬元或15%離場。另外，愉景新城10座高層C室，面積610平方呎，座向正東，屬屋苑樓王單位，日前以340萬元易手，呎價5,574元。原業主於07年9月以215萬元購入，一直收租至今轉售，獲利125萬元或58%。



■信和集團租務部總經理黃嘉穎(中)與一眾嘉賓於奧海城的「七記冰室」場景區內嘆咖啡，重溫昔日大角咀街坊情懷。

香港文匯報記者梁悅琴 攝

按年上升15%；營業額達3.6億元，按年升18%。奧海城3期現有約90%商舖相繼啟業，於7、8月使用24小時天橋由旺角商旅核心通往奧海城之人次更達120萬。