

# 東九效應 海濱道工廈破頂

香港文匯報訊 (記者 周穎) 工廈投資前景理想，刺激成交活躍，尤其位處面貌急速變天的東九龍地區。觀塘海濱道國際工業大廈新近錄得今年首宗買賣成交，高層全層逾萬呎海景戶，獲投資者以4,500萬元承接，呎價3,000元，創該廈呎價新高紀錄。另一方面，會德豐地產計劃下一步發展旗下海濱道甲級寫字樓項目，涉及樓面面積逾91萬方呎。

**中原**(工商舖)工商部營業董事李文光表示，觀塘海濱道175號國際工業大廈錄得本年度首宗買賣成交，該高層全層建築面積15,000方呎，成交價4,500萬元，呎價3,000元，成該廈新高指標；而與去年該廈錄得的新高呎價約1,553元相比，高出逾9成，反映該廈的呎價持續創新高。今次易手單位擁海景觀，可遠眺即將落成的郵輪碼頭，買家為投資者。據了解，原業主於90年代末購入上址自用，有感近期市場焦點放在東九龍，遂趁勢調高叫價於市場放售。

## 同慶業主調高叫價

受惠於今番成交呎價造好，該廈業主普遍提高叫價，如一低層全層單位，樓面面積佔15,000方呎，以調高意向價至約5,280萬元於市場上放售，每呎叫價達3,500元，若短期內成功售出的話，該廈呎價將可再創新高。

李氏稱，郵輪碼頭首個泊位將於明年中啟用，東九變天在即，位於海濱道一帶臨海物業受到追捧，

帶動該段物業價值進一步上揚，例如廣生行中心，其平均呎價由今年初3,000元，躍升至上月新高呎價4,610元，短時間內升幅逾5成。

另外，會德豐地產發言人表示，荃灣One Midtown自推售以來，銷情十分理想，至今已累售逾57萬方呎樓面，主要位於5樓至41樓，佔總樓面面積64萬方呎中逾90%，售樓收益超過21億元，平均呎價逾3,700元。

## 會德豐加推荃灣項目

配合市況，決定加推位於42樓高層共18個工作室，面積由768方呎至1,140方呎，此層平均呎價4,300元，工作室售價由285.2萬元起。One Midtown現僅餘43樓及45樓未推出市場，鑑於此兩層為優質海景極高層，發展商傾向以全層形式推售，每層面積17,000方呎，43樓意向呎價為4,500元，而45樓連面積逾5,500方呎的天台，意向呎價為5,000元。

該發言人又指出，該集團繼One Midtown後的另一商貿項目，是位於海濱道商業用地項目，涉及總樓



■ 觀塘海濱道國際工業大廈逾萬呎海景戶以4,500萬元成交。

面積逾91萬方呎，將發展為甲級寫字樓物業，正好配合政府起動東九龍的規劃發展監圖，打造中環商業區外另一香港商業核心。

# 上月商舖買賣 金額97後次高



■ 本港4月商舖買賣合約登記總值80.43億元，按月上升12.2%。資料圖片

香港文匯報訊 (記者 周穎) 商舖市場近期錄得多宗逾億元成交，反映市況熾熱，4月商舖買賣合約登記總值80.43億元，為1997年9月錄得91.49億元後近15年以來次高，僅低於2004年12月的1,324.83億元 (該月有4宗領匯登記，總值1,277.7億元)。若剔除2004年12月的領匯登記，今年4月的登記金額是九七後最高。

## 首4月累升1.8倍

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，4月涉及錄得的金額較上月的71.69億元上升12.2%。登記金額連續三個月錄得上升，由今年1月的28.48億元升至4月的80.43億元，累計上升1.82倍。宗數方面，錄得530宗，是2011年6月錄得583宗後10個月以來次高，僅以3宗或0.6%低於

上月的533宗。4月登記數字反映3月間舖位買賣狀況。

他指出，5,000萬元以上大額商舖登記錄得28.58億元及26宗，較上月的26.87億元及26宗分別上升6.4%及沒有起跌。當中最高登記金額的商舖登記為尖沙咀柏麗大道3個舖位，價值4.4億元。

200萬元至5,000萬元內4個金額類型均全部錄得按月金額及宗數上升。相反，200萬元以下類型在4月錄得1.5億元及132宗，按月下降21.3%及35.9%。

分區統計，九龍區是三大分區中錄得最高金額的區域，錄得41.47億元及227宗；按月分別上升11.6%及下降23.3%；港島區則錄得26.33億元及116宗，按月下降1.5%及8.7%；新界區錄得12.63億元及187宗，按月上升62.2%及70%。

## 按揭熱線

### 北水難以獨力推高樓價

內地資金近年一直被視為推高本港樓價的主因，尤其去年樓價處於上升軌道，內地客的比例更於去年次季一度錄得13%的歷史新高，因此可以理解為何會有這樣的想法。不過直至2012年，本港樓價依然持續向上，但內地客比例卻有所回落，兩者走勢背道而馳，反映兩者並沒有必然關係。根據最新數字亦顯示，今年首季的內地客比例甚至少於雙位數，反映內地資金實在難以獨力推高樓價，是次樓市小陽春主要由本港內需帶動。

根據經濟按揭轉介統計顯示，內地客戶在按揭市場比例卻逐漸回落，由去年第四季的11%下跌至今年首季只有8.3%單位數，並創五季新低。究其原因，去年推出的收緊按揭措施，當中兩項包括非本港主要收入及以資產淨值作為按揭申請，令內地買家在按揭成數平均下調一成，雖然內地人的資金充裕，但某程度上等於提升了此類買家向銀行借取貸款的門檻，間接窒礙其入市意願。若以按揭成數劃分，今年首季內地客當中多數為採用四至五成之按揭成數，佔比達33.8%。

## 首季欠缺大型新盤吸客

另一方面，今年首季本港物業市場欠缺大型新盤，以及適逢傳統農曆年長假期等季節性因素影響，以致鍾情優質新盤的內地客入市意慾薄弱。相反，去年持觀望態度的本地客，見今年政府沒有再推新遏抑樓市措施，而銀行積極減息吸客，遂把握機會入市，大量二手盤源迅速被市場消化，業主叫價更為進取，成交價屢創新高，帶動首季二手住宅平均呎價升上逾6,000元水平。次季發展商乘勢推出新盤及促銷貨尾單位，預期市場焦點重返一手市場，而部分新盤亦陸續上會，料屆時內地客比例將會回升。

### 跨企2519萬入主康宏廣場

香港文匯報訊 作為開拓內地市場的橋頭堡，吸引不少跨國企業落戶香港，中原(工商舖)新近促成尖東康宏廣場中層買賣，跨國公司2,519萬元購入2,290方呎單位。

中原(工商舖)寫字樓部高級營業董事陳玉雲表示，該行新近促成一宗尖沙咀東部康宏廣場中層17室成交，建築面積2,290方呎單位，涉及資金



香港企業領袖品牌

中原地產  
CENTALINE PROPERTY

豪宅 STATELY HOME

HONG KONG  
Leaders' Choice  
香港企業領袖品牌



## 西半山 - 樂信臺 簇新外貌 · 龍頭地段

位於羅便臣道的樂信臺由三幢分別樓高29-34層的大廈組成，單位面積由888平方呎至1,290平方呎不等，以三房連主人套房設計，實用率高逾86%。

樂信臺原址為聖貞德書院，由長江富業重建。屋苑於本年初完成整體翻新，物業內外均光潔亮麗。屋苑獨有迴廊式私家車上落客區，中央建有噴泉裝置，瑰麗大方。設施應有盡有，提供住客車位、住客私人會所、室外泳池及平台花園，更特設住戶專車來往，極之方便。

屋苑座落於羅便臣道頭段，佔盡地利，距半山行人電梯亦是咫尺之間，連接SOHO區與中環，信步即達。屋苑亦座擁優美景觀，禮賓府、動植物公園、中環都會海景等盡收眼簾。加上屬於11區校網，區內有多所優質中小學名校，香港大學亦處區內，翰林學窟，地靈人傑，深受投資用家喜愛。

www.stateleyhome.com.hk

山頂南區				東半山 · 跑馬地				中半山				
(獨)海邊豪屋別墅(家) 4,002呎 無敵海景 尊貴地段 1億5千萬 2580 8885	南區豪屋 3,348呎 特大花園 四房全海 8,800萬 2803 1738	淺水灣 3,099呎 複式四房 飽覽深灣 9,200萬 2511 2611	碧蘭閣 1,680呎 實用露台 用家首選 2,200萬 2808 2606	大坑名廈 1,552呎 維海靚則 高息連約 (單位)2,220萬(三房) 2892 1215	上藍塘道 1,230呎 巨廳二房 實用開揚 1,600萬 2893 8399	御花園 1,350呎 名師設計 開揚靚景 (獨)2,580萬(家) 2520 2118	帝景園 1,970呎 高層海景 超筍名廈 4,600萬 2869 9003	地利根德閣 3,052呎 四房露台 翻新增值 3,950萬 2858 1083	蔚山花園 2,195呎 四房露台 開揚中環景 3,700萬 2522 8032	嘉慧園 3,700呎 顯赫豪宅 靚景靚裝 9,800萬 2834 3298	蔚皇居 1,373呎 優質超筍 尊貴連車 2,500萬 2511 3003	
淺水灣寶晶苑 3,619呎 別墅 2,300呎+2,000呎私家花園 品味裝修 飽覽灘景 (獨)1億1千萬(家) 2810 6608	山頂稀有 位置優越 設計典雅 (獨)7,800萬(家) 2801 7618	淺灣特色 尊貴地段 車位交吉 2,800萬 2893 0313	淺灣頭段複式 3,099呎 地標名廈 四房海景 (雙車)9,000萬(有匙) 2525 3889	上林 1,563呎 極高層 三房馬景 3,100萬 2833 6112	比華利山 1,378呎 馬景高層 三房馬景 2,150萬 2833 6112	蔚豪苑 1,993呎 維港煙火 特大廳房 4,300萬 2808 1868	嘉峯台 1,857呎 維港靚靚 實用三房 4,250萬 2880 1868	帝景閣 1,428呎 大都會景 靚裝超筍 2,500萬 2511 3033	萬信台 2,650呎 馬場煙花 四房露台 3,900萬 2838 6338	曉峰閣 1,483呎 高尚地段 翠綠山景 3,500萬 2511 3039	會景閣 1,272呎 高層連車 翠綠山景 (獨)1,398萬(家) 2520 2118	
赤柱 淺水灣頭段 1,800呎+天台 3房可泊多車 雅緻裝修 5,000萬 2522 0823	全新臨海豪屋 (高)2,105呎(層) 赤柱美海 寧靜舒適 (連)3,050萬(車) 2812 1080	淺水灣名廈 2,708呎 靚裝海景 四房連車位 4,500萬 2893 0313	比華利山 2,708呎 靚裝海景 四房連車位 4,500萬 2838 3365	誠和閣 733呎 88%實用 全權獨家 480萬 2838 3365	樂活台 1,490呎 簡便開揚 巨廳大房 4,818萬 2838 3365	潔園 2,200呎+平台約200呎 HOUSE FEEL 罕有難求 3,900萬 2838 6338	威利閣 2,650呎 罕有難求 4,500萬 2838 6338	萬信台 2,650呎 馬場煙花 四房露台 3,900萬 2838 6338	曉峰閣 821呎 高層連車 翠綠山景 (獨)1,398萬(家) 2520 2118	會景閣 1,272呎 高層連車 翠綠山景 物超所值 1,600萬 2869 9003		
北半山				西半山				西南區				
天寶大廈 1,280呎 全海極高 1,680萬 2566 0662	恆景園 1,970呎 罕有四房 2,780萬 2566 0662	賽西湖 1,260呎 高層海景 1,798萬 2566 0662	懿峰 1,878呎 中層海景 4,080萬 2818 6886	柏道天際屋 1,556呎+336呎 罕有維港全海 連私家空中花園 4,280萬 2818 6886	翰林軒 1,048呎 極高全海 未來港鐵 1,300萬(單位) 2818 6886	Bel-Air貝沙灣四期 895呎 千金難求 特高樓底 1,248萬 2554 4832	BAGUO VILLA 碧瑤灣 1,580呎 罕有董事樓 超級靚則獨立Lobby (連)1,700萬(車) 2550 0966	LARVOTTO南灣 1,338呎 物超所值 1,680萬 2553 1332	貝沙灣一期 1,679呎 極為實用 最後機會 2,350萬 2554 4832	貝沙灣四期 2,346呎 業主急售 勿失良機 4,180萬 2554 4832	貝沙灣二期 1,402呎 美景當前 筍價全城 1,780萬 2554 4832	貝沙灣六期 1,560呎 名師之作 背山面海 2,200萬 2554 4832
萬德閣 882呎 新裝車吉 780萬 2512 2213	尚巒 545呎 大量水位 670萬 2887 3080	曉峰 901呎 高層有匙 1,150萬 2578 3208	雲景台 1,198呎 高層海景 1,580萬 2571 1303	寶翠園 1,600呎 中層全海 四房罕有 2,180萬 2818 6886	明珠台 2,100呎 四房名廈 交吉連車 2,900萬 2526 0323	富林苑 1,750呎 翠綠低密度 優質屋苑 2,000萬(單位) 1,700萬(單位) 4,080萬(單位) 2803 0373	康威園 1,600呎 梯旁甘草 實用四房 4,080萬(單位) 2847 9989	恒柏苑 2,702呎 海景複式 四房豪裝 4,080萬(單位) 2869 7989	碧瑤			