

特首選舉或成樓市分水嶺

湯君明料新界返3千 黎汝遠稱「唔做唔錯」

香港文匯報訊(記者 周穎) 物業市場高價湧現，投資氣氛瘋狂。不過，資深投資者均認為，目前樓市已經高處不勝寒，現階段適宜忍手為上。科達集團主席湯君明預期，樓市在特首選舉後出現下調，新界區中小型物業首當其衝，長遠將較現時有逾4成跌幅，重回呎價3,000元水平。另一資深投資者黎汝遠更明言，現時以「唔做唔錯」為原則。

對於最近不少二手住宅出現高價成交，不少物業的科達集團主席湯君明認為，現時息口低，加上回報約近3厘，買物業好過存錢於銀行，加上普通買家存在「怕執輸」的心態，因此高價不斷。

結果或催化調整作用

不過，他指出，特首選舉一旦流選，對股市、樓市均有一定影響。目前樓市高處不勝寒，加上大選前不少政商界人士及投資者均想先睇定點，而選舉結果對樓市壞處多於好處，並在心理上有催化作用，有可能加快樓市跌勢，估計年底樓市有機會調整，現階段適宜忍手。

他續指，未來政府會有居屋及公屋等推出，當中新界北區，如元朗、天水圍、屏山及洪水橋一帶的中小型住宅跌幅最利害，長遠有可能重回呎價3,000元水平，物業素質好的亦跌至4,000元水平；而豪宅由於講求地點及供應少，跌幅較小。舖位方面，湯氏稱，始終舖位有租金支持，表現最好，但價值升幅有限，除非持有頂級核心區

一線舖位，否則一線、或二三線邊緣的舖位投資回報只有2厘水平，不值得投資。

舖位尚好 寫字樓危險

至於寫字樓前景則屬於危險，因受環球經濟影響，企業為節省成本，不少由核心區甲級搬至乙級，又由乙級搬至新區，外圍越趨擴大，故租金亦受壓。

有「摸王」之稱的資深投資者黎汝遠表示，手大部分物業已經沽出七七七八，目前餘下10餘個住宅單位，當中以八角和富中心及城市花園為主，單位大部分出租，而叫價方面因應市況，調升5%至10%。另有兩個金鐘力寶中心及北海中心寫字樓單位，估計全部物業市值約1億元。

黎汝遠：97年一役已怕

他坦言，「現時樓價真是好高，要用好多錢才能賺好少錢。做錯一宗交易可以好大件事，經過97年一役，已經怕怕，現時以唔做唔錯為大原則。」



湯君明(右)及黎汝遠均認為現時樓市價高。 香港文匯報記者周穎 攝

陶冬料升勢難持久

香港文匯報訊(記者 卓建安) 瑞信亞洲區首席經濟分析員陶冬稱，近期樓市出現「小陽春」，主要因為流動性從避險資產流出，風險胃納增加，再加上低息環境以及銀行加強按揭業務。他預計樓市「小陽春」仍會維持一段時間，但相信樓價升勢不會維持太久。

地產熱線

嵐岸穗禾苑齊創新高

香港文匯報訊(記者 周穎) 市場「存貨」幾近沽清令不少成交創新高價，馬鞍山嵐岸高層海景單位以627萬元易手，呎價6,365元，創屋苑同類型單位新高。火炭穗禾苑一單位呎價4,530元，亦創近年屋苑新高價。另外，頂級豪宅亦有逾億元成交。世紀21徐永成表示，馬鞍山嵐岸3座高層B室，面積985呎，3房開隔，成交價627萬元，呎價6,365元，創屋苑同類型單位新高。買家為同區換樓客。原業主於2006年11月斥資472萬元購入，持貨至今5年多，現將物業沽售，帳面獲利155萬元。世紀21陳世民表示，火炭穗禾苑D座高層4室面積468呎，望城門河畫舫景，成交價212萬元，呎價4,530元，創近年屋苑新高價。買家為外區上車客。原業主2009年5月購入，當時作價124萬元，持貨至今3年，今帳面獲利88萬元，物業期內升值71%。

大潭道單數屋獲利1.2億

另外，港島南區大潭道60號龜背灣單數屋，面積4,002呎，傳以約1.28億元易手，呎價31,984元。原業主為外籍人士，早於1983年以約400萬元購入，持貨29年，現帳面獲利1.24億元，升值29倍。

市傳香島道45號單數屋，面積2,719呎，以1.2億元易手，呎價約4.41萬元。原業主2007年4月以5,030萬元購入，持貨5年帳面獲利6,970萬元，物業升值1.3倍。

帝堡城中層呎價創紀錄

利嘉閣地產洪振興表示，該行新近錄得沙田帝堡城中層D室轉手，單位兩房開則，建築面積722方呎，售價450萬元，呎價6,233元，以中層兩房單位而言，呎價創出歷史新高。上址賣方2008年2月以325萬元購入單位，現帳面獲利125萬元，賺幅達38%。帝堡城本月至今暫錄5宗二手買賣，平均成交呎價約為5,996元。

貴價獨立屋登記升逾5倍

據美聯物業及土地註冊處資料顯示，3月20日逾千萬的一二手豪宅獨立屋買賣註冊個案(包括以土地形式轉讓的個案)已錄得101宗登記，較上月總數16宗大幅急升5.3倍，而宗數自去年6月後首度破百宗水平。本月豪宅獨立屋登記急升，主要因上月發展商先後推售多個豪宅洋房新盤所帶動，當中包括水上歌賦嶺、粉嶺翠林及屯門星堤洋房等，而此批成交個案已相繼於本月註冊登記，帶動數字大幅增加。由於上述項目成交個案仍會持續於月內註冊，屆時甚至有機會挑戰200宗水平。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，隨着本月逾千萬的豪宅獨立屋登記大幅攀升，帶動首季宗數亦率先達至3季新高。

首季新界區佔近9成

據資料顯示，截至3月20日為止，本季迄今已合共錄得135宗登記，比起上一季72宗已大幅急升87.5%，並為近3季以來高位。按地區劃分，高達89%個案屬於新界區，共錄得120宗，而個案主要來自歌賦嶺、星堤及翠林等新盤物業；反觀，港島區及九龍區分別只有約12宗及僅3宗。

新都「樓王」2年升45%

香港文匯報訊 利嘉閣地產梁木勇指出，該行最近錄得將軍澳新都一個優質「樓王」單位易手，涉及1期6座高層G室，單位建築面積為505呎，兩房開則，是次作價342.8萬元成交，折合呎價6,788元。賣方是在2010年3月斥資236.8萬元購得物業，帳面獲利106萬元或45%。

畢架山峰呎價近二萬

中原豪宅STATELYHOME楊君昭表示，該行日前成功促成九龍塘畢架山峰四房單位成交，涉及1座極高層C室，建築面積1,689呎，獲用家以3,333萬元成交，平均呎價19,734元。原業主2007年11月以2,768萬元購入上址，持貨4年多賬面獲利565萬元離場。該屋苑同座C單位於去年10月亦錄得交投，成交價為3,033萬元，反映該優質戶升值潛力驚人。

內地客大手洽購「勝利道一號」



永義國際執行董事官可欣表示，該公司下一個推售的新盤為太子道西313號豪宅項目。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 一手盤持續受捧，何文田「勝利道一號」獲一名內地客洽購12伙至15伙單位，涉資近9,000萬元。另有市場消息指，置地旗下大坑上林剛獲一名商人斥資3,350萬元買入第2座50樓B室，建築面積1,563呎，呎價21,433元。永義國際執行董事官可欣表示，何文田「勝利道一號」正獲一內地客洽購12伙至15伙標準戶，涉資料近9,000萬元。該盤正以原價重推9伙單位，平均呎價11,171元，建築面積350呎至883呎，售價由419.8萬至1,101.41萬元，首3名透過香港置業選購的買家可獲送禮券、首2年管理費及傢俬現金禮券及發展商代供優惠，總值最高相等於樓價13%。

特色戶意向呎價2.3萬 官可欣指出，「勝利道一號」已售出28伙，一半買家為內地客，套現約1.71億元。該盤3個分別位於28至30樓的特色戶建築面積分別為1,287呎及1,301呎，意向呎價2.3萬元，入場費2,960.1萬元。她續稱，永義國際未來地產發展以市區為主，下一個推售的新盤為明年以現樓形式推售位於太子道西313號豪宅項目，提供約50伙，建築面積分為1,000呎2房及2,000呎4房戶，意向呎價2萬元，以及頂樓連天台戶，建築面積逾3,000呎，意向呎價3萬元。另一個位於太子道西的豪宅地盤，亦會緊接推售。

御金逾5千萬售2伙 此外，信和等於油麻地御金·國峯昨日再售出2伙，分別為第2座低層A室，面積1,241呎，呎價14,700元，售價1,824.27萬元；第3座中層A室，面積2,053呎，呎價17,000元，售價3,490萬元，買家分別為商人及內地客。

春暉8號開放示範單位 至於新世界位於大坑的春暉8號正開放現樓示範單位予準買家參觀，同區大坑上林剛於周一推出4伙複式戶價單，平均呎價25,345元，全部面積皆為2,617呎，售價由5,595.1萬至7,065.9萬元，附車位。

基金「換貨」 1.5億購銅鑼灣舖

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、周穎) 本港靚舖難求，零售核心區的地舖就更加買少見少，每每易手均創天價。土地註冊處昨日顯示，位於銅鑼灣時代廣場附近的堅拿道東5號地舖連閣樓，獲本地基金以「換貨」形式斥資1.5億元承接，呎價達93,750元。原業主於1975年僅以34萬元購入物業，持貨至今37年帳面獲利1.4966億元。

物業37年升值440倍

據了解，上月底本地基金裕耀實業家族

以1.5億元沽出中環閣麟街地舖予資深投資者「物流張」張順宜，獲利7,200萬元，現再以1.5億元購入銅鑼灣堅拿道東5號地下連閣樓，面積各為800呎。

現有租金回報1.2厘

堅拿道東5號位於著名的銅鑼灣羅素街與登龍街之間，面向鶴頸橋，人流相當暢旺，現時租客為舊式糧油店，每月租金約15萬元，回報約1.2厘。代理表示，由於物業位置非常理想，若出租予其他迎合旅客

的店舖，租金回報不可同日而語。原業主以個人名義登記，名為CHOW SHIU WING，在1975年以34萬元購入物業至今，長情持有終於不負所望，是以1.5億元易手，業主帳面已淨賺1.4966億元，尚未計算其間所獲取的租金回報，可說相當「和味」。新買家則為本地基金裕耀實業，登記董事包括林美賢、溫佩芝。

蔡伯能購西環地舖

另外，中原(工商舖)商舖部高級營業董



銅鑼灣羅素街商舖租金位列全球前列，吸引投資者購租毗鄰商舖待升值。 資料圖片

事鍾浩文表示，西環卑卑街15C號地下C舖，以2,538萬元成交，面積800呎，現由餅店承租，買家為資深投資者蔡伯能。

租購物業 務必查冊

談樓說地

消費者在決定購買或租賃住宅物業之前，應該要充分掌握與該物業有關的資料。其中，由土地註冊處所提供的土地註冊紀錄，就載有十分重要的物業資料。因此，地產代理監管局要求，地產代理在處理住宅物業買賣或租賃時，必須就有關物業進行土地查冊，以及向買方或租客提供最新的土地註冊結果文本。置業人士亦應留意查冊結果上所載有的資料，因為這些資料均極具參考價值。

透過土地查冊的資料，買方或租客可以確認物業業主的身份，也可得知有關物業的產權負擔，包括按揭情況、是否注有建築命令(如拆卸或改動令)及斜坡維修命令等。這些資料對買方或租客的決定有重要影響。例如，若土地查冊紀錄上注有拆卸或改動令，即表示物業可能附有違例建築物，買家可能會面對單位安全問題，政府甚至可能對物業行使收權或將物業封閉等。

根據《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》，在緊接住宅物業的買賣協議或租約訂立之前，地產代理須就該物業安排在地上註冊處進行土地查冊，並向買方或租客提供該土地查冊結果的文本。

過去，監管局曾處理過一些投訴個案，涉及地產代理因沒有給予客戶土地查冊的結果，導致客戶在沒有充分掌握有關物業的資料下進行交易。有買家在簽訂買賣合約之後，才發現有關物業有建築命令，可能令物業的業權欠妥及帶來財務責任；而該建築命令其實已註冊在該物業的土地查冊紀錄中，如果買家在簽約前曾經閱覽過該查冊結果，就會知道有該項命令。

因此，消費者請緊記在簽訂買賣協議或租約之前，查閱清楚最新的土地查冊結果，在有需要的情况下，簽約前亦可就查冊的結果徵詢法律意見。

東貿廣場7成交 涉資7千萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 恒基旗下柴灣東貿廣場近日再錄7宗成交，涉資約7,000萬元。恒基營業部總經理林達民表示，7宗買賣由數名買家分別購入，合共面積約10,500呎(約1層半樓層)，折合呎價6,667元。物業獲不少名人表達興趣，包括資深教育及商界名人Arthur Kho，認為傳統核心商業區租金續升，不少企業選擇將後勤部門東移，但又不願搬遷到九龍地區，間接令東區商廈受惠，有意購入長線投資。

廖偉麟呎價1.8萬購信德

此外，美聯商業營業董事陳麗屏表示，商廈經過去年下半年的下跌後，個別甲廈呎價具上升潛力，吸引資深投資者再度出手購買甲廈，最新一宗來自廖偉麟，斥資4,599萬元購入上環信德中心西翼26樓01室，物業現時交吉，樓面約2,555呎，呎價約1.8萬元。上址為廖氏今年首度購入的甲廈，他今年曾斥數千萬購入多個商舖，有見上址成交呎價距離去年中高位仍具水位，決定入市。信德中心西翼21樓11室，去年中曾以每呎2.4萬元成交，以此計



東貿廣場外景。

荃灣科技中心連錄成交

另一邊廂，中原(工商舖)工商部助理營業董事蘇國良表示，荃灣沙咀道29至35號科技中心錄得兩宗成交，包括中層04室，面積約761呎，交吉以約160萬元成交，呎價約2,090元。買家從事中港貿易生意，購入單位自用。原業主2008年以約85萬元購入上址自用，持貨4年，現帳面獲利75萬元，物業升值接近1倍。

蘇國良表示，荃灣區鄰近屯門公路，往來內地快捷方便，故能吸引從事貿易的買家。另一宗成交為高層05室，面積約1,003呎，連租約以約196萬元易手，呎價1,954元，買家同為從事貿易行業。上址現時由貿易公司承租，月租9,000元，租約期至2013年，回報率逾5厘。買家待租約屆滿後，有意將單位留作自用。

萬基大廈一籃子放售

另外，何文田高打老道86號萬基大廈地下B2舖、一樓全層及四樓33個車位以私人協議方式放售，建築面積合計逾30,000呎。獲業主委託為獨家代理的世邦魏理仕表示，物業位於九龍何文田高打老道86號，毗鄰嘉道理山及布力架徑一單低密度住宅，而一樓全層的建築面積則逾25,000呎，並於四樓設有33個車位，現以連租約形式出售。目前，地下B2舖部分位置及一樓全層由百樂門酒家承租，而B2舖之餘下部分現分為七個部分出租。