

# 難忍覬價 市區二線老舖脫手

香港文匯報訊 (記者 周穎)  
旅遊業蓬勃發展，訪港過夜旅客消費持續上升，既帶動本港零售消費市道，亦提升商舖物業對投資者的吸引力。尖沙咀、銅鑼灣等核心區一線街舖價值升幅驚人，帶動區內二線舖位價格亦水漲船高，連持貨逾十年以上的長線投資者業主亦為之心動割愛，市場出現多宗獲利數以倍計成交，個別更加出現售後摸出獲利(詳見附表)。

**銅鑼灣堅拿道東25號地舖**近日以7,800萬元易手，成交價較1964年購入價12.6萬元，大幅升值618倍。而不遠處的堅拿道東地下連5號閣樓，面積1,400呎，於3月以1.5億元易手，原業主於1975年以34萬元購入，持貨37年，物業價值狂飆逾400倍。

## 毗鄰核心零售區水漲船高

上述兩名業主帳面已經大賺，尚未計算其間所獲取的租金回報，可說相當「和

近期部分老舖成交個案						
成交日期	地址	面積	成交價	購入價	持貨	升值
		(呎)	(萬元)	(萬元)	年期	
2月	銅鑼灣耀華街 16號地下	762	4,880	345	13年	13倍
2月	尖沙咀堪富利士街 10號地下	1,100	7,600	300	22年	24倍
3月	銅鑼灣堅拿道東 地下5號連閣樓	1,400	15,000	34	37年	406倍
3月	尖沙咀柏麗大道 地下29、30及 1樓15號舖	3,470	44,000	1,600	26年	26倍
4月	西環卑路乍街 15至15C舖	700	2,538	439	11年	4.8倍

製表：香港文匯報記者周穎



■旅遊業蓬勃帶動本港零售消費市道，提升商舖物業對投資者的吸引力。

資料圖片

味」。代理指出，由於舖位於著名的銅鑼灣羅素街與登龍街之間，面向鵝頸橋，人流相當暢旺，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。

## 銀行放鬆貸款有利融資

另外，銅鑼灣耀華街16號地下舖位及尖沙咀堪富利士道10號地下兩個舖位在沽出一個月內更加已經分別再摸出，反映投資者十分活躍，積極於市場上尋找投資機

會。

戴德梁行香港投資部主管邱振發日前指出，今年首季投資者有參與更多商舖買賣，部分投資者對豪宅的興趣轉移至商舖，最近銀行放鬆貸款，有利於投資者融資，亦有部分商舖買家購入物業是自用營商，令其無需承受租金飆升的風險。本季的1億元以下商舖買賣亦見活躍，特別集中於供應較多的二線商舖位置。

他又表示，本季一些處於二線寫字樓區的物業，由於其位處黃金零售地帶，故物

業附帶的零售部分成為整體物業的亮點。由於商舖的租金回報較佳，造就包含商舖元素的物業也受到投資者所青睞。

邱氏認為，由於低息環境持續，各類物業投資回報繼續處於低位，而且短期內亦將保持這一趨勢；但投資者仍然較上季活躍，積極於市場上尋找投資機會，當中以整體金額較小或極具增值潛力的物業較受投資者歡迎。對於來季的展望，預料租金升勢最佳的商舖類物業仍然會受到投資者垂青。

室，購入價約5,400萬元，持貨兩個月再轉售予內地紅星趙薇，物業錄得超逾1成升幅，賬面獲利約650萬元。

另外，中原(工商舖)寫字樓部麥惠良表示，中原銅鑼禮頓道21至23號均峯商業大廈中層A室，建築面積565呎，以537萬元成交，呎價9,500元，創該廈呎價新高，物業以交吉形式交易，買家為一名投資者，因看俏銀座式商廈前景，遂願意以較進取價承接上址。據悉，原業主於2009年斥資約285萬元購入作髮型屋用途，是次易手賬面獲利約252萬元，單位於3年間升值約88.4%。

# 吳淞街一籃子商舖9千萬沽

香港文匯報訊 (記者 周穎) 市場消息指出，佐敦吳淞街122號地下至三樓，總樓面面積6,557呎，以9,000萬元易手。目前由4個租戶承租，租金16.5萬元，租金回報2.2厘。原業主Nathirmal家族成員由2010年起分批購入，地舖、1樓、2樓及3樓購入價分別為1,650萬、628萬元、650萬元及990萬元，涉資3,918萬元，是次成交賬面獲利5,082萬元或1.29倍。

## 蔡伯能短炒旺角舖賺800萬

另外，市傳資深投資者蔡伯能以9,300萬元摸出旺角通菜街170號地下A及B舖，面積1,730呎，現由寵物中心以月租18.5萬元承租，租金回報2.39厘。據悉，蔡氏3月初以8,500萬元購入，是次成交轉手賬面獲利800萬元，期間升值逾近一成。

羅氏於去年6月亦曾涉足該廈並獲利而回，涉及單位位於信德中心西翼21樓11

營業董事周永亨表示，本年首度涉資甲廈市場的資深投資者羅家寶購入招商局大廈17樓09室，樓面面積1,482呎，呎價1.8萬元，總涉資2,667萬元，交吉交易。根據現時市場租金約55元推算，租金回報高達3.6厘。據悉，原業主2000年以約675萬元購入，賬面大幅獲利約1,992萬元或2.95倍。

羅氏於去年6月亦曾涉足該廈並獲利而回，涉及單位位於信德中心西翼21樓11

## 按揭熱線

### 合適供款年期為退休作準備



劉圓圓  
經濟按揭轉介  
首席經濟分析師

香港政府統計處於2011年6月至8月期間進行人口普查，調查結果顯示，2011年自置居所的家庭數目較2006年增加59,463個至1,233,595個。逾百萬個自置居所當中，有741,334個住戶並沒有按揭及貸款，佔比例約六成，可見大部分業主已無樓債。

上文筆者建議按揭貸款人因應口周期選擇合適的供款年期，因為樓宇按揭每月的供款分為兩部分，一部分是「利息」，另一部分是「本金」，當中利息佔每月供款比例會隨息走勢而變化。以現時低息環境而言，利息佔每月供款比例相對較低，故縮短供款年期有助盡早贖回物業。當然亦有部分貸款人見貸款成本極低，認為無須急於清還貸款，或將資金投入於更高回報的投資，將購樓的時間推遲。

## 平均供款年期急升

事實上，香港沒有強制性的退休年齡，只見強積金條例訂明65歲為退休年齡。回顧上一代的香港人，畢業後投入社會工作，直至30歲左右擁有穩定經濟基礎，才實行置業計劃，而普遍選擇少於20年的供款年期，因此若以65歲作為退休年齡參考標準計算，供滿物業後仍有多於15年的時間才達至退休年齡。由歷史數據可見，及至2004年至2006年本港進入加息周期，基於部分貸款人需要延長供款年期以降低每月供款，平均供款年期才顯著急升。

2008年金融海嘯過後，本港雖然進入了超低息時代，但平均按揭供款年期卻持續增長，新一代置業人士的平均按揭供款年期已超過24年，換言之在退休前約10年才將物業供滿。假如置業人士延長供款年期至30年，甚至個別銀行提供40年上限，則有機會在年屆退休前仍要繼續償還樓債。更值得注意的是，由於該類置業人士的供款年期已達上限，因此一旦加息周期重臨，也沒法再透過延長年期以減少每月的供款支出，以致出現負債，甚至影響退休計劃。

**中原地產**  
CENTALINE PROPERTY

**豪宅** STATELY HOME

**HONG KONG  
Leaders Club**  
香港企業領袖品牌

**北角半山 - 海天峰**  
至尊樓王 傲視維港

北角半山為傳統低密度豪宅地段，環境清幽，名校林立，尤其以璀璨維港煙花盡覽見稱，深受投資者及用家歡迎。

海天峰位處北角雲景道35號，巍峨聳立於山坡上，永無遮擋，為區內樓齡最新之指标性物業。屢苑由兩幢樓高分別37及39層的大廈組成，合共108伙，其中包括四個複式單位。基座一至五樓為停車場，提供充足車位；六樓及七樓為會所及無邊際海景泳池，設有多項康樂設施，是區內最完善的會所之一。

標準單位面積分1,365平方呎及1,439平方呎兩種，同是三房連套房間隔，加上開闊幕海景客廳設計，總體景觀超越270度，當中100%望太平山下、鵝頸橋、九龍半島，甚至遠至大嶼山青馬大橋都一覽無遺。屢苑鄰近壹環景購物中心，內有超市、便利店、郵局及診所等商店，咫尺可達，滿足基本需要。

招聘熱線：梁小姐：9481 1022 E-013232 譚先生：9494 3349 E-008948

**山頂南區**

<b>淺灣頭段複式</b> 3,099呎 地標名廈 四房海景 (雙車)9,000萬(有匙) 2525 3889	<b>(獨)山頂全海別墅(家)</b> 3,200呎 山海優靜 名師豪裝 1億4千8百萬 2580 8885	<b>幽雅平房</b> 3,000呎+1,500呎 私家平房 實用四房 6,800萬 2803 1738
--	---	---

**東半山・跑馬地**

<b>渣甸山</b> 1,680呎 原則四房 露台車吉 (隔)2,180萬(裝) 2838 3365	<b>龍華花園</b> 1,225呎 三房全山 露台超筍 (連)1,500萬(吉) 2893 8399	<b>大坑道</b> 1,036呎 一梯一伙 私隱度高 900萬 2808 1868
---	--	---

**中半山**

<b>富匯豪庭</b> 2,522呎 海景會所 室內泳池 6,100萬 2511 3003	<b>聚安樓</b> 2,700呎 四房單位 靚裝開揚 4,500萬 2511 3033	<b>梅道複式</b> 6,786呎 六房豪裝 罕有放盤 2億 2511 3039
--	---	--

**北半山**

<b>春磡角道</b> 3,000呎 寧靜海景 花園靚景 6,500萬 2511 2611	<b>富豪海灣</b> 4,083呎 五房海景 交吉車房 7,000萬/150K 2522 0823	<b>淺灣有粒平房</b> 929呎(連車) 咫尺沙灘 名人雲集 1,320萬(有匙) 2812 1080	<b>淺灣特色</b> 1,846呎 尊貴地段 單位交吉 2,800萬 2893 0313
--	---	--	--

**中半山**

<b>曉峰閣</b> 821呎 高層連車 翠綠山景 (獨)1,398萬(家) 2520 2118	<b>帝景園</b> 1,970呎 超筍名廈 投資首選 (獨)1,398萬(家) 2520 9003	<b>地利根德閣</b> 2,020呎 優越地段 價取勝 (車)3,100萬(位) 2537 6228
---	---	--

**中半山LOWRISE 寶園**

<b>蔚山花園</b> 2,195呎 罕有特色 低座洋房 (車)1,950萬(位) 2522 8032	<b>帝景閣</b> 2,594呎 實用巨廳 泳池連車 3,980萬 2834 3298	<b>帝景閣</b> 1,428呎 大都會景 靚裝超筍 2,500萬 2511 3033
--	---	---

**西南區**

<b>天寶大廈</b> 1,280呎 全海極高 1,680萬 2887 7055	<b>恆景園</b> 1,970呎 罕有四房 2,780萬 2887 7055	<b>賽西湖</b> 1,260呎 清靜內園 1,730萬 2887 7055
--	---	---

**西半山**

<b>慧豪閣</b> 550呎 真正梯旁 交通方便 700萬 2219 6333	<b>嘉兆台</b> 1,078呎 無敵全海 會所邨巴 1,588萬 2219 6333	<b>薈萃苑</b> 2,316呎 泳池網球場 (車)3,380萬(位) 2219 6333
---	---	--

**西南區**

<b>Bel-Air貝沙灣四期</b> 895呎 千金難求 特高樓底 1,248萬 2554 4832	<b>BAGUO VILLA 碧瑤灣</b> 1,580呎 罕有董事樓 超級靚則獨立Lobby (連)1,750萬(車) 2550 0966	<b>LARVOTTO南灣</b> 1,338呎 物超所值 1,680萬 2553 1332
--	---	--

**貝沙灣一期**

1,679呎 極為實用 業主急售 勿失良機 2,350萬 2,346呎 名師之作 背山面海 980萬
--

**貝沙灣四期**

||
||
||