

政府換屆在即 中資掃樓買地

北帝街市建項目 中海外中標重建

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 港府即將換屆，但無礙市場對本港樓市的興趣，尤其內地資金今年頻頻來港掃貨。住宅市場以中國海外最積極，剛剛再擊敗6名對手，奪得市建局馬頭角區北帝街/木廠街的發展權，可興建92個單位，為該集團近3年來投得的第4幅住宅發展地皮，合共地價已超過50億元，可說為本港樓市前景投下重要的一票。

市建局昨公布馬頭角區北帝街/木廠街項目的招標結果，由中國海外旗下全資附屬公司「永道有限公司」投得發展權。地皮早前吸引7間發展商入標，包括長實、信置、嘉華、英皇、百利保、宏安等，最終由中資背景的中國海外擊敗一眾強勁對手取得發展權。今次為中國海外第二次投得市建局項目，對上一幅西營盤餘樂里地皮在2010年投得。

近3年逾50億購4地

中國海外近年在賣地場上表現大勇，2010年至今已投得4個地盤發展，包括斥資31.17億元購入2幅官地，市建局方面亦投得2個項目的發展權，若按照市場估值的中位數計算，涉資約19至20億元。單計地價，中國海外在4個地盤上已合共投放超過50億元。

4個地盤的單位類型相當多元化，以鴨脷洲海旁道項目規模最大，發展樓面達22.98萬方呎，可提供約200伙，估計走中上價路線；又一村海棠路則會興建10間洋房。該集團旗下市建局兩個地盤則主要供應中小型單位，因為同樣設有限呎條款，要求一半單位實用面積少於500方呎，變相可提供的392個單位中，至少181個中小型單位。

持2市建局重建項目

資料顯示，北帝街/木廠街項目佔地約8,288方呎，總樓面74,702方呎(12,379方呎商業樓面)，提供約92伙，限呎要求約一半中小型單位，市場估值由4.1億元至5.75億元，樓面地價5,500元至7,705元。招標條款中，日後賣樓收入超過7.2億元要與市建局分紅，首3,500萬元分紅比例為20%、第二個3,500萬元為30%、第三個3,500萬元為40%，其後分紅比例50%。

今年以來內地資金大舉進軍本港樓市，除中國海外，農業銀行、建設銀行等亦先後購入多幢工廈，最觸目莫過於農業銀行5月「一口氣」斥資48.8億元天價購買中環干諾道中商廈，平均呎價2.7萬元；建設銀行亦在3月斥資25.1億元大手掃入九龍灣「東匯18」，5月亦斥資8億元購入西環帝盛酒店。

業界人士指，外圍經濟疲弱下，投資風險大幅增加，反觀本港樓市近年卻因地理優勢吸引內資湧港，加上通脹與貨幣因素，樓價幾近「有升無跌」，此消彼長下更增加內地資金來港投資的誘因。



■市建局北帝街/木廠街項目佔地8,288方呎，提供約92伙單位。

資料圖片

中國海外近年吸納土地

官地	總樓面(方呎)	地價(元)	預料提供單位	買地時間(月/年)
又一村海棠路	36,781	5.79億	10伙	5/2011
鴨脷洲海旁道	229,811	25.38億	約200伙	3/2012
市建局				
西營盤第三街/餘樂里/正街	177,175	/	270伙	9/2010
馬頭角區北帝街/木廠街項目	74,702	/	92伙	6/2012

中資公司今年部分矚目成交

地點	總樓面(萬/方呎)	地價(元)	買入時間(月/年)	投得發展商
中環干諾道中50號	17.55	48.8億	5/2012	農業銀行
九龍灣東匯18	34.86	25.1億	3/2012	建設銀行
銅鑼灣寶榮大樓部分地舖連單位	2.39	11.5億	4/2012	興盛發展(中國)董事長劉軍及相關人士
西環帝盛酒店	7.4	8億	5/2012	建設銀行
西貢碧沙路地皮	3.28	7億	3/2012	雅居樂副主席陳卓賢

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

海防道地舖呎價近50萬

香港文匯報訊 (記者 周穎) 市場消息指出，資深投資者兆安李太以3.98億元購入尖沙咀海防道35至37號地下C舖，面積800方呎，呎價49.75萬元，現租戶為肉乾店，月租金收入88萬元，租金回報2.6厘。據悉，舖位已在市場放售，叫價4.5億元，較購入價高13%，涉及金額5,200萬元。據悉，原業主為資深投資者劉軍，在2008年以8,300萬元購入，賬面獲利3.15億元或2.8倍。

市傳，資深投資者黃海明以5,000萬元摸出灣仔摩利臣山道41至47號4號地舖連閣樓，地舖面積690方呎，現租戶為廚具公司，月租金12萬元，租金回報2.8厘。黃氏以今年2月以4,650萬元購入，持貨約3個月賬面獲利350萬元或7.5%。

駱克道舖3日轉手賺430萬

此外，中原(工商舖)黃金鳳表示，資深投資者蔡志忠摸出灣仔駱克道137至141號香江大廈地下E號舖，建築面積450方呎，以4,380萬元售出，呎價9.7萬元。蔡志忠於上周以3,950萬元購入該舖，短短3日內即獲轉手承接，賬面獲利430萬元。

由於銅鑼灣核心街舖位供應匱乏，有業主看準市場對該地段舖位需求大增，趁機出售段內地舖項目，獲委託標售的中原(工商舖)徐康達表示，銅鑼灣勿地臣街15號地下，建築面積1,000方呎，舖位現由時裝店及地產代理承租，每月租金收入合共約24萬元。項目截標日期為7月17日(星期二)，業主意向價3億元。

恒力售福州商廈套逾7億

香港文匯報訊 恒力商業地產(0169)昨日宣佈，該公司已於6月13日與中信銀行福州分行簽訂預售協議，以7.16億元(人民幣，下同)出售福建省福州市項目「恒力·金融中心」未預售的大部分物業予該分行。

根據協議，中信福州分行認購「恒力·金融中心」第1層至第5層商業物業、第16層至第25層寫字樓單位，涉及面積20,185平方米，以及240個地下停車位，並已支付5千萬元訂金，正式銷售合約將於7月底前完成。恒力預期物業將於10月底交付予中信福州分行。

對於是次預售協議，恒力管理層表示：「協議將為恒力帶來充裕的營運資金，並可為集團未來的利潤增長作出貢獻。」「恒力·金融中心」位於福建省福州市鼓樓區五四商圈，總建築面積50,645平方米，預計今年下半年落成，目前經已預售面積33,047平方米物業及257個地下停車位，累售金額10.78億元。

樂基中心獲2標書

香港文匯報訊 (記者 周穎) 投資市場氣氛熾熱，樂基集團旗下灣仔灣仔道樂基中心全幢物業於昨日截標，共獲2份標書。中原(工商舖)工商部區域營業董事鄧仲賢表示，入標財團分別為本地投資者及內地企業，出價均見積極，其中本地投資者出價貼近業主意向，雙方正就結構細節問題進行磋商，期望短期內會有結果。

樂基中心位於灣仔道165至171號，為一幢樓高20層高的銀座式商廈，地下及地庫為商舖，9至12樓為酒店，其餘樓層則為商業用途。該物業地盤面積約6,930平方米，涉及的總建築面積約10.2萬平方米，意向價約15億元。物業以「現狀」、部分交吉及連租約形式推出市場。

另外，土地註冊處資料顯示，銅鑼灣伊榮街21號樓齡60年的全幢舊樓以6,250萬元易手，面積3,950方呎，呎價15,822元。新買家為長昇發展有限公司。原業主2010年11月以4,250萬元購入，物業不足2年升值47%。

露明道地盤3億放售

與此同時，九龍傳統豪宅地皮一向受投資者青睞，九龍露明道8-10號地盤新近公開招標出售，地盤面積9,115方呎，叫價3億元。

獲業主委託為獨家代理的第一太平戴維斯表示，地盤面積9,115方呎，規劃為住宅(乙類)，最高地積比率為5倍，可建最高樓面約為45,000方呎，截標項目為7月25日正午12時。

項目現已批則發展為一幢16層高的住宅項目，包括7個兩至三層的複式單位；此外買家亦可將物業發展為獨立屋或複式單位，可塑性甚高。

峻瀅未開售先提價



■長實郭子威(右二)表示，峻瀅位於紅磡置富都會商場的示範單位周五起開放。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 希臘選舉結果讓環球暫時鬆口氣，加上本港近期新盤銷情向好，以及中國人民銀行減息令內地客資金鬆動，將於月底前推售的將軍澳峻

瀅趁勢把意向呎價提升3%至7,200元。發展商長實地產投資董事郭子威昨表示，基於峻瀅已獲1,500個喜雅向隅客登記，並預計本周會有2,000至3,000名內地客來香港參觀示範單位，因此提升意向價，3房戶入場費約600多萬元。

3房戶入場費逾600萬

市場消息指出，峻瀅首批會先主力推售3房戶，此類單位佔整個樓盤約800伙，建築面積為915方呎及970方呎。市場估計，峻瀅最快於下周初開價，並會連番加推，下周五晚起至七一回歸假期期間分批推售。

郭子威表示，峻瀅於紅磡置富都會商場的示範單位會於本周五起開放予公眾參觀，於本月底前開價及推售。他表示，加價後的3房戶入場費約600多萬元，而未來數天有可能再因應市況提升意向價，但相信峻瀅大部分單位售價仍會低於700萬元，銀行及按揭證券公司應為買家承做最高90%按揭，若有買家找不到按揭證券公司做二

按，長實才會透過旗下財務公司為買家做二按。

他稱，峻瀅每呎地價連建築成本約5,000多元，即使賣每呎7,200元，邊際利潤比以往的樓盤低。

溱岸平均呎價9700加推

其他新盤方面，新世界及港鐵合作的沙田漆岸8號昨日再加推第1、2及3座6伙2房戶，建築面積663方呎至672方呎，平均呎價9,700元，訂價由630.6萬至657.6萬元，最快於本周四推售。

由嘉華發展於港島司徒拔道嘉柏薈近日以9,700萬元售出6樓B室，建築面積3,600方呎，呎價近2.7萬元。至於由嘉華及信和等合作的香港仔深灣9號於過去周末以逾3,200萬元售出第2座低層A室，建築面積1,671方呎，呎價近2萬元。嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成表示，深灣9號於過去的一周連環錄得5宗成交，總成交金額逾1.6億元，平均呎價逾2萬元。

據該行資料研究部資料顯示，四大核心零售區舖位市場註冊量走勢自本年起穩步上揚，至上月份才首次出現回軟跡象，惟尖沙咀區走勢仍然表現凌厲，上月錄得28宗註冊，涉資13.39億元，按月上升12%及59.4%。

據該行資料研究部資料顯示，四大核心零售區舖位市場註冊量走勢自本年起穩步上揚，至上月份才首次出現回軟跡象，惟尖沙咀區走勢仍然表現凌厲，上月錄得28宗註冊，涉資13.39億元，按月上升12%及59.4%。

美聯旺舖董事盧展豪解釋，以差餉物業估價署最新數字反映，私人商業樓宇(非寫字樓項目)的空置率由2006年的9.8%下跌至2011年的8%，且空置率預期有持續下跌之趨勢；同時，有關的新落成量亦由2006年的18餘萬平方米，下跌至2011年的僅4.2萬平方米，因此不難理解市場對新商場及零售項目之渴求。

工商舖「摩貨」上升

另一方面，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，5月工商舖「摩貨」買賣合約登記錄得118宗，按月上升5.4%或6宗。其中，工業類型是錄得最高登記宗數，5月錄得「摩貨」登記68宗，較今年4月的63宗上升5宗或7.9%；金額合計錄得2.09億元，較今年4月的2.02億元上升3.3%。

商舖「摩貨」整體登記量升額跌，期內34宗案較上一月的32宗上升6.3%，而4.79億元總額則較4月的5.71億元下降16.2%。另外，寫字樓「摩貨」買賣登記宗數及金額分別為錄得16宗及2.33億元，按月下降5.9%及上升11.4%。

內外催谷 房租料再升5%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 港匯弱勢加上通脹加劇，刺激本港樓價不斷上揚外，亦令不少港人擱置上車大計，被迫轉投租務市場；加上本港註冊企業、來港留學生的住宿需求有增無減，令本港租務需求均有所上升。業界估計，住宅租金下半年進一步再升約5%，勢跑贏樓價升幅，全年升逾10%。

經濟未明 買家轉買為租

香港置業高級執行董事伍創業指出，鑑於環球經濟前景仍然迷霧重重，各區買家傾向轉買為租以靜觀其變，由於租盤供不應求，促使各區屋苑租金水漲船高。綜觀今年上半年，本港大型屋苑平均呎租由年初之20.09元累升約5.3%至截至5月底止的21.15元，雖然不及二手樓價同期錄得約11%的升幅，但已較1997年錄得約20.85元之歷史高位高出1.4%。

香港置業行政總裁李志成指出，多個屋苑租金升幅跑贏大市，包括屯門市廣場、碧海藍天、麗城花園等分別較去年底升14.9%、14.7%及14.4%。同時，個別屋苑的租金回報率高

遺失聲明

东莞市塘厦镇石鼓管理区布尾村东莞原美工艺制品有限公司遗失国有土地使用证，证号：东府国用(1996)字第特6号。

THANN

於2012年5月25日至6月10日舉行的「中環店兩週年擦擦卡推廣活動」已圓滿結束。所有得獎者已獲得相關的獎品。多謝各位支持。

查詢熱線：3586 9235

推廣生意的競賽牌照號碼：38495