

「靚舖」搶手 有錢買唔返

黃海明轉長揸 15億掃貨

香港文匯報訊 (記者 周穎、陳遠威) 近期鋪位市場炒風熾熱，投資老手四出搵貨。鋪壇資深投資者黃海明直指，核心區鋪位有限，沽出後再難購入，有意一改短炒策略，保留作長線投資，計劃今年斥資15億元入市。

黃海明昨日出席記者會時表示，自今年2月中開始，投資者爭相入市，主要由於市場熱錢多及歐債危機緩和，加上不少住宅投資者轉投鋪位市場，令鋪市成交暢旺。個人未來仍然看好後市，上半年市場仍會保持暢旺，但核心區成交會日漸減少，未來鋪位租價會有2成至3成升幅，非核心區升幅亦會達1成至2成。

黃氏稱，以往個人投資策略主要是短炒，持貨一般時間只有1至2個月，基本「唔上身」，即於完成交易前摸出鋪位。現時持有約7、8個鋪位，以短炒為主，據過往經驗能有1成利潤以上，相信今年叫價會更高。

勤做功課 熟讀成交記錄

不過，他指出鑑於最近銅鑼灣、灣仔及油尖旺等核心區「靚舖」搶手，沽出後可能買唔返，因此決定核心區鋪將轉為長線持有。

他現時投資金額約6億元，預計年內斥資約15億元入市，創個人投資金額新高。

黃海明曾於一日內摸出鋪位，日賺1,000萬元。對於投資心得，他認為，市場多人爭，即多人睇好後市，只有做足功課，就不怕競爭。以個人為例，由於是全職炒舖，要「瞓身做功課」，每日看逾100個放盤資料，合意即實地睇舖，加上需要熟讀成交記錄，因此每天工作10小時至20小時，否則難以在行內賺錢。

對於新晉投資者，他建議，買舖考慮條件不外乎地點及價錢，以價錢為首要考慮，如手上資金不多，應量力而為，如有資金500萬元，可以購入價值1,000萬元舖位，但要有上會的心理準備；又如有舖位叫價1,600萬元，而毗鄰舖位成交價要2,000萬元，即可買入，最重要參考市場成交個案；地點以銅鑼灣、灣仔及油尖旺等個人遊客多到的地區為首選，升值爆發力可



以十分驚人。另外，黃海明稱，核心區升幅爆炸力強勁，投資者集中在旺區炒賣，區內貨源減少，有投資者從而轉投二線市場，二線佔比有6至7成。

上月登記額97後次高

事實上，中原(工商舖)研究部資料顯示，

今年首季錄得877宗商舖買賣註冊，登記金額約130.61億元，金額按季急升近九成，當中3月表現突出，錄得525宗及70.38億元，登記金額更創1997後次高，其中逾千萬元成交宗數更是按月以倍數上揚。同時，反映3月舖市表現的4月舖位買賣合約登記暫錄得146宗，涉及金額約23.33億元。

■ 資深投資者黃海明(中)稱，核心區鋪位租價會有2成至3成升幅。旁為中原(工商舖)商舖部董事黃偉基(左)、營運總監潘志明(右)。

香港文匯報
記者
陳遠威 摄

高緯：商廈「未止血」 今年再跌10%

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 整體經濟放緩，金融及銀行業亦縮減營運規模，商廈需求下降。高緯環球對商廈市場前景並不樂觀，該行資料顯示，首季整體商廈租金按季下跌5.2%，中區甲廈及超級甲廈的平均月租金亦跌至每呎105.4元，跌幅達到10.9%。展望後市，該行估計商廈市場「未止血」，未來三季跌幅將達5%至10%。

中區待租率高平均水平

高緯環球執行總監蕭亮輝表示，商廈首季待租率上升1.2個百分點至4.7%，其中中區商廈待租率更達6.2%，為2010年初以來的最高水平。待租率增加反映需求放緩外，更顯示部分企業因削減成本而撤出中區。雖然待租率整體上升，但由於仍處頗低的水平，預計未來三季會有2%至5%的下調。

中區租金下跌，但仍有所部分地區抗跌力強勁，如零售行業寫字樓集中的灣仔及銅鑼灣區，受惠零售市道暢旺，前景反而看好。雖然整體商廈租金回落，但商舖則因新供應有限，加上旅遊業蓬勃而看高一線，如銅鑼灣及尖沙咀的租金首季已微升5%至10%。

ZARA棄IFC遷卡佛大廈

事實上，睇好本港零售業，個別租戶已開始「執位」尋求更大發展。消息指，西班牙服裝品牌ZARA將會遷出中環國際金融中心(IFC)商場，改租皇后大道中68號卡佛大廈地庫、地下連1及2樓舖位，估計月租達1,000萬元。現址為瑞典服裝品牌H&M租用，今年初才傳出以月租逾600萬元續租。

住宅市場方面，高緯大中華區評值及專業顧問部董事張翹楚表示，今年樓市焦點觀望新政府上場後推出的政策方向，包括夾屋及居屋等政策，對下半年樓價造成壓力，而且今年住宅供應相對較多，估計第三至四季會是樓市的轉捩點。該行維持預測今年中小型住宅樓價跌10%至15%，豪宅則跌5%至10%。

東貿廣場加價推售



■ 恒基林達民表示，東貿廣場將保留部分單位收租。香港文匯報記者周穎 摄

香港文匯報訊 (記者 周穎) 恒基旗下東貿廣場推出5個全層海景及分層單位，加價3%，平均呎價6,873元，分別位於17樓及26樓。該項目預計將於今年底入伙，屆時再決定餘下9層樓面出售或收租用途。

恒基營業部總經理林達民昨日表示，2009年至今，甲級商廈租金升幅近56%，當年簽訂的合約已屆續租期，業主普遍將租金叫價調高近五成，令不少租客考慮轉租為買，因此看好甲級寫字樓的樓價處於上升軌道，旗下東貿廣場的售價較同區住宅為低，預期售價有30%的上升空間。

金馬倫道1樓舖2年升逾倍

香港文匯報訊 (記者 周穎) 舖市成交活躍，市場消息指出，土瓜灣金都豪苑地下3至4號舖，面積4,636呎，以7,900萬元成交，現租戶為連鎖藥房，月租15萬元，租金回報2.2厘。原業主於2010年10月以5,500萬元購入，是次成交賬面獲利2,400萬元或43%。

市傳資深投資者「藥房張」張偉強以4,970萬元沽出尖沙咀金馬倫道16號一樓A至C全層，面積2,800呎，現由食肆承租，月租11.3萬元，租金回報2.7厘。據悉，原業主於2010年以2,400萬元購入，是次賬面獲利2,570萬元，物業升值逾倍。

中原地產鍾浩文表示，上環卑路乍街7至11號地下2號舖，面積約350呎，以1,200萬元成交，現由瓷器店以月租金1.5萬元承租，租金回報1.5厘。



■ 信和置業營業部總經理田兆源(左)表示，奧柏·御峯已推出200伙。

奧柏密食加價加推

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 新盤繼續「屯兵」待發，大角咀奧柏·御峯昨早再加價1.44%加推50伙，平均呎價9,485元。市傳該盤累積收票600張。另外，新鴻基地產旗下屯門西鐵站龍門冀兩周內獲得預售樓花同意書，並會隨即開售。

發展商信和置業營業部總經理田兆源昨表示，該盤已推的200伙，全部將於周五推售；根據市建局的賣樓指引，發展商會於日內為委托銷售的地產代理進行抽籤決定揀樓次序，至於地產代理旗下的客戶揀樓次序安排，則由代理自行負責。昨日加推的50伙位於第2座，建築面積330呎至697呎，訂價由310萬至701.5萬元。

屯門龍門冀兩周內開盤

另外，新鴻基地產執行董事雷霆昨表示，屯門西鐵站龍門冀兩周內獲得預售樓花同意書，隨即開售。新地代理助理總經理胡致遠指出，標準單位意向呎價維持1萬元，「龍門大宅」意向呎價為1.2萬元，入場費約1,350萬元。

他表示，剛於中環及上水舉行的兩個巡迴路演得約3萬參觀人次，並接獲約3,000個有興趣買家登記，將於本周末在葵芳新都會商場為龍門進行本港第三場路演，而位於中環國際金融中心的展覽廳已準備就緒。此外，永東夥拍新地於龍門的商場V City開設跨境服務的樞紐中心。

銅鑼灣羲巒考慮加價

金朝陽執行董事陳慧玲昨表示，銅鑼灣羲巒自上周二至今已推出46伙高層單位，至今售出41伙，套現近6億元，平均呎價2.2萬元，最大手為一資深投資者以8,600萬元買入3伙，另有6組客買入逾1伙。她指出，目前亦有其他大手洽購進行中，再加推單位時仍以高層為主，亦會考慮加價。

華置於灣仔的壹環繼上周售出6伙單位後，上周六單日再售出3伙中層至極高層單位，呎價由14,400元至15,700元。項目首批及第二批公開單發售位已累售近70%。

產業署拍賣港島豪宅

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市升勢未止，產業署趁勢推出10個港島區豪宅拍賣，分布於跑馬地及薄扶林等，總值2.359億元，面積由1,721呎至2,330呎，開價由1,850萬至3,180萬元不等。雖然市況好轉，但產業署開價未見進取，相比去年7月的同類型拍賣會，是次開價更下調約2.5%至6%。

10伙單位總值2.3億

美聯測量師行董事林子彬表示，這批產業署豪宅將於下月8日(周二)推出拍賣。是次推出拍賣的10個豪宅項目，碧瑤灣佔5個、愉富大廈佔2個、比華利山佔2個，而翠海別墅則有1個。在各拍賣的項目中，以愉富大廈A座24字樓1號室連車位項目開價最高，約3,180萬元。開價最低的則為比華利山A座3字樓A2室連車位項目，開價約為1,850萬元。

翻查資料，產業署去年7月亦舉辦同類型拍賣會，推出的10個豪宅，最後售出7個，成交價1,985萬元。當時未售出的物業，包括上述的比華利山A座3字樓A2室連車位項目，去年開價1,900萬元，最新開價調低2.6%至1,850萬元。

其他碧瑤灣單位亦見調低開價，雖然樓層高於去年7月的同座物業，但售價反而較平，如最新推出的42座28樓單位，拍賣開價2,260萬元，但去年7月同座25樓單位亦曾經推出拍賣，當時開價則為2,390萬元，按此計算，是次開價調低至少5.4%。

市建局卑利街首期今截標

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 市建局中西區卑利街/嘉咸街地盤B將在今日截標，項目早前收到的18份意向書全部獲邀請入標，包括長實、新地、恒基、新世界、嘉里、信置、會德豐、南豐等。地盤佔地約1.82萬呎，總可建商住樓面約19.15萬呎(零售樓面約3.2萬呎)，提供177伙，市場估值約15.3億至19.1億元，樓面地價約8,000萬元至1億元。

卑利街／嘉咸街項目共有三個地盤A、B及C，分期發展。首期發展地盤B位於卑利街／嘉咸街，作住宅及零售用途，同時亦會提供公眾休憩空間。由於整個重建項目還有A及C地盤稍後推出，整體設計上會有街市及商舖，故將來3.2萬呎樓面需交回市建局，以方便整個項目的零售部分管理。

招標章程指，中標財團未來賣樓收益達29億元以上，便獲分紅，首個1億元分紅20%、第2及第3個1億元，則為30%及40%，第4個1億元或以上，分紅比例達50%。

樓市暢旺盤源緊 積極入市莫再等					
美聯豪宅天下			MIDLAND DELUXE HOME		
全新別墅 6,640呎 私家泳池 室內電梯 2億5,000萬 2812 7828	柏樂苑 2,938呎 極實用 大平台 三車 9,500萬 2838 2161	貝沙灣 1,682呎 極高回報 2,500萬 2899 9233	貝沙灣 776呎 二房入門 980萬 2989 9233	貝沙灣五期 6,305呎 海邊別墅 1億7,000萬 2828 3434	Bel-Air No.8 1,560呎 全城最平 2,200萬 2812 1177
威閣閣 1,450呎 獨家開創 2,750萬 2921 8228	地利根德閣 3,798呎 維港模式 1.1億 2922 6666	山頂平房 1,505呎 超高實用 3,400萬 2812 7828	臨海大屋 4,396呎 海園洋房 1億2,500萬 2928 2161	柏麗園 1,650呎 四房實用 2,998萬 2838 2161	大坑柏園 1,450呎 三房單位 1,700萬 2838 2161
威閣閣 1,450呎 獨家開創 2,750萬 2921 8228	年豐園 1,733呎 四房複式 罕有放盤 2,400萬 3516 2626	雲景台 1,988呎 會所露臺 1,580萬 2922 3311	雲峰大廈 1,650呎 維港海園 1,919萬 2578 3553	殷輝花園 1,105呎 山景連車 1,280萬 2828 3434	麥當勞 2,300呎 地段清幽 3,000萬 2899 0010

畢架山一號 1,953呎 四房露台 41校網 3,380萬 2714 4882	君臨天下 1,385呎 極高層連車皇庭 4,000萬 2926 3833	畢架山峰 1,133呎 六星會所 1,530萬 2397 2328	半山一號 1,636呎 減價求售 1,720萬 2381 1889	又一村 1,000呎 東南天台 1,138萬 2928 8788	根德閣 1,459呎 清靜靚裝 1,800萬 2926 7288
海名軒 1,953呎 地標樓皇 機不可失 2,550萬 2926 5222	海逸豪園 1,785呎 六房連全城 1,600萬 2926 5111	君臨峰 1,191呎 最後筍盤 1,200萬 2714 4			