

# 迎聖誕新年 商舖短租旺

香港文匯報訊(記者周穎)踏入10月,香港股市走勢向好,對消費市場有正面影響。利嘉閣(工商舖)認為,為迎合聖誕節及農曆新年等大型節日,零售商及散戶會以短租形式租用人流量較多的地區舖位,租金方面有機會隨之而起,直接令租金回報率有所上升。本港整體第四季商舖買賣宗數及呎租料有3%及近5%升幅。

利嘉閣(工商舖)地產高級市場部經理衛德倫表示,內地推行自由行政策,內地旅客消費力驚人,令不少國際品牌紛紛進入香港零售市場。第四季會是商舖租務市場最旺的日子,理由是迎聖誕節及農曆新年等大型節日,吸引零售商及散戶以短租形式租用人流量較多的地區商舖,租金方面有機會隨之而起,直接令租金回報率有所上升。

核心商業區「CBD2」,導致該區客戶查詢個案大增。衛氏指出,一手市場方面由於多項新盤屬短期樓花,令投資者多了一條出路,亦因為早著先機的投資者能在現市況回暖下有所獲利及長遠投資。此外,乙級商廈料會跟隨甲級商廈同時造好,呎價預期橫行,成交宗數得到保持。

## 東九龍全幢交投看升

他預期,未來東九龍的樓面面積大擴展,可以舒緩傳統商業區的低空置率問題,同時帶動東九龍甲級寫字樓的租金有穩定升幅,亦有助提升收租回報。而中環及金鐘地區第四季成交宗數較為平穩,租金會有2%升幅。東九龍區的呎價及宗數則會明顯上升7%及5%。

工廈物業方面,受惠施政報告落實加快發展東九龍及活化工廈等多項政策。馮氏

## 呎租季內料升近半成

他預期,11月及12月的租務市場宗數會創年內紀錄,呎租會有近5%升幅。呎價方面會與第三季同期比較造價接近,買賣宗數預計有3%升幅。

其他商業樓宇方面,寫字樓租售氣氛皆受惠於施政報告利好帶動,吸引不少國際跨國企業公司選擇進駐九龍灣、觀塘等新



■業界表示,本港第四季會是商舖租務市場最旺的日子。資料圖片

預料,東九龍包括觀塘、九龍灣及新蒲崗一帶工廈及寫字樓會交投即時回升,投資者入市意慾加強,全幢物業成交量在第四季會有顯著上升。一手新盤如敬業街55

號、海盛路3號、海豐路11號等勢必提價,他估計,工廈物業成交宗數會按季上升8%,呎價按季上升3%,全幢工廈買賣宗數有機會有雙位數字記錄。

# 首三季工商舖登記減36%

香港文匯報訊(記者周穎)今年環球金融表現波動,令投資者入市態度趨趨謹慎。本港今年第三季工業樓宇、商業樓宇及舖位買賣合約登記錄得3,104宗,涉及金額258.2億元,分別創9季及6季以來新低。

## 上季宗數9季新低

中原地產資料顯示,第三季工業樓宇、商業樓宇及舖位買賣合約登記錄得3,104宗,創2009年第二季錄得2,478宗後9季以來新低,按季下降36.2%;金額方面,工商舖買賣合約登記總值258.2億元,是2010年第一季錄得234.02億元後6季新低,按季下降34.6%。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,今年第三季登記數字為新低,反映今年6月至8月環球金融不穩及本地政府收緊按揭,拖累期間整體工商舖交投減少。當中工商舖三大類型的登記宗數均

低於今年第二季,按季均下跌介乎30%至40%,跌幅頗為顯著。

他指出,今年第三季舖位買賣登記數字按季跌幅較為顯著。在今年第三季,舖位買賣合約登記錄得963宗及92.6億元,均創2009年第二季錄得893宗及80.56億元後9季以來新低,較今年第二季的1,583宗及174.75億元下降39.2%及47%。

其他類型方面,第三季工業類型買賣登記錄得1,479宗,創6季新低,按季降34.2%;登記總值75.02億元,是4季以來新低,按季降25.5%。商業類型樓宇買賣登記錄得662宗,創9季新低,按季降35.9%;登記總值90.58億元,創6季新低,按季降24.2%。

大額個案方面,期內最高登記金額的工商舖登記個案包括:灣仔軒尼詩道188至190號偉興大廈全幢,成交價2.68億元及黃竹坑香業道2號One Island South中層全層,成交價2.54億元。

# 工廈車位買賣3連跌

香港文匯報訊(記者周穎)工廈車位需求下降,今年第三季工廈車位買賣登記錄得69宗,環比25%,宗數連跌3季,累跌59.2%,創7季新低;金額方面,買賣登記總值0.58億元,創6季新低,按季下降45%。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,登記宗數及金額均創新低,反映6月至8月間工廈車位市況處於偏低水平,交投相對淡靜。期內高價登記個案包括,田灣漁豐街3號大洋中心一籃子車位,成交價600萬元、荃灣柴灣角街83至93號興工業大廈一籃子車位,成交價328萬元以及荔枝角青山道481號二車位,成交價230萬元。

按金額分類統計,各金額類型的登記宗數及金額均錄得按季下降。100萬元以上類型錄得12宗及0.23億元,按季下降14.3%及62.9%;50萬元至100萬元類型錄得37宗及0.27億元,按季下降7.5%及8.7%;而50萬元以下類型有20宗及833萬元,按季下降47.4%及42.9%。

## 地產新聞

# 中小住宅新盤內地客佔成交4成

## 二手市場佔近12% 多作自住用途

香港文匯報訊 中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,今年第三季一手中小型住宅市場,已知內地個人買家比例,佔金額39.7%,佔宗數36.2%。二者均為有紀錄以來的新高,又是首次達到三成半以上的水平。並且,第三季金額及宗數比例按季跳升9.1及7.7個百分點,第二季跳升10.0及9.5個百分點。數字連續二個季度大幅跳升,幅度直追一手豪宅市場。因為一手市場豪宅化,中小型住宅新盤亦包裝成豪宅,以吸引本地及內地買家。

黃良昇指出,第三季二手中小型住宅市場,已知內地個人買家比例,佔金額11.7%,佔宗數9.6%。相對於一手市場,所佔份額明顯較低,只有一成,不足以左右大市。第三季佔金額及宗數比例按季升1.4及0.9個百分點,第二季升2.3及1.9個百分點。按季升幅相當緩慢,反映二手中小型住宅不是內地買家的主要目標。再者,其中頗多買家應為長居香港的內地人,買二手樓作自住用途。

## 二手樓掃嘉湖最多 海逸金居居首

今年首三季,已知內地個人二手買家宗數較多的大型屋苑有:嘉湖山莊68

宗,1.48億元;柏慧豪園62宗,1.73億元;海濱南岸56宗,3.06億元。已知內地個人二手買家金額較多的大型屋苑有:海逸豪園4.22億元,48宗;嘉亨灣4.14億元,44宗;太古城3.87億元,50宗。

## 內地客845萬買凱旋門收租

他表示,今年第三季內地個人買家仍然高度集中於本地豪宅市場。一手豪宅佔宗數及金額五成及五成半,二手豪宅佔宗數及金額各三成。一手中小型私人住宅佔宗數及金額三成半及四成,而二手卻低至各一成的水平。



■天水圍嘉湖山莊成為內地客主要購入對象之一。資料圖片

另一方面,世紀21日昇地產蘇傑傑表示,九龍站凱旋門映月閣中層E室,面積528方呎,1房開隔,座向東面,望市景,剛以845萬元易手,平均呎價16,004

元,屬市價成交。據悉,買家為內地客,購入物業作投資收租之用。原業主於10年7月以745萬元購入,持貨1年獲利100萬元或13.4%。

# 深灣9號售近9成套80億

香港文匯報訊(記者梁悅琴)基於市場反應良好,嘉華於香港仔的「深灣9號」加推10伙,平均呎價2.22萬元,較上一張價單高出約2%至3%,最快周日揀樓。

## 加推10伙 呎價2.22萬

嘉華國際營業及市場策劃董事陳玉成表示,旗下南區「深灣9號」至今預留及成交共套現80億元,其中昨日售出14伙,套現6.5億元。

他指出,現時該盤已推275伙,並售出近90%。他指出,調整今年銷售目標至100億元,並預料會於今年內推出頂層複式及花園洋房兩個特色戶,其中頂層複式意向價1.6億元。

## 傳劉嘉玲王菲做鄰居

他透露,有兩名本港藝人購入該項目的一對單位,包括11樓A及12樓A,相信為藝人劉嘉玲及王菲。早前,有「撈底王」之稱漫畫家馬永成亦有參觀該盤示範單位。



■嘉華國際陳玉成(右)表示,深灣9號今年銷售目標調升至100億元。

# 天晉明開售 登記先後揀樓

香港文匯報訊(記者周穎)將軍澳天晉開價以來,整體已經接獲逾540個查詢,超額近10倍。為配合天晉明日開售,以登記先後為揀樓次序,新地決定同日開放示範單位予公眾參觀。

天晉預留消息甚囂塵上,新地代理執行董事雷霆昨日於記者會時表示,項目未有預留,首批50個單位於本週六下午開售,周日可公佈銷情。同時位於中環國際金融中心示範單位及交樓標準示範單位決定同日開放予公眾參觀。

新地代理助理總經理陳漢向補充,首批價單中,「天鑽泳池屋」獲多於10個有興趣買家登記,而「空中花園大宅」則接獲超過30個登記;其餘48



■將軍澳站天晉。資料圖片

個「天晉至尊」、「頂級四房」及「天晉大宅」共獲得逾5,000個登記,當中包括內地買家,及於九龍東及港島東上班的買家查詢。本週六開售時,以登記順序作為揀樓次序,而每種面積單位登記次序均有不同。他又表示,由於同區無大單位供應,故不存在競爭。至於加推單位,會參考首批策略。

# 四叔山頂地建三幢大屋

香港文匯報訊(記者顏倫樂)位列全港第二貴屋地的李兆基家族山頂白加道35號,上月獲屋宇署批出圖則,可興建3幢4層高(連1層平台)的大屋和1幢1層高管理員宿舍,總樓面約2.69萬呎,平均每幢大屋超過8,500呎。白加道屋地去年5月由李兆基家族私人斥18.2億元購入,並表明供家族居住,樓面地價高達6.83萬元。

## 會德豐種植道1號建20幢洋房

此外,會德豐一直持有收租的山頂種植道1號,亦獲批出圖則。地盤現址有4幢低座豪宅,提供48伙,面積由1,768至4,360呎。新圖則准建20幢4層高洋房(連1層平台),住用樓面約9.07萬呎。其他獲批則豪宅,包括科達集團淺水灣道111及115號,准建1幢27層高(連2層地庫)的分層住宅,住用樓面約52.1萬呎。著名富豪慈善家余彭年九龍塘根德道5號養和護老院批建4幢4層高(連1層地庫)的物業,住宅樓面約9,532呎。

## 新地香粉寮地建4幢30層住宅

屋宇署9月共批出38份建築圖則,其中不乏大型住宅項目,如新地獲批出大圍香粉寮地皮圖則,准建4幢26至30層高(連2層地庫)的分層住宅,住用樓面約52.1萬呎。同系去年6月以109億元投得的何文田佛光街與忠孝街交界地皮則獲修訂圖則,總樓面86.9萬呎不變,建9座洋房減至7座,2幢原本26層高住宅改為25層。信置筲箕灣興民街68號海天廣場,准建1幢33層高(連2層地庫)商住物業,總樓面約8.45萬呎。資本策略銅鑼灣伊榮街1至5號JIA酒店,批建1幢24層高(連1層地庫)商廈,樓面約6.91萬呎。百利保等持有的上環文咸西街及永樂街地盤,批建1幢32層高酒店,樓面約5.64萬呎。

# 投資者1100萬購深灣軒

香港文匯報訊 中原地產盧鏡豪表示,該行新近促成鴨洲洲深灣軒3座高層H室成交,該單位面積957平方呎,擁三房半開隔,享全海景,連租約出售,成交價1,100萬元,平均呎價約11,494元,屬市價成交。買家為投資客,作長線收租之用,現月租27,000元,租金回報約3厘。原業主則於2008年3月以905萬元購入,獲利195萬元或22%。