

蔡伯能一周沽兩舖 賺1800萬

香港文匯報訊 (記者 周穎) 隨着訪港旅客人數持續遞增，加上零售氣氛熾熱，直接帶動舖位買賣交投暢旺。資深投資者蔡伯能於短短一周內連環出擊，成功售出兩個舖位，合共套現逾1.2億元。第一太平戴維斯投資部副資深董事莫偉豪指出，以商廈為例，現時市場優質全幢商廈放盤極少，反而搵的人多，預期未來下半年成交量會相對減少，但相信價格仍然會維持現水平。

中 原(工商舖)徐康達表示，售出的兩個舖位中，最新一宗舖位買賣成交位於旺角通菜街224至226號地下，面積約2,880方呎，成交價約5,800萬元，折合呎價約20,139元。該舖現經營酒吧，每月租金收入約16.5萬元，租金回報約3.4厘。蔡伯能於去年1月以約4,350萬元購入，現路面獲利約1,450萬元，物業亦於一年半間升值約33%。

駱克道舖持近3個月賺360萬

另一宗舖位成交則位於灣仔駱克道144號地舖，面積約1,000方呎，以約6,350萬元沽出，持貨不足3個月帳面獲利約360萬

元。兩舖合共獲利逾1,800萬元。

徐康達指出，隨着內地旅客持續增多，令核心區的地舖價值上揚，而今番易手的舖位則屬通菜街酒吧段，靠近旺角警署，為不少上班族及年輕人士聚腳的集中地，因而吸引更多餐飲行業承租，故該地段頗受投資者歡迎；而該租客因看準舖位的門面特點的優勢，故新近續租樓面，並重新裝修作酒吧旗艦店。他預期，隨着核心區舖位盤源持續遞減，在僧多粥少的情況下，舖位買賣市況將愈見熾熱。

深水埗舖連閣樓售6000萬

此外，市傳深水埗基隆街288號地下及

閣樓，面積約1,600方呎，以約6,000萬元易手，目前租戶為水果店，月租15萬元，租金回報3厘。據悉，原業主於2004年以1,180萬元購入，是次成交帳面獲利4,820萬元，持貨8年物業升值逾4.08倍。

消息指，牛頭角定安街110至122號地下201號舖，面積約1,000方呎，以1,280萬元摸出，現時租戶為教會及快餐店，月租約3.85萬元，租金回報3.61厘。

另外，美聯工商吳偉華表示，觀塘航天科技中心13樓全層放售，樓面面積約10,589方呎，擁180度維港海景，意向呎價約4,800元，意向金額約5,082萬元，以連租約形式放售。



■ 蔡伯能售出旺角通菜街224至226號地舖，獲利1,450萬元。

善價而沽 工商舖大手買賣湧現



■ 千諾道中50號是上半年最貴全幢商廈成交，價值48.8億元。

張偉民 攝

香港文匯報訊 (記者 周穎) 政府連番推出土地招標，發展商要推售非核心物業以儲銀彈，加上工商舖投資前景吸引，令過去年半不少投資者資金持續流入，當中以逾億元銀碼的全幢物業交投最熾熱。市場人士認為，按目前短期內利息仍處偏低水平，相信大額買賣將持續。

事實上，近半年發展商紛紛趁好價沽出非核心物業，逾億元成交主要以商場及全幢物業為主，包括會德豐地產以2.8億元沽出深井碧堤半島商場，以及12.79億元將沙田石門匯達大廈全幢售予上市公司建滔化工集團；華置以3.6億元沽出荃灣樂悠居兩層商場予舖王鄧成波；新世界亦以近1億元沽出牛池灣嘉峰台商場，嘉華以1.8億元沽出上環文咸東街111號Blink「迷你」商業大廈；裕泰興旗下土瓜灣九龍城道42至46號全新酒店項目，亦傳以3.1億元易手。

恒隆也沽貨 上月套逾16億

更甚者，連一向「有入無出」的恒隆亦狂沽貨套現，年初沽出葵涌紅A中心工廈、上月初以6.25億元沽出旗下長沙灣的百佳商業中心予資深投資者「燈芯綫大王」江達可、又以近10億元售出荃灣汀蘭居服務式住宅及酒店。

市場人士指出，由於近年工商物業升值潛力跑贏住宅，而商場及全幢商廈售價主要介乎1億至10億餘元，加上大多連租約成交，回報穩定，不少投資者亦不介意提出一個較高的洽購價，因此每有物業推出，均甚搶手。如意口持續低企，大手買賣將持續。

全幢商廈交投旺 半年涉197億

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年上半年全幢商廈交投活躍，期內主要全幢商廈買賣成交總值197.85億元，錄得買賣成交28宗，分別較去年下半年大幅上升4.64倍及上升1.8倍。其中中環千諾道中50號是今年上半年最高金額全幢商廈成交之一，價值48.8億元。單單是這宗登記，已佔今年上半年整體全幢商廈成交總額的24.7%；其次是九龍灣東匯18號全幢成交，價值25.1億元；而佐敦諾富特酒店，則以23

億元成交。另外，其它逾億元的觸目全幢商廈還包括荃灣英皇娛樂廣場、沙田匯達大廈及尖沙咀同順興商業中心，分別以14.5億元、12.79億元及10.88億元成交。而銅鑼灣Bigfoot Centre則以8.58億元成交；逾5億元的全幢商廈還包括長沙灣百佳商業中心、銅鑼灣大利行、旺角彌敦道579號及荃灣豪華廣場，分別以6億元、5.98億元、5.5億元及5.15億元成交。

上半年工商舖成交798億破97

黃良昇指出，今年上半年工業樓宇、商業樓宇及舖位買賣合約登記總值798.83億元，創17年以來新高，打破1997年上半年的729.05億元舊紀錄；亦較去年下半年大幅上升79.2%。數字反映宗數方面，今年上半年工商舖買賣合約登記錄得7,694宗，較去年下半年的5,073宗上升51.7%。

下半年按揭市場料難突破

根據金管局住宅按揭調查數據顯示，6月份新取用按揭貸款額及宗數與5月份相若，分別錄得202億元及8,048宗，不過6月份新申請按揭貸款宗數則按月大減28.4%至10,231宗，期內新批按揭貸款宗數亦只有8,164宗，涉及金額212億元，按月同步下跌超過兩成。6月份的新批按揭當中，涉及一手物業之按揭貸款增加0.7%至42億元，而涉及二手物業之按揭貸款額則減少28.5%至141億元，數據反映二手市況偏軟。

今年上半年樓市經歷高低起跌，先由去年谷底反彈，進入樓市小陽春，其後首換屆，買家憧憬新政府上場令樓市降溫，樓市觀望氣氛較為濃厚，與此同時，新盤登場搶去樓市焦點，令二手成交偏軟，拖低整體按揭需求，筆者預期，今年全年按揭貸款亦難有突破佳績。

總結今年上半年，新取用按揭貸款錄得34,170宗，涉及金額820億元，與去年下半年的33,627宗及797億元相若，分別只差3%及2%，不過若與去年上半年的62,227宗及1,481億元比較，貸款額及宗數分別仍有四成半差距。另一方面，今年上半年新批按揭貸款額及宗數分別1,257億元及49,823宗，遠不及去年同期的1,876億元及76,187宗。

全年新造按揭額料遜去年

踏入7月份，新政府上場即推出放寬白表客購買未補地價居屋計劃，希望協助市民上車置業，居屋市場旋即備受追捧，市場預期新居策同時有利市場整體發展，帶動樓市成交轉活，相信7月份的新造按揭申請可望止跌回升。不過，展望下半年，雖然物業成交已由低位回升，新盤繼續成為市場焦點，惟收緊按揭措施影響力持續，按揭貸款額與旺市時期比較仍然相差甚遠，估計亦難有突破表現，預期全年的新取用按揭貸款額將較去年全年2,278億元的表現遜色。

中原地產
CENTALINE PROPERTY

豪宅 STATELY HOME

HONG KONG
Leaders' Choice
香港企業領袖品牌

港島豪宅 Hong Kong Island

港島南區 - 富豪海灣
遠離煩囂·倍感愜意

富豪海灣座落於聖士提反灣附近，背依翠綠群山，前臨壯麗海灣，既遠離煩囂，又與區內特色食肆及著名國際學府相隔咫尺。

屋苑由139間獨立及半獨立式豪華洋房，每幢三層半高，有七款型號不同設計，面積約3,900-5,800平方呎(其中董事屋面積約4,700-5,800平方呎)。大宅分上行式及下行式，樓底高約13呎，全無橫樑。每幢洋房均專享前後花園(面積約由109平方呎至3,000平方呎不等)、多用途天台及兩個有蓋車位。

富豪海灣擁有豪華會所，總面積達30,000平方呎，當中設施齊備，包括約7,000平方呎之海景宴會廳，另外更設有健身室、桑拿室、蒸氣浴室、按摩池及40米長(L型)之泳池，同時提供穿梭巴士往來赤柱。

深圳

深圳地圖

山頂南區				東半山·跑馬地				中半山			
淺水灣寶晶苑 3,619呎 別墅 品味裝修 飽覽灘景 \$1千萬 2810 6608	上車精選 929呎 淺灣地段 有匙即睇 \$1,320萬/33K 2522 0823	陽明山莊 1,837呎 中層維港 罕有連車 \$3,500萬 2801 7618	慧景園 1,533呎 尖東海景 醉人維港 豪裝罕有 \$2,230萬(連車) 2808 2606	跑地複式 2,281呎+678呎天台 特色出色 只此一家 (\$4,600萬)(裝) 2838 3365	比華利山 1,988呎 四房車位 品味靚裝 \$3,000萬 2808 1868	柏園 1,450呎 頂高維港 品味靚裝 (連)\$2,080萬(車) 2893 8399	御花園 1,350呎 名師設計 開揚靚景 (\$2,580萬)(家) 2520 2118	百年順大廈 2,013呎 優越地位 四房實用 \$3,380萬 2869 9003	半山平樓 1,520呎 低於估價 連車位 \$1,900萬 2537 6228	富匯豪庭 5,219呎 高層罕有 全維海景 \$1.8億 2858 1083	
淺水灣名廈 倚巒 1,542呎(三房) 新基發展 泳池園林景 \$6,500萬 2812 1080	南區豪屋 3,348呎 特大花園 四房大車房 \$8,400萬/160K 2525 3889	花園海景屋 3,133呎+花園約2,000呎 四房大車房 \$160K 2511 2611	松柏新邨 2,560呎 尖東海景 醉人維港 豪裝罕有 \$2,250萬 2808 2606	大坑道 870呎 呎價超筍 優雅裝修 \$899萬 2882 8023	渣甸山 1,302呎 煙花海景 特色天台 (連)\$2,800萬(車) 2838 8023	曉峰複式 2,337呎 天台平台 特色三車 \$6,500萬 2511 3003	御花園 1,350呎 名師設計 開揚靚景 (\$2,580萬)(家) 2520 2118	百年順大廈 2,013呎 優越地位 四房實用 \$3,380萬 2869 9003	半山平樓 1,520呎 低於估價 連車位 \$1,900萬 2537 6228	富匯豪庭 5,219呎 高層罕有 全維海景 \$1.8億 2858 1083	
富豪海灣 4,105呎 全海交吉 山海交吉 名師豪裝 \$6,500萬 2893 0313	富豪海灣 3,200呎 山海幽靜 名師豪裝 \$1億4千8百萬 2580 8885	風水靚屋 3500呎+花園1,200呎 私隱度高 富豪地段 \$1.18億 2511 2611	慧景園 1,533呎 尖東海景 醉人維港 豪裝罕有 \$2,230萬 2808 2606	大坑道 870呎 呎價超筍 優雅裝修 \$899萬 2882 8023	渣甸山 1,302呎 煙花海景 特色天台 (連)\$2,800萬(車) 2838 8023	曉峰複式 2,337呎 天台平台 特色三車 \$6,500萬 2511 3033	帝景閣 1,428呎 大都會景 靚裝超筍 \$2,500萬 2511 3033	帝景園 2,691呎 無敵維海 四房雙車 \$8,800萬 2511 3033	帝景園 2,691呎 無敵維海 四房雙車 \$8,800萬 2511 3033		
北半山				西半山				西南區			
賽西湖 1,260呎 前段靚景 \$1,780萬 2578 3208	珊瑚閣 1,382呎 極高有匙 (獨)\$1,998萬(家) 2578 3208	賽西湖 1,490呎 罕有頭段 \$2,288萬 2578 3208	秀麗閣 2,334呎 四房實用 海景連車 \$1,468萬 2537 6777	殷樺花園 1,082呎 山海雙輝 高層連車 \$1,468萬 2537 6777	荷里活華庭 757呎 高層實用 品味裝修 \$920萬 2537 6777	Bel-Air貝沙灣四期 895呎 千金難求 東南全海 \$1,236萬 2554 4832	貝沙灣一期 1,327呎 投資低水 冠絕全城 \$1,938萬 2537 6777	貝沙灣二期 2,365呎 四房則王 四房連車 \$4,200萬 2537 6777	貝沙灣二期 1,402呎 美景當前 筍爆全城 \$1,780萬 2537 6777	貝沙灣六期 908呎 兩房連車 低於成交 \$1,330萬 2537 6777	
公務員樓 約2,300呎 四房高層 \$2,700萬 2571 1303	尚巒 349呎 無擋山景 \$508萬 2566 0113	海景台 1,037呎 海景有匙 \$1,028萬 2887 7055	雲景台 1,198呎 高層海景 \$1,580萬 2811 8838	寶翠園 1,398呎 高層山海 投資抗通脹 \$1,740萬 2537 6777	寶樺軒 805呎 梯旁熱賣 投資首選 \$980萬 2522 3103	樂信台 888呎 全屋苑翻新 設施齊全 \$1,080萬 2548 3332	富景花園 703呎 實用露台 新鴻基樓優質 \$978萬 2530 1313	碧瑤灣 1,590呎 實用率高 海景對流 \$1,490萬(車) 2869 8863	貝沙灣二期 1,135呎 城中焦點 清幽環境 三房換樓精選 (連)\$1,490萬(車) 2858 1023	碧瑤灣 1,135呎 城中焦點 清幽環境 三房換樓精選 (連)\$1,490萬(車) 2548 8123	貝沙灣二期 1,135呎 城中焦