

非傳統地段商廈成新寵

香港文匯報訊 (記者 周穎) 物業市道自首季後升勢凌厲，市場更屢錄逾十億元成交，尖沙咀廣東道星光行，商、旅元素成功吸引投資者垂青，本年迄今錄得逾10宗成交，加上不論該廈以至區內寫字樓樓面新增供應匱乏，呎價獲支持下相信後市仍然獲看高一線。市場需求強勁，令非傳統發展地段的商廈亦成近年市場追捧新對象，新界葵青區內工商物業亦成投資新寵。

美 聯商業營業董事鄭寶謙表示，尖沙咀甲廈位於星光行8樓33至34室，擁部分海景以及廣東道城市景，涉及樓面面積約2,273方呎，成交金額2,227萬元，折合呎價9,800元。

交易以連旅行社租約一併成交，現時每平方呎租金收入26元，租金回報超逾3厘，屬核心區內相當不俗的水平。

星光行呎價近1.3萬

據悉，原業主於2010年以平均呎價7,500元購入，持貨兩年物業升值3成，賬面獲利接近523萬。值得一

提的是，該廈海單單位現時平均呎價普遍逼近1.3萬元，上述物業雖然只坐擁低層部分海景，但成交呎價仍可達至近萬元，相對年初同類單位僅值逾7,000餘元，由此可見，星光行相當具反彈力。

市場對寫字樓的需求意見殷切，位於非傳統發展地段的商廈亦成近年市場追捧新對象，其中葵青區寫字樓註冊量於5月更突破雙位數字至17宗，為本年以來首次。

寫字樓需求帶旺葵青

美聯商業營業董事黃瑛表示，葵芳新都會廣場19樓09室至11室，總

樓面積2,253方呎，成交金額1,650萬元，折合呎價7,323元，物業以交吉形式成交，以現時市場租金推算，每平方呎租金收入可達至26元。

據了解，原業主於2011年以平均呎價5,800元購入，涉及金額1,300萬，按易手價計算，物業於短短1年間升值約26%，並為原業主帶來賬面約350萬元利潤。值得一提的是，其中葵芳新都會廣場本年至今已錄得逾10宗成交，價格亦於短短數年間拾級而上，新近呎價亦已升至約7,000元水平，投資回報價值極具吸引力。



葵芳新都會廣場19樓09室至11室1年間升值26%，呎價7,323元。資料圖片

工廈半年成交創17年新高

香港文匯報訊 (記者 周穎) 資金流入工商舖市場，加上工廈活化計劃，令今年上半年工廈市場成交湧現。工業樓宇買賣合約登記金額錄得179.77億元，創1995年下半年有記錄17年以來半年度新高，打破去年上半年的178.63億元舊紀錄；涉及買賣合約登記錄得3,686宗，較去年下半年上升46.8%及51.1%。

大額交易集中葵涌

中原地產研究部高級聯席董事黃昇昇指出，上半年較高金額的工廈登記個案包括：葵涌青山公路443至451號紅A中心全幢以5.28億元成交、葵涌建康街18號恒亞中心一籃子單位，成交價2.5億元及葵涌和宜合道119號橙色空間全幢以2.1億元易手。

按金額類型統計，各個金額類型在今年上半年錄得的登記金額及宗數均高於去年下半年。當中

以200萬元至500萬元類型的升幅最為顯著，在今年上半年錄得56.09億元及1,746宗，較去年下半年的30.87億元及980宗顯著高出81.7%及78.2%。

新界宗數升55.8%最多

以分區統計，期內各主要分區錄得的登記金額及宗數均高於去年下半年。新界區錄得89.02億元及2,303宗，較去年下半年的62.7億元及1,478宗上升42%及55.8%。九龍區錄得74.66億元及1,154宗，較去年下半年的45.19億元及806宗上升65.2%及43.2%。港島區亦錄得16.08億元及229宗，較去年下半年的14.53億元及155宗上升10.7%及47.7%。

至於按月統計，6月工業樓宇買賣合約登記總值35.17億元，是1995年7月份有記錄以來首次連續4個月按月金額均高於30億元，涉及錄得639宗成交，分別按月下降5.9%及15%。

商廈6月買賣近倍升

香港文匯報訊 (記者 周穎) 商廈投資者繼續吸納大樓面物業，令6月商廈買賣出現價升量跌局面。根據土地註冊處及利嘉閣(工商舖)研究中心資料顯示，6月商廈買賣登記約255宗，成交總額約81.7億元，按月分別下跌近17%及急升逾97%。成交總額則自去年1月高位錄得的155.9億元後重上15個月以來的新高。

利嘉閣(工商舖)地產高級市場部經理衛德倫表示，6月商廈買賣登記數字錄得255宗按價值分類分析得出，各項數據均按月明顯下跌。跌幅最多為700萬元以上至1,000萬元以下的登記宗數則按月下跌超過47%，分別錄得18宗及上月得34宗；而1,000萬元以上至2,000萬元以下的登記宗數

按月回落近22%，分別錄得35宗及上月得45宗；而2,000萬元或以上的登記宗數按月下跌近19%，分別錄得34宗及上月得42宗。

6月十大貴重商廈買賣登記個案中，全幢成交佔有三宗，包括上環干諾道中50號全幢，成交額48.80億元；長沙灣錦榮商業大廈全幢，成交金額2.18億元；油麻地麻蘭坊全幢，成交金額1.86億元。

衛氏預料，7月商廈登記數字及成交總額分別為維持260至270宗及約40至44億元的水平。從數據反映出上月商廈買賣在個別地區交投急升，顯示投資者及用家已不只停留傳統核心商業區尋寶，而是向落後大市的商廈進發。

經絡專欄

居屋免補地價令樓價再升？



劉國園 經絡按揭轉介 首席經濟分析師

新一屆政府上場，新任運輸及房屋局局長旋即着手處理市民最關注的房屋問題，現正研究提供5,000個名額，讓白表申請人可以透過免補地價方式購買二手居屋。筆者認為，房屋新供應仍需時興建及落成，在遠水未及救近火之際，此舉對符合申請資格的置業人士而言極具吸引力，亦可解其燃眉之急，但礙於居屋的流通率一直偏低，預期實際受惠者未必會有很多，料紓緩整體置業需求的幫助不大。

回顧樓市過去十五年，二手居屋成交(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)佔住宅市場的份額其實有限。根據經絡按揭轉介研究部數據顯示，由九七年至今，歷年二手居屋註冊量佔二手住宅比例最高只有九九年錄得的14.6%，反映二手居屋的流通率較私樓市場為低。即使居屋已停售多年，在供應短缺的情況下，近年二手居屋註冊量佔二手住宅註冊量之比例仍不足一成。

現時居屋單位總數約32萬個，當中有八成尚未補地價，換句話說，一旦措施落實，可間接為市場增加約25萬個即時供應。不過值得注意的是，政府近年已積極推出多項措施，包括將房委會的按揭還款保證期由25年延長至30年及推出由香港按揭證券公司承辦的補地價貸款擔保計劃，務求透過活化二手居屋增加市場供應，不過最新數字反映，此舉並未增加買家對二手居屋的注意力，截至二〇一二年上半年，二手居屋佔二手住宅註冊量之比例亦只有9.7%。

居屋業主放售單位有限

相對於私人住宅物業，呎價低水及實用率高的二手居屋理應十分吸引，然而隨着近年樓價拾級而上，居屋價格也累積了一定的升幅，除非居屋業主本身已具備好轉戰私樓市場的財政能力，否則不會刻意將手持之居屋單位放售，故此實際上可供選擇的未補地價居屋，數目將會遠低於25萬個。因此筆者相信，政府計劃放寬白表人士購買二手居屋的名額即使達到5,000個，對市場而言僅屬氣氛上之影響，料不會刺激樓市升溫。



港島豪宅 Hong Kong Island

www.statelyhome.com.hk

北角半山 - 天寶大廈

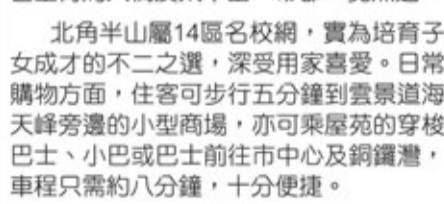
維海美景 · 實用率高



天寶大廈位於北角半山寶馬山道，由兩幢物業組成，樓高20層，以一梯三伙設計，共提供60個單位，屬向區低密度式住宅項目之一。

有三種單位選擇，面積分別為1,280平方呎(三房一套加工人房)、1,100平方呎(三房一套加工人房)及870平方呎(兩房加工人房)，實用率高達88%，而且單位更設有環保露台，非常實用。大部份單位均擁有維海煙花景致，住客能眺望鯉魚門及九龍半島，甚至青馬大橋及太平山一帶都一覽無遺。

北角半山屬14區名校網，實為培育子女成才的不二之選，深受用家喜愛。日常購物方面，住客可步行五分鐘到雲景道海峯旁邊的小型商場，亦可乘屋苑的穿梭巴士、小巴或巴士前往市中心及銅鑼灣，車程只需約十分鐘，十分便捷。



倚巒
3,391呎呎花園天台
醉人維港
豪華罕有
(獨)2億3千8百萬(家)
2525 3889

(獨)山頂全海別墅(家)
3,200呎
山海幽靜
名師豪華
1億4千8百萬
2580 8885

南區豪屋
3,348呎
特大花園
四房全海
8,800萬
2803 1738

山頂南區

倚巒 3,391呎呎花園天台 醉人維港 豪華罕有 (獨)2億3千8百萬(家) 2525 3889	(獨)山頂全海別墅(家) 3,200呎 山海幽靜 名師豪華 1億4千8百萬 2580 8885	南區豪屋 3,348呎 特大花園 四房全海 8,800萬 2803 1738
--	---	--

海景大屋 4,212呎 花園約1,100呎 大車房 7,800萬/180K 2511 2611	南區名廈 1,220呎 淺灣頭段 迷人海景 1,980萬/38K 2522 0823	臨海名廈 (高)1,334呎(層) 頂級會所 完美全海 (連)1,800萬(車) 2812 1080	富豪海灣 4,105呎 全海交吉 車房泊三車 6,500萬 2893 0313
---	--	--	---

淺水灣寶苑 3,619呎 別墅 品味裝修 飽覽灘景 1億1千萬 2810 6608	淺灣頭段 2,105呎+車位 實用三房 2,900萬 2801 7618	淺水灣道平房 總面積3,600呎 連觀星天台 海景特色戶 4,000萬 2812 1080	赤柱特色Lowrise 1,710呎+花園約300呎 咫尺步行到沙灘 車位交吉 2,900萬 2893 0313
---	---	---	--

海天峰 1,439呎 極高鑽海 2,628萬 2571 0066	柏景台 1,363呎 煙海罕有 2,500萬 2571 0066	賽西湖 1,490呎 罕有頭段 2,288萬 2571 0066
---	---	---

東半山 · 跑馬地

雲暉大廈 1,597呎 翻新名廈 實用露台 2,750萬 2808 2606	大坑名廈 1,552呎 靚則三房 海景露台 (車)2,280萬(高) 2892 1215	柏園 1,450呎 品味靚裝 露台海景 (連)1,900萬(車) 2838 6338
--	--	--

玫瑰新邨 約4,600呎 豪華相連 五房雙套 (雙)1億(車) 2833 6112	渣甸地段 1,918呎 四房連車 六星配 3,400萬 2833 6112	禮頓山 1,206呎 新地樓皇 獨家代理 (車)2,990萬 2838 3365	禮頓山 2,238呎 四房雙套 六星會所 6,200萬 2838 3365
---	---	--	---

誠和閣 733呎 品味靚裝 連價即可 (車)1,180萬(位) 2893 8399	龍華花園 886呎 頂高景觀 最後機會 4,000萬 2893 8399	司徒拔道 連天台約3,000呎 品味裝修 內置樓梯 4,000萬 2808 1868	東半山 連天台約3,978呎 複式維港 五房雙車 5,200萬 2808 1868
---	--	--	---

寶翠園 1,176呎 罕有供應 大房大廳 極高樓層 靚馬全海 2,350萬 2522 8098	沙宣道 3,500呎 罕有全海 排屋 9,300萬 2522 8098	華庭閣 1,006呎 清幽套三房 1,120萬 2522 8098
---	---	--

中半山

曉峰閣 821呎 高層連車 翠綠山景 (獨)1,398萬(家) 2520 2118	蔚山花園 2,195呎 四房露台 高層靚裝 3,880萬 2869 9003	嘉富麗苑 2,115呎 一見傾心 尊貴地段 3,800萬 2537 6228
---	--	--

富匯豪庭 5,219呎 高層罕有 全維海景 1.8億 2858 1083	星域軒 1,158呎 旺中帶靜 罕有單邊 2,380萬 2522 8032	金櫻閣 2,100呎 四房實用 裝修高雅 3,250萬 2834 3298	威豪閣 1,561呎 三房開揚 方便連車 3,000萬 2511 3003
--	---	---	---

帝景閣 1,428呎 大都會景 靚裝超旬 2,500萬 2511 3033	THE ALBANY 2,549呎 至尊地段 頂高維海 8,800萬 2511 3039	御花園 1,350呎 名師設計 開揚靚景 (獨)2,580萬(家) 2520 2118	愛都大廈 3,347呎 高層維海 罕有放售 1.1億 2869 9003
---	--	---	--

Bel-Air貝沙灣四期 895呎 千金難求 特高樓底 1,248萬 2554 4832	BAGUIO 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
---	---	--

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

中原按揭轉介服務: www.centamortgage.com

中原地產代理有限公司 C-000227