

# 湯文亮：靚舖呎租仍會破頂

香港文匯報訊（記者 周穎）銅鑼灣一線街舖租金屢創新高，但鑑於近期內地旅客消費有放緩跡象，市場擔心呎租經已見頂，有下行風險。紀惠集團行政總裁湯文亮認為，頂級舖位呎租的確已經見頂，不過長遠仍會再破頂。惟他呼籲業主加租時應有良心，維持合理水平。

市場分析認為，銅鑼灣區一線舖位，租金可能已經見頂。湯文亮直言「租金見頂，但會再破頂」，因成交已經有最高紀錄，即使未來可能出現小波幅輕微調整，但市場仍然有支持。不過他呼籲業主，對於租戶加租應有良心，加幅不要太利害，應維持合理租金，讓租戶能生存下去，以維持市場健康。

## 本港樓市長遠「有上無落」

對於目前本港舖位市場，湯氏認為，香港為亞洲及亞太區門口，背靠內地，加上自由行效應強勁，全球頂級品牌近2成已經進駐本港，尚有8成可到本港設分店，不少國際大型品牌均視香港為進入內地市場的踏腳石，因此香港地位變得愈來愈重要。配合未來本地基建，未來3至5年本港整體地產市道，間中有可能出現波幅，但

長遠仍然「有上無落」。

他稱，香港已經為零售業之都，預料暑假過後，內地訪港旅客人次將進一步上升，帶動零售市場暢旺。隨着核心零售區由一線街擴大至二線街，推動二線街舖位售價向上；加上個別一線舖位租客遷往二線區，預計二線區租金升幅將較一線區為高，預測今年下半年舖位市場將平穩向上。

## 集團入市態度轉向審慎

他指出，集團今年上半年共斥資約3億至4億元入市，主要以現金購入物業，包括最近以1億元購入的跑馬地成和道31號全幢物業，估計每月租金收入50萬元。下半年將會「磨合、優化」旗下收租物業為主，除非極靚的物業，否則不急於入市，未來採取審慎入市態度，主攻舖位市場及



■紀惠集團行政總裁湯文亮認為，業主加租時應有良心，維持合理水平。

記者  
周穎 攝

全幢連地舖物業。今年入市金額較2004至2007年平均每年用約20億元入市為少，主要由於物價升值，旗下物業價值亦上升，一旦市況逆轉，手上資金亦可趁低吸納，作兩手準備，投資物業主要睇長線。

他稱，紀惠集團旗下投資組合市值約200億元，旗下物業續租增幅理想，當中寫字樓租金升幅30%以上；舖位租金亦有50%以上，集團月租金收入約3,000萬至4,000萬元。

# 觀塘天順大廈4年升價2倍

香港文匯報訊（記者 周穎）東九龍投資氣氛熾熱，投資者積極尋寶，推動呎價走勢凌厲。中原(工商舖)李文光表示，觀塘偉業街151號天順工業大廈四年來首錄買賣成交，高層全層單位建築面積近6,000方呎，以1,250萬元成交，呎價2,083元，成為該廈新高，較2008年時新高呎價升約兩倍。

現時該單位每月租金收入3.8萬元，買家享3.6厘回報。李氏指出，買家為投資者，現同時以確認人身份，將單位以約1,400萬元於市場上摸售。原業主為用家，於2006年斥資約275萬元購入，當時呎價僅約458元，今番易手帳面獲利975萬元或逾3.5倍。李氏稱，天順工業大廈為用家主導，向來鮮有放盤，對上一次分層單位成交要追溯至2008年，為低層全層戶成交，呎價685

元。

## 廣生行中心拆售呎價4947

萊斯物業陳家寶表示，觀塘海濱道151至153號廣生行中心高層單位，面積2,486呎，單位擁落地大玻璃窗，景觀正望郵輪碼頭，成交價1,230萬元，呎價4,947元，交吉成交。新買家購入單位作長線投資。原業主於1個月前以7,460萬元購入全層。

土地註冊處資料顯示，新地以7.83億元沽出葵涌九龍貿易中心30、31、32、33樓連車位，以每層樓面約26,292方呎計算，呎價7,445元，創該廈呎價新高。

## 西灣河4千呎地舖5680萬

舖位成交方面，香港置業林偉文表

示，西灣河82至84號海寧大廈地下B至C號舖，涉及樓面4,000方呎，成交金額5,680萬元，呎價1,424萬，物業連同老牌海鮮飯店租客一併交易，現時月租收入12萬元，租金回報2.5厘。上址毗鄰港鐵西灣河出口，門闊長達105呎，投資價值相當豐厚。原業主持有上述物業接近30年，於1982年以280萬元購入，物業升值逾19倍，帳面賺幅高達5,400萬。

土地註冊處資料顯示，西半山羅便臣道46至48號地下A舖，以5,438萬元成交，舖位面積1,400方呎，呎價38,843元。登記買家為利時國際有限公司，公司董事為楊偉成。據悉，原業主於2010年11月以3,920萬元購入，賬面獲利1,518萬元，單位約2年升值達38.7%。

# 居屋商舖成交宗數倍升

香港文匯報訊（記者 周穎）商舖投資前景看高一線，令居屋商舖亦有價有市。今年上半年居屋商舖買賣登記金額錄得4.73億元，涉及84宗成交，較去年下半年上升61.2%及1倍。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，於今年上半年錄得最高居屋商舖登記總值的屋苑為牛池灣嘉峰臺，錄得1宗9,500萬元商場登記，為其次是旺角富榮花園，錄得4,518萬元商舖登記，共有4宗；將軍澳富康花園錄得4,008萬元，共有4宗。單單是這三個屋苑，商舖登記總值達1.8億元，佔總額4.73億元的38.1%。

按金額分類統計，以200萬元至500萬元類型升幅最利害，錄得8,234萬元及26宗，同比升1.45倍及1.6倍。其次為500萬元至1,000萬元類型，錄得1.02億元及14宗，按半年度上升1.4倍及1.33倍。而1,000萬元以上類型錄得2.48億元及9宗，同比亦上升30.7%及1.25倍。而200萬元以下細額類型錄得4,010萬元及35宗，上升46.9%及59.1%。

## 購置相連單位須知

近年政府積極增加中小型單位供應以滿足市民對上車置業的訴求，但另一方面，市場對大單位需求亦相當殷切。隨着家庭成員數目不斷增加，有部分人會選擇更換面積較大的單位以改善生活空間，亦有部分人會選擇購買多一個物業居住，而此類分支家庭，當中有不少希望與家人為鄰，繼而在相同區或同屋苑置業，甚至購買相連單位一同居住，以便互相照應，如閣下有意購買相連單位，要特別留意以下事項。

### 「自製」需向屋宇署入則

首先，相連單位可分為「原裝相連」及「自製相連」兩種，準買家需要留意，前者「原裝相連」指單位落成本已經是相連，沒有在發展商的設計上作出任何改動；至於後者「自製相連」，主要是指買家購入單位後，再向屋宇署入則將兩個單位打通。值得留意的是，未經許可擅自加建或改動單位間隔均有機會影響物業本身結構，甚至觸犯法例。另外，現時大廈公契對業主具有相當的約束力，條款會列明有關大廈的物業管理權、維修責任、居住及使用權限規則等，買家同時要留意改動工程會否違反大廈公契，為避免日後出售單位時引發不必要的爭拗，因此買家若要進行任何的改動工程，事前宜依循程序向政府申請。

其次是物業估價，銀行對於物業價值的評估，主要因應其座向、景觀、樓層及成交紀錄等數據作參考，即使兩個單位處相同樓層，但礙於景觀、面積及間隔的差別，估值亦有所不同。至於自製相連單位，售價一般會較兩個相同的單位分開售出的價值為高，差距可由10%至20%不等。究其原因，每個屋苑可以提供的相連、複式、連天台及連平台特色戶供應十分有限，在放盤量極少，以及物以罕為貴的情況下，讀者不難發現此類特色戶在旺市時，經常出現創新高價成交，因此相連單位的估價順理成章也會較兩個單位分開估價後的總值為高。

**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 - 雅苑 開揚景觀・優越舒適

位於西半山羅便臣道尾段的雅苑，是一座擁有維港景致及露台設計的單幢物業。大廈樓高三十九層，每層只提供兩個大宅，面積分別為1,711平方呎至1,787平方呎，實用率高達八成。以三房一套房設計，廳大房大，每戶均享有開揚景觀，高層單位更坐擁壯闊海景。

物業的一樓為豪華住客會所，設有私家泳池及遊戲室。更設有五層停車場，車位充足。加上專業管理服務及先進保安設備，提供優越舒適的居住環境。

雅苑為發展商南豐旗下的物業，位處於高尚並恬靜的地段，但仍保持交通方便的優點，前往中環只需數分鐘車程。項目更屬於第十一區名校網，區內有不少著名學府如聖士提反女校、聖保羅男校等，深受家庭客戶追捧。

深圳



## 南區名廈

**南區名廈**  
3,348呎  
特大花園  
四房全海  
\$8,800萬  
2803 1738

## 山頂南區

**花園海景屋**  
3,133呎+花園約2,000呎  
四房大車房  
\$8,400萬/160K  
2511 2611

**淺水灣寶晶苑**  
3,619呎 別墅  
品味裝修  
飽覽灘景  
\$1億1千萬  
2810 6608

## 威利閣

**威利閣**  
2,650呎  
四房露台  
瑰寶難求  
\$7,000萬  
2838 6338

## 東半山・跑馬地

**禮頓山**  
2,120呎  
新地樓皇  
全權獨家  
\$2,990萬(車)  
2838 3365

**禮頓山**  
2,238呎  
有票在即  
最後機會  
\$6,200萬(車)  
2838 3365

**嘉雲台**  
1,819呎  
高息連約  
山景海景  
(連)\$3,300萬(車)  
2893 8399

## 山村大廈

**比華利山**  
1,644呎  
四房開揚  
筍盤推介  
\$2,400萬  
2833 6112

## 曉峰複式

**曉峰複式**  
2,337呎  
天台平台  
特色三車  
\$6,500萬  
2511 3003

## 星域軒

**星域軒**  
931呎  
頂高兩房  
翠綠山景  
\$2,200萬  
2511 3033

## 中半山

**富匯豪庭**  
5,219呎  
高層罕有  
全維海景  
\$1.8億  
2858 1083

**嘉富麗苑**  
2,276呎  
高層遠景  
靚裝實用  
\$5,100萬  
2522 8032

**寶園**  
2,586呎  
高層雙車  
氣派大廳  
\$4,650萬  
2834 3298

## 北半山

**賽西湖**  
1,260呎  
前段靚景  
\$1,768萬  
2512 2213

## 珊瑚閣

**珊瑚閣**  
1,382呎  
極高海裝  
(獨)\$2,080萬(家)  
2512 2213

**賽西湖**  
1,490呎  
罕有頭段  
\$2,288萬  
2512 2213

## 寶翠園

**寶翠園**  
1,597呎  
罕有供應  
大房大廳  
極高層  
\$2,350萬  
2803 0423

## 朗頤居

**朗頤居**  
2,185呎  
低密度海景  
雙車位  
\$3,000萬  
2803 0423

## 華庭閣

**華庭閣**  
1,006呎  
清幽套三房  
\$1,120萬  
2803 0423

## 慧明苑

**德苑**  
1,433呎  
泳池靚裝  
連車位  
\$1,850萬  
2803 0423

**殷樺花園**  
1,195呎  
名廈新裝更保值  
\$1,600萬  
2537 6777

**貝沙灣六期**  
1,560呎  
高層露台車位  
\$2,250萬  
2522 3103

## 貝沙灣一期

**貝沙灣四期**  
1,327呎  
投資低水  
空房則王  
\$1,938萬  
2554 4832

**貝沙灣二期**  
1,402呎  
美景當前  
筍爆全城  
\$4,500萬  
2550 0966

**貝沙灣六期**  
1,496呎  
地段顯赫  
露台臨海  
\$2,180萬  
2553 2133

## 西南區

**BAGUIO VILLA**  
碧瑤灣  
1,580呎  
罕有董事樓  
超級靚裝獨立Lobby  
(連)\$1,700萬(車)  
2550 0966

**LARVOTTO南灣**  
1,338呎  
物超所值  
\$1,680萬  
2553 1332