

二線潛力高 西環舖搶手

香港文匯報訊(記者 周穎)物業投資氣氛遠較上半年遜色,商舖成交量由6月570多宗的高位連跌兩個月,8月僅錄得285宗,為自09年6月的單月新低數字。美聯旺舖董事盧展豪表示,雖然成交氣氛欠佳,但個別區域的商舖物業卻受投資者追捧,如受惠於西港島線的港島西區,8月錄得25宗成交,較7月的5宗上升4倍。



盧展豪表示,港島西區受惠西港島線建設,加上該區去年有多個大型樓盤開售,令區內變天動力更大;發展財團對區內舊樓的併購步伐一直維持活躍,令該區物業潛力較高,在靜市中仍然成為投資者入市目標。

卑路乍街錄逾億元個案

他指出,近月該區亦有逾億元個案,卑路乍街67至83號地下、1至3樓以約1.42億元易手。港島區土地供應匱乏,加上勾地困難,發展財團為吸納土

儲,收購活動持續。另一方面,核心區商舖物業售價繼續高企,投資者寧願轉移至售價落後的二線區尋寶。

股市游資舖市「尋寶」

盧氏又表示,雖然投資者近月受市場氣氛所影響,採取觀望態度,整體商舖成交因而相對淡靜,惟香港以服務性行業為主,故零售區商舖仍然廣受追捧。7月本港零售銷貨額達352億元,按年上升29%,數字足以反映消費市道基調仍



■核心區商舖物業售價高企,投資者寧願轉移至西環等二線區尋寶。資料圖片

然良好。惟受歐美經濟不穩及股市波動拖累,相信舖位市場最快至第四季才見改善。

他預期,投資者於非常時期或將資金調離金融股票市場,相信非住宅物業市

場之周期性調整即將完結,有助刺激投資者出動「尋寶」之意慾,當中以二線區如土瓜灣、西環等受未來鐵路網帶動,成交量相對活躍,令整體成交表現中,仍以中、細價成交較多。

居屋商舖登記回升

香港文匯報訊(記者 周穎)8月投資市場氣氛觀望,令居屋商舖成交持續頗為淡靜,期內買賣登記錄得12宗,涉及金額5,383萬元。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,今年8月居屋商舖買賣登記錄得12宗,涉及金額5,383萬元,分別為7個月及6個月次低,惟數字按月上升1倍及6.6倍。雖然8月登記宗數及金額均顯著以倍數高於7月低位,但只是因為7月登記的基數太細,亦反映8月間居屋商舖登記宗數及金額仍處於偏低水平。

當中最高金額的居屋商舖登記個案是小西灣富怡花園一舖位,價值1,330萬元。其次是旺角富榮花園一地舖,價值835萬元。

他表示,按金額類型統計,8

月之200萬至500萬元類型同期錄得2宗成交,涉及金額910萬元;500萬元以上較大額則錄得4宗及3,479萬元,上述兩個金額類型成交均於7月錄得零成交。

而200萬元以下兩個較細額類型方面,100萬元至200萬元類型錄得6宗及994萬元,較7月分別上升5倍及4.7倍;100萬元以下類型則在8月未有錄得登記。

近七成個案集中新界

分區統計,8月各主要區域錄得的宗數及金額均高於7月。新界區錄得8宗及2,252萬元,較7月分別上升1倍及2.9倍;港島區則錄得2宗及1,876萬元,分別按月沒有升跌及上升13倍;九龍區則由7月零成交,升至8月份錄得2宗及1,255萬元。

葵涌工廈全幢9千萬放售

香港文匯報訊(記者 周穎)有業主看俏消費市場前景,推出工商舖物業出售或招租。

獲業主委託獨家出售的利嘉閣(工商舖)工商部經理鄭國偉指出,葵涌永基路22-24號椰林閣集團大廈全幢連租約放售,意向價9,000萬元。鄭氏指出,物業地盤面積約3,500平方呎,大廈於1984年落成,樓高13層,包括地下,1至12樓,總建築面積約為33,151平方呎。大廈設有1部載客升降機及1部載貨升降機,車位方面配有2個私家車位及2個貨車車位,目前全幢月租18萬元



■葵涌椰林閣集團大廈全幢在09年12月以約4,800萬元售出。資料圖片

西洋菜街地舖連招牌放租

鄭氏指出,物業屬甲類地盤,規劃為「工業」用途,若以重建物業發展,按地積率9.5倍計算,允許最高總建築面積可達約33,250平方呎。

另外,負責獨家租賃的中原(工商舖)商舖部營業董事徐康達表示,招租物業位於旺角西洋菜南街2W至2X號地下,建築面積約2,000平方呎。門面闊約30呎,同時提供長闊約30呎乘35呎之大型招牌位作宣傳之用,連同招牌位市

值租金約20萬元計,現時以100萬元整體放租,呎租約500元。

徐氏稱,旺角西洋菜南街登打士街的地段舖,近期平均呎租已升至逾600元。現時同路段的2,000平方呎大舖放盤只此一個,參考近期的租務成交平均呎租逾600元計,上址市租租金達120萬元,相信將吸引大型品牌及連鎖店積極洽租。

責任編輯：劉偉良

地產新聞

跌市三月 樓價僅回落2%

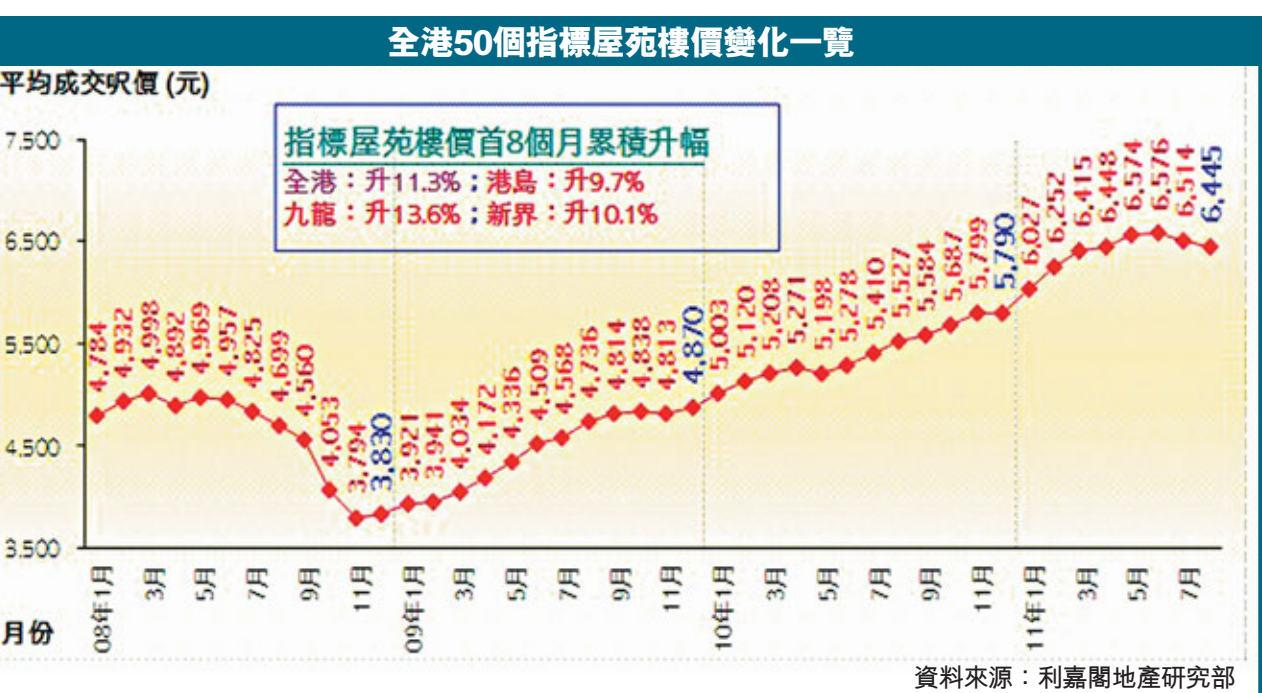
50屋苑平呎價6445元 首8月仍升11%

香港文匯報訊 樓市調整超過三個月,利嘉閣地產認為樓市暫時還未見多大起色,但二手樓價仍然堅挺,未有顯著蠶食年初升浪的累積漲幅,50個指標屋苑加權平均呎價在8月底只較6月高位回落2%。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,綜合該行研究部數據,截至今年8月底,全港50個指標屋苑加權平均成交呎價報6,445元,較6月份高位的6,576元僅輕微下跌2.0%,然而,樓價現水平對比去年底的5,790元仍然上升11.3%,可見今年樓市基礎甚為穩固。

港島區樓價升幅仍落後

按地區分析,九龍區屋苑今年樓價表現最為出色,20個屋苑平均成交造價最新報每方呎6,677元,較去年底上升13.6%,較同期整體樓價升幅高出2.3個百分點;新界區屋苑樓價升幅居次,21個指標屋苑平均成交呎價在過去8個月累漲10.1%至4,982元;港島方面,整體走勢則相對落後,首8個月樓價只累升9.7%至平均每方呎6,832元。



維景灣畔今年來升18%

另一方面,列入觀察範圍的50個指標屋苑,剔除11個樓價不可作直接比較的屋苑後,39個屋苑成交造價悉數報升,比例高達100%,實質升幅由4.0%至最高18.3%不等。樓價升幅高於大市平均值的11.3%,即「跑贏大市」的屋苑共有23個;實質樓價升幅最高的10個屋苑當中,九龍區佔6席,新界及港島則佔3

席及1席。按實質升幅計,將軍澳維景灣畔、將軍澳蔚藍灣畔及鯉魚涌太古城包辦三甲,樓價在觀察期間分別彈升18.3%、17.5%及17.2%。

負利率租金升撐樓價

另外,受惠近西九龍新盤大賣刺激,紅磡海逸豪園、奧運站「三寶」維港灣、帝柏海灣及柏景灣的平均成交呎價,悉數超越1萬元關口,可見一

手項目拉動二手樓價上升的現實。

周滿傑表示,刻下樓市境況低迷,但樓價仍拒絕大幅下跌,主要是持貨業主現金充足、財力雄厚,再加上負利率、正在上升的住宅租金、緊縮的房屋供應等因素推波助瀾的結果。鑑於樓價最壞時刻已經過去,預測是次調整將會在未來1至2個月內完成,相信樓市經過一段短暫的艱難期後將可重拾升軌。

地產熱綫

內地客980萬買凱旋門

香港文匯報訊 一名內地投資者剛斥資980萬元購入九龍站凱旋門1房單位收租。

世紀21地產吳嘉榮表示,市場錄得九龍站凱旋門觀星閣低層B室成交,面積530方呎,1房間隔,座向東面,望少海景,業主原先叫價990萬元,減價1%至980萬元易手,平均呎價18,491元,屬市價成交。

買家為內地客,作投資之用。該物業連租約易手,月租金23,800元,回報約2.9厘。原業主於05年4月向發展商一手購入,作價408.2萬元,持貨至今6年獲利571.8萬元或1.4倍。

穗禾苑低市價5%易手

另一名內地客則以低於市價5%購入居屋穗禾苑自用。世紀21陽光物業陳世民表示,沙田穗禾苑H座高層11室,面積703方呎,3房間隔,座向西北,原先叫價290萬元,減價4%至278萬元易手,呎價3,954元,較同類型單位低5%。

他續稱,買家為內地客,配合子女在區內就讀居住之用。原業主當年以一手價約24萬元購入物業,獲利約254萬元或10.6倍。

翠擁华庭頂層複式售805萬

香港文匯報訊 中原地產蔡佳良表示,馬鞍山翠擁华庭11座頂層複式單位日前易手,面積1,325平方呎,座向東南,享開揚山景及少海景,附約163呎大平台,連車位成交價為805萬元,平均呎價約6,075元。據了解,單位業主原先開價850萬元,其後願降價45萬元沽出單位,減幅約5%。

買家為沙田區換樓客,作自住之用。原業主則於2000年7月以595.7萬元連車位購入,持貨11年多獲利209.3萬元或35%。

君傲灣則王呎價6607元

香港文匯報訊 中原地產王超表示,該行近日促成將軍澳君傲灣1座高層K室成交,面積890平方呎,屬三房套房間隔,屬則王,成交價為588萬元,平均呎價6,607元。

買家為一名外區客,作新居之用。原業主於2005年5月以376.7萬元購入,持貨6年多獲利211.3萬元或56%離場。

有再加推單位。
傳收票700張 未定開售期



■長實黃思聰(右)、封海倫(左)及南豐麥一擊(中)介紹領凱第11座66樓LC的特色戶(命名為「凱·至尊」),建築面積2,245呎。

領凱巨型特色戶呎價1.28萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)正籌備短期內推售的日出康城領凱,其於第11座66樓LC的唯一一伙特色戶命名為「凱·至尊」,建築面積2,245呎,為5房雙套加工人連儲物套房,為全區最大的單位,長實地產投資董事黃思聰昨表示,該特色戶將會以洽購形式推出,起步價為2,880萬元,平均呎價12,828元。

洽購形式 起步價2880萬

他表示,領凱特色戶「凱·至尊」的大門入口設計

以大宅為設計藍本,入口位置不直望客廳,私隱度高,客廳廳四正實用,約540平方呎,配合約近20呎特闊露台,加上客廳向南的位置,擁有大戶大宅的氣勢。主人套房面積約220平方呎,活動空間充裕;所有睡房設計靈活,可與毗鄰睡房打通成大睡房,擴闊私人天地;單位內特設工人連儲物套房。此單位位於極高層,擁無遮擋的清水灣郊野公園及釣魚翁山青葱山巒,並可俯瞰約100米長泳池美景。

黃思聰表示,領凱暫時仍未決定開售時間,昨日未