

五大炒家40億掃舖

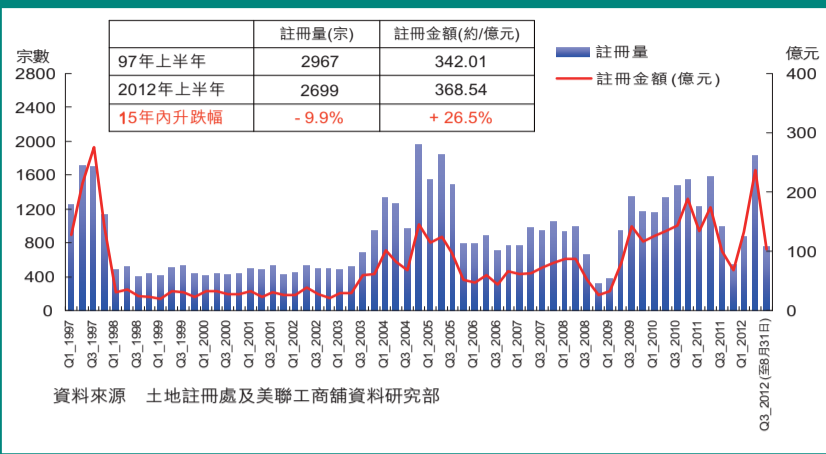


炒家黃海明預期，一線商舖年尾前可以再升值20%至30%。

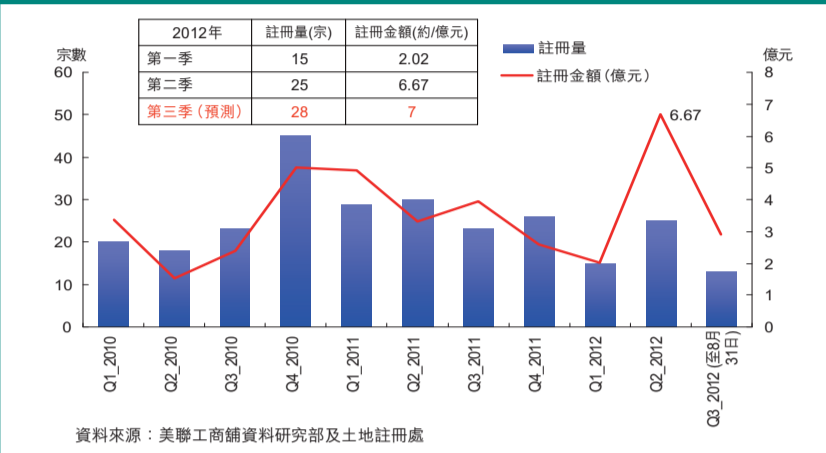
五大商舖投資者資料

姓名	目前持貨金額	重點物業
尹柏權	18億元	元朗大馬路元朗段海外信託銀行元朗大廈一籃子舖
張順宜	9億元	中環德輔道中歐陸貿易中心地下Y舖
黃海明	5億元	旺角彌敦道東京銀座地下至二樓舖
林子峰	5億元	荃灣大河道登發大廈地下02及03A號舖
蔡伯能	3億元	深水埗偉智里金玉大廈地下連地庫及一樓

歷年商舖總註冊價量概況



港島區商舖總摸貨註冊價量概況



香港文匯報訊(記者 方楚茵)春江水暖鴨先知，洞悉舖市先機者往往能迅速入市儲貨博升值。商舖市場五大炒家尹柏權、張順宜、黃海明、林子峰及蔡伯能目前持貨至少40億元，涉獵舖位無遠弗屆，尤以荃灣區最被看好。五大炒家及市場皆預計，舖市租金及售價年底前仍有一定升幅，有貨在手悉有獲利機會。

尹柏權持有的荃灣「荃立方」商場，一周內逾200個拆售單位迅速被市場吸納，套現逾5.5億元。而張順宜在上半年夥拍「磁帶大王」陳秉志入市荃灣英皇娛樂廣場全幢，涉及資金達14.5億元。林子峰及蔡伯能亦摸貨獲利，林子峰持有的觀塘瑞和街28至48號地下G1號舖，面積600方呎，剛以3,380萬元易手，呎價5.6萬元，持貨兩個多月即摸出獲利380萬元。而蔡伯能在灣仔駱克道144號地舖，面積約300方呎，在8月以6,350萬元易手，呎價7.9萬元，同是持貨兩個多月即摸出獲利360萬元。

場，又有自由行及第三輪量化寬鬆措施的消息支持，至今已超額投資，獲利約10%。他更預期年尾前商舖售價可再升15至20%，一線商舖升20%至30%，繼續看好灣仔、油尖旺區。

灣仔中環新增舖位供應

俗語說「有心唔怕遲」，想後發先至仍有機會，灣仔及中環仍有新舖供應。銅鑼灣希慎廣場共17層供應45萬方呎零售舖面，灣仔利東街重建項目有10.4萬方呎的零售舖面、中環大道中31號LHT Building 6層共2.6萬平方呎的零售舖面及大道中39號3層的零售舖面都可成奪金良機。

美聯旺舖董事盧展豪指出，灣仔區發展概念濃厚，有追落後之勢。下半年區內商舖售價可再升8至10%，租金再升15%。銅鑼灣及中環亦穩步上揚，下半年售價可升3至5%，租金升幅亦可達8%。

政府政策促「加碼」投資

另一炒家黃海明持有的旺角豉油街鴻都大廈地下5號舖，在7月以3,900萬元易手，呎價6.5萬元，只是持貨兩個多月即摸出獲利300萬元。黃海明指，本預期全年投資額為10億元，但自政府實施額外印花稅，資金流向商舖市

內外經濟支持升軌

香港文匯報訊(記者 方楚茵)內地經濟增長放緩令人憂慮本港自由旅客量下跌。然而，美聯旺舖董事盧展豪認為，本港旅遊業暢旺依然，上半年延續升軌，達1,158萬人次，自由行有增無減。加上內地旅客人均消費持續攀升，去年過夜旅行的人均消費達8,220元，而不過夜旅客人均消費亦達2,439元。

除內地旅客支持，盧展豪指，本港失業率連續9季下跌至3.2%，本港家庭入息中位數亦錄得連續10個月遞增，升至最近2.1萬元水平，都利好本地零售業，間接令商舖市場造好。而且自2008年金融海嘯後市況波動，環球經濟不穩，市場又有第三輪量化寬鬆措施消息支持，令磚頭市場回報更吸引投資者。而本港零售樓面新增供應乏，市場承接力仍然強勁，在多方利好的環境下，預期下半年商舖市場升軌持續。

負資產近絕跡

金管局公佈本港最新負資產數字顯示，今年第二季負資產住宅按揭貸款宗數僅錄得5宗，與今年第一季錄得的78宗比較，按季跌幅達94%，期內負資產按揭貸款金額，則由第一季的2.36億元銳減至1,600萬元，跌幅同樣超過九成，達93%。而銀行亦無錄得任何拖欠三個月以上的負資產住宅按揭貸款紀錄，反映負資產情況逐步改善。筆者認為，本港負資產宗數連續三季下跌至接近「零」負資產水平，主要是本港樓價走勢上揚帶動，料年內負資產有機會絕跡。

次季錄5宗 按季跌94%

一般而言，負資產是指抵押物業現有的市值低於物業按揭貸款額。舉例說明，業主購買一個價值200萬元的物業，承造九成按揭，貸款額為180萬元，假若樓價下調兩成，該物業的價值將會由200萬元回落至160萬元，換言之物業的價值低於按揭貸款額達20萬元，即使業主將物業售出，仍出現「資不抵債」的情況。很多人會誤以為，樓價下跌即代表其物業會變成負資產，但事實並非如此，以上述相同物業為例，假若業主承造七成按揭，情況將有所不同，因為貸款額只有140萬元，即使樓價同樣下調兩成至160萬元，業主將物業售出仍較貸款額多20萬元，不會出現「資產」抵銷不了「債務」的情況，故這種情況則不會計算為負資產。

事實上，樓價走勢影響資產價格升跌，儘管近月樓市成交減少，但是樓價仍然有支持，根據本港二手平均樓價走勢顯示，今年上半年樓價累積升幅超過一成，意味資產價格不斷升值，同時促使更多業主脫離負資產行列。另一方面，現時已取消九成按揭，而2011年下半年金管局進一步推出收緊按揭措施，促使按揭比率跌至近五成的歷史低位。由此可見，市場沒有出現過分借貸的情況，因此負資產住宅按揭宗數未有惡化。鑑於物業市場供應匱乏，現時普遍業主叫價態度進取，反價個案屢見不鮮，支持樓價平穩向上，預期今年負資產數目再大幅上升的機會有限，年內甚至可望徹底擺脫負資產對樓市持續影響多年的陰霾。

中原地產
CENTALINE PROPERTY

豪宅 STATELY HOME

HONG KONG LEADER'S CHOICE
香港企業領袖品牌

港島豪宅 Hong Kong Island

www.statelyhome.com.hk

北角半山 - 峰景大廈

間隔靈活 · 實用率高

峰景大廈位於北角半山雲景道，屬區內具規模的豪宅之一。屋苑所提供的單位十分多樣化，分別為約2,394平方呎的四房加工人房間隔；約2,058至2,331平方呎的三房加工人房間隔及約1,470至1,680平方呎的兩房加工人房間隔。各款單位的實用率高達85%，非常實用。

物業部份單位能享維多利亞港的海港景致及九龍東一帶璀璨海景，且附近名校林立，故深受用家喜愛。屋苑亦提供停車場及游泳池，方便住客。日常購物方面，只需步行五分鐘便到達雲景道海天峰旁邊的小型商場，或可乘小巴或巴士前往市中心及銅鑼灣，車程亦只需約八分鐘，交通十分便捷。

山頂南區

(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	壽臣山珍珠 3,000呎 世外桃源 藏富於地 \$9,600萬 2803 1738	淺灣頭段 2,300呎 正南全海 車位吉售 \$4,250萬 2511 2611
---	---	--

東半山 · 跑馬地

玫瑰新村 2,300呎 三房園景 翻新名廈 (連\$4,300萬(車)) 2893 8399	名門 1,918呎 四房維海 泳池連車 2833 6112	東半山 2,438呎 維港複式 品味裝修 \$3,180萬 2808 1868
--	--	---

中半山

富匯豪庭 5,219呎 高層罕有 全維海景 \$1.8億 2858 1083	碧雲樓 1,700呎 四正實用 開揚少盤 \$2,500萬 2522 8032	麥當奴道 2,313呎 新樓三房 交通方便 \$3,300萬 2834 3298
--	---	--

北半山

恒景園 1,950呎 高層四房 \$3,128萬 2566 0662	賽西湖 1,260呎 前段靚景 \$1,830萬 2566 0662	珊瑚閣 1,382呎 高層海景 \$1,750萬 2566 0662
---	---	---

西半山

駿豪閣 920呎 高層靚景 車位會所 \$1,230萬 2522 0830	應彪大廈 969呎 高層海景 即買即住 \$1,022萬 2522 0830	南區罕有 1,798呎 寧靜舒適 外國風情 \$2,300萬(1車位) 2522 0830
---	--	---

西南區

Bel-Air貝沙灣六期 1,601呎 名師設計 尊貴府第 \$2,380萬 2554 4832	BAGUIO VILLA 碧瑤灣 1,590呎 用家精選 伍伍萬豪華超荷 (連) \$1,700萬(車) 2550 0966	LARVOTTO南灣 1,338呎 物超所值 \$1,680萬 2553 1332
--	---	---

雅景台

1,277呎
海景靚景
投資抗通脹
\$1,500萬
2512 2213

海景台

1,037呎
露台海景
\$1,020萬
2887 3080

尚巒

359呎
入伙在即
\$520萬
2578 3208

公務員樓

約2,300呎
四房靚景
\$2,880萬
2571 1303

峰景大廈

2,216呎
內園池景
\$2,280萬
2566 0113

金龍大廈

1,275呎
清靜有匙
\$1,400萬
2887 7055

萬德閣

1,455呎
四房車吉
\$1,515萬
2811 8838

寶馬台

850呎
三房有匙
\$770萬
2571 0066

寶翠園

1,398呎
中層開揚
投資抗通脹
\$1,738萬
2522 0830

雅景台

1,350呎
名牌屋苑
會所設施
\$1,700萬
2858 2008

承德山莊

982呎
靚則四正
露台全山(車位)
\$1,380萬
2219 6333

富景花園

703呎
實用露台
新鴻基樓價
\$970萬
2810 0433

貝沙灣4期

825呎
海景露台
舒適住所
\$1,050萬
2818 6886

麗豪閣

1,052呎
靚景實用
高層靚海
\$1,460萬(車位)
2526 0323

豫苑

929呎
三房套房
未來港鐵
\$1,022萬
2803 0373

聯邦花園

1,350呎
開揚泳池
會所泳池
\$1,750萬
2547 0001

貝沙灣二期

2,365呎
四房則王
飽覽維景
\$4,200萬
2550 0966

貝沙灣一期

1,682呎
美觀當城
景樓全城
\$2,460萬
2550 0966

貝沙灣六期

825呎
位置優越
入市良機
\$1,050萬
2554 4832

碧瑤灣

1,520呎
中層靚海
超超三房 不要錯過
(連) \$1,800萬(車)
2554 4832

碧瑤灣

1,135呎
清幽山景城中焦點
兩房露台
(連) \$1,220萬(車)
2550 0966

南灣LARVOTTO TOWER 9

771呎 入場首選
\$1,000萬
2553 1332

南灣LARVOTTO TOWER 6

990呎 三房則王
\$1,350萬
2553 1332

招租熱線 · 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