

柏麗大道舖位易手賺4.2億

灣仔逾50年舊舖 升值652倍售出

香港文匯報訊（記者 周穎）核心區舖位價值升幅驚人，令持貨多年的業主亦難抵誘

惑終肯割愛。由YGM貿易持有26年的尖沙咀柏麗購物大道D區地下G29及G30號舖及1樓15號舖以近4.4億元易手，大賺逾4.2億元，期間物業升值26倍。另外，灣仔譚臣道113號地舖連閣樓以4,900萬元售出，業主持貨50年，物業升值652倍。

長江製衣旗下YGM貿易公布，其將以4.398億元出售多個物業，料因此錄得收益約3.8億元。有關物業包括九龍彌敦道111-181號柏麗購物大道D區地下G29及G30號舖及1樓15號舖。物業總建築面積為3,470平方呎，呎價約12.68萬元。據悉，現時租客為內地時裝品牌，租期由今年2月20日至2015年2月19日止，租金為每年1,656萬元，呎租397元，投資回報3.7厘。

長江製衣持物業26年

第一太平戴維斯表示，有關交易創巔麗購物大道二手物業最高成交。據悉，原業主長江製衣於1986年以約1,600萬元一手從發展商購入該相連孖舖。由於相連孖舖於柏麗購物大道屬罕有，自當年一手發展商開售以來，此成交是唯一的二手孖

舖成交。原業主持貨26年，是次交易賬面獲利4,238萬元，期間物業升值26倍。

據資料顯示，新買家登記為永信置業，董事為黎永法及李耀華，兩人為資深投資者。第一太平戴維斯副董事總經理袁志光指出，其中買家李耀華除已是柏麗購物大道地下18號舖的業主，是次買入G29及G30號舖及1樓15號舖，將作長線持有。

另外，中原(工商舖)商舖部高級營業董事黃金鳳表示，灣仔譚臣道113號地舖連閣樓，舖位及閣樓建築面積各佔1,000平方呎，成交價約4,900萬元，呎價約2.45萬元，物業以交吉形式交易。買家為投資者；按現時市值租金約13萬元推算，租金回報率可接近3.2厘。據悉，原業主於1961年以約7.5萬元購入自用，以售賣油漆產品為主，是次交易賬面獲利4,892.4萬元，持貨約50年，物業升值652倍。

倍。

獅子石道樓全幢4100萬

另外，土地註冊處資料顯示，灣仔電器街恆德大廈地下B舖連閣樓，以5,480萬元成交；九龍塘獅子石道26號全幢4,100萬元易手，地盤面積約1,322呎，屬住宅甲類地盤，現物業樓高4層，地下由日本餐廳承租。

美聯商業助理營業董事黃璜表示，尖沙咀西新港中心二座12樓05室，樓面面積約2,452呎，成交呎價約1.2萬元，成交金額約2,942萬元，買家計劃作自用但並不排除因應市況而作投資之用。原業主1995年7月以約1,765萬元購入，持貨至今賬面獲利約1,176萬，物業錄得超過67%升幅。

中原(工商舖)工商部助理營業董事謝惠文表示，億京旗下觀塘敬業街55號高層相連單位，總建築面積為3,705呎，以約2,605萬元成交，呎價7,030元，擁山海景觀。買家為投資者，早已在區內擁有多項物業。現時項目尚餘少量一手盤，發展商更於上周五起開始提價，加幅為每平方呎約100元。



■ 湾仔譚臣道113號地下連閣樓業主持貨半世紀，最終以近半億元沽出單位。

九肚山將軍澳兩地下月招標

香港文匯報訊（記者 周穎）地政總署公佈推出馬鞍山落禾沙住宅「限量」地皮供市場試勾，市場估值約28億元。另外，沙田九肚山地段第562號及將軍澳市地段第114號推出公開招標，兩個項目將於4月13日開始，截標日期為5月18日。

馬鞍山「限量」地估值28億

馬鞍山落禾沙住宅「限量」地皮供市場試勾，據賣地章程顯示，地皮佔地約15.5萬呎，地積比率約3.63倍，可建樓面約56.22萬呎，並且由地盤南面向北面呈梯級式高度限制，最高為90米(主水平基準以上)，最多可建463伙，包括獨立屋和排屋等戶型。

中原測量師行估價部執行董事張競達表示，地皮位置甚佳，可享開揚海景，加上地皮只限制最多可建伙數，

發展商有條件將項目打造成低密度臨海豪宅物業或洋房出售，故是次估價亦較高，預計約28億，平均樓面呎價約5,000元，此價錢對發展商來說亦相當吸引，預測市場反應相當正面。

九肚山豪宅地景觀稍遜

另外，沙田九肚山地段第562號及將軍澳市地段第114號推出公開招標，其中九肚山地盤面積約為50,375呎，指定作私人住宅用途。最低及最高的樓面面積分別為30,225呎及50,375呎。

張競達表示，由於地皮位置一般，景觀比起區內其他洋房稍遜，加上地皮剪裁為長形，有機會影響項目設計，故預計成交價傾向保守，地皮估值約3億元，預計樓面呎價約6000元。

美聯測量師行董事林子彬表示，九肚地位處豪宅地段，加上沒有限呎限量條款，具潛力發展成為獨立洋房，對地價有一定的支持作用。該行地皮估值約4.03億元，即估計每呎樓面地價約8,000元，可吸引中、小型發展商參與競投。

將軍澳地提供逾300伙

將軍澳市地段第114號的地盤面積約為46,844呎，指定作非工業（不包括倉庫、酒店及加油站）用途。最低及最高的樓面面積分別約15.45萬呎及25.76萬呎。發展項目的住宅單位總數不得少於310個及不得超過326個。

林子彬指出，按地皮規模及涉及投資金額估計，是次招標將可吸引大、中型發展商參與競投，造價將會不俗。地皮估值約9.79億元，即估計每呎樓面地價約3,800元。

張競達指，由於將軍澳地皮為限量地，相信會興建700餘呎之上車盤，預計地皮市值10.3億元，樓面呎價4,000元。

港島樓受青睞 大坑第一閣創新高價

香港文匯報訊（記者 周穎）銀行息口低企，吸引投資者將資金轉至物業市場，有投資者斥資528萬元購入港島大坑第一閣單位，呎價11,116元，創歷史新高價，而島內高回報舊樓亦為投資者入市目標。

世紀21彭志偉表示，大坑第一閣中層B室，面積475呎，2房間隔，成交價528萬元，折合呎價11,116元，創歷史新高價。買家為投資者，購入作長線收租之用，物業現以交吉形式易手，市值租金1.5萬元，料租金回報3.4厘。原業主1998年3月購入，當時作價319萬元，持貨至今14年賬面獲利209萬元或65.5%。

景怡居租金回報4厘

美聯物業丘毅新表示，中西區鴨巴甸街51號景怡居為中層A室面積660呎，單位以660萬元連租約成交，呎價1萬元。若以目前每月租金約2.2萬元計算，租金回報率約為4厘，在區內屬高租金回報屋苑。買家因物業鄰近蘇豪區，租盤承接力佳故購入作投資。原業主2009年7月以約590萬元購入，物業升值約11.9%。

樂活臺賺1250萬沽

美聯物業何璣麟表示，跑馬地樂活臺為高層D室單位，面積1,531呎，獲同區換樓客以2,100萬元購入，呎價13,717元。原業主於2001年5月以850萬元購入，帳面大幅獲利1,250萬元，升值147%。

另一宗成交為大坑道10號中層A室，面積1,175呎，以1,380萬元成交，即每呎11,745元。買家為換樓客，而原業主於2008年1月份以1,090萬元購入，單位升值約26.6%。

地產熱線

珊瑚閣特色戶新高呎價

香港文匯報訊 中原地產區國良表示，該行新近促成北角珊瑚閣A座頂層連天台特色戶成交，單位面積1,382呎，天台能望全海景，連一車位出售，買家斥資2,200萬元成交，呎價15,919元，創同類單位呎價歷史新高。原業主2007年5月以1,348萬元連單位購入物業，單位升值63%。

利寶大廈貼97後新高

香港文匯報訊 屯門市中心單幢物業利寶大廈新近錄得一宗理想價成交。中原地產劉月華表示，利寶大廈高層B室，面積363呎，用家以128.5萬元購入單位，平均呎價3,540元，去年同類型單位曾以128.8萬元成交，樓價創97年後新高，是次新成交造價大致追貼該紀錄。原業主2010年10月以99.8萬元購入上址，持貨一年多升值近三成。

沙田中心兩房戶今年新高

香港文匯報訊 中原地產馮澤源表示，新近錄得沙田中心F座中高層F室易手，單位面積466呎，兩房間隔，以330萬元成交，呎價7,082元，為同類型單位本年新高呎價成交。新買家為外區換樓客。原業主2008年12月以168萬元購入物業，持貨3年多，一直將單位放租，是次轉手賬面獲利162萬元之餘，更可獲數年來之租金回報。

美華工廈中層售後租回

香港文匯報訊 利嘉閣(工商舖)地產葉斐明表示，葵涌華星街1至7號美華工業大廈中層D室連一個貨車單位，建築面積3,877呎，作價775萬元，平均呎價1,999元。新買家為一名長線投資者，物業用作收租用途，而業主會售後租回，新買家享近6厘租金回報。業主於1996年買入持貨約16年，當時買入價198萬元，物業升值3.9倍。



■ 美華工廈

九龍	新界	香港
翠架山一號 1,953呎 眺望維港最平緩盤 3,380萬 2397 2328	天靈 837呎 全城最平內園優靜 1,750萬 2926 3833	貝沙灣NO.8 1,560呎 名師設計 2,200萬 2989 9233
海名軒 2,156呎 居高臨下永久海景 4,100萬 2926 5678	海逸豪園 1,079呎 方則實用 1,030萬 2926 5678	貝沙灣南灣 2,346呎 四房大宅 4,350萬 2989 9233
御凱 1,730呎 海景樓皇 1,760萬 2920 3300	葡萄園 4,173呎 新地傑作 倍廳用料 3,800萬 2482 9903	貝沙灣四期 1,497呎 翠嶺山海 1,850萬 2828 3434
康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080	寶松苑 3,523呎 名人聚居 4,680萬 2929 6030	貝沙灣 1,690呎 三房全海 2,300萬 2812 1177
曼克頓山 1,159呎 特色平台 1,450萬 2920 2222	淺月灣 3,593呎 風水靄屋 1,980萬 2665 3666	紅山半島 3,000呎 四房全海 5,900萬 2899 0123
御凱 1,730呎 海景樓皇 1,760萬 2920 3300	歐意花園 4,050呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	富豪海灣 4,105呎 五房全海 6,500萬 2899 0123
蔚蘭山莊 2,210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030	錦繡花園 1,050呎 低水洋房 588萬 2471 0228	崇德大廈 1,340呎 新裝三房 1,648萬 2923 5077
康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080	鹿茵山莊 1,650呎 三房連車 6,000萬 2899 0123	司徒拔道 953呎 品裝修 980萬 2923 5223
御凱 1,730呎 海景樓皇 1,760萬 2920 3300	雲峰大廈 1,260呎 極高車位 1億 2921 8228	帝峯 1,260呎 翠綠園林 1,450萬 2571 2999
御凱 1,730呎 海景樓皇 1,760萬 2920 3300	海景台 1,277呎 煙花海景 1,760萬 2578 3553	雲景台 1,198呎 會所煙海 1,580萬 2922 3288
御凱 1,730呎 海景樓皇 1,760萬 2920 3300	雍慧閣 993呎 煙花海景 1,450萬 2921 7222	君頤峰 1,686呎 星景會所 1,850萬 2926 7171
御凱 1,730呎 海景樓皇 1,760萬 2920 3300	半島豪庭 2,447呎 絕世珍品 4,000萬 2926 5222	君臨天下 1,491呎 正東朝向 1,500萬 2926 4477
御凱 1,730呎 海景樓皇 1,760萬 2920 3300	半島豪庭 2,730呎 平價複式 3,200萬 2334 9678	漾日居 1,468呎 中層側海 2,300萬 2927 8833
御凱 1,730呎 海景樓皇 1,760萬 2920 3300	海逸豪園 1,086呎 匙引看 1,200萬 2334 9678	一號銀海 897呎 池海雙輝 1,050萬 2928 4848
御凱 1,730呎 海景樓皇 1,760萬 2920 3300	半島豪庭 2,927呎 相向海 4,300萬 2926 5678	帝峯皇殿 1,005呎 盡顯僅有 1,250萬 2175 6313
御凱 1,730呎 海景樓皇 1,760萬 2920 3300	海逸豪園 1,469呎 即買即住 1,750萬 2926 5222	半島豪庭 1,322呎 高層開揚 1,500萬 2926 5222
御凱 1,730呎 海景樓皇 1,760萬 2920 3300	海逸豪園 1,479呎 豪華裝 1,800萬 2926 5678	半島豪庭 1,270呎 平層全城 1,050萬 2334 9678
御凱 1,730呎 海景樓皇 1,760萬 2920 3300	海逸豪園 2,927呎 相向海 4,300萬 2926 5678	半島豪庭 1,469呎 豪華裝 1,800萬 2926 5222
御凱 1,730呎 海景樓皇 1,760萬 2920 3300	海逸豪園 1,469呎 即買即住 1,750萬 2926 5222	半島豪庭 1,479呎<br