

QE3助燃 新盤周末銷逾250伙增4倍

過去兩日新盤銷情

樓盤	銷情(伙)
屯門站龍門	147
烏溪沙迎海	約50
銅鑼灣曦巒	26
大埔滙玥	10
九龍塘圩堡	8
大圍濠岸8號	3
香港仔深灣9號	2
半山山君珀	3
跑馬地紀雲峰	1
將軍澳天晉	1
深水埗景怡峯	1
九龍塘逸瓏	1
紅磡善點	1
總計：254	

製表：香港文匯報記者 周穎

香港文匯報訊（記者 周穎）QE3效應下，新盤市場市況繼續熱鬧，過去兩日整體一手新盤共錄得約254宗成交，較前周的49宗大幅增加逾4倍，當中屯門站龍門售出約147宗，佔整體58%，發言人表示，至昨晚9時止，即日推出的62伙近沽清。發展商預計即晚將沽出大半；而烏溪沙迎海於過去兩日亦有約50宗成交，發展商考慮加推。銅鑼灣曦巒亦於昨日加推23伙吸客，平均呎價20,323元。

龍門提早昨晚加推62伙

新地（0016）副董事總經理雷霆昨表示，龍門第一、二、三座A及H單位約180伙已全部售罄。由於市場反應理想，故決定將原計劃於今、明日開售的第3座F單位及第5座J單位共62伙，提前於昨晚開售，預計即晚將沽出大半。新地代理助理總經理胡致遠補充，

昨晚將開售的62伙單位，屬三房一套間隔，建築面積為約850方呎，擁有內園及會所景觀，有信心銷情理想，預計62伙全數售出可套現4億元。

胡致遠指出，龍門第一、二、三座A及H單位共約180伙，建築面積約923方呎。這批三房一套連士多房單位的客源分佈方面，約60%為新界西北區的買家，25%為九龍買家，15%為香港買家，可見香港及九龍買家的比例上升，買家以用家為主。最高的成交價為1座37G龍門至尊標準單位，建築面積1,128方呎，屬四房一套間隔，建築面積呎價13,191元，售價近1,500萬元，呎價創新高，買家為區內的兩地港商。

迎海兩日售50伙套3億

另外，恒地（0012）營業部總經理林達民表示，旗下迎海於過去兩日售出約50伙，套

現約3億元，當中最高呎價為2座高層，呎價11,250元。項目至今累積售出450伙，由於銷情理想，考慮於本周內加推全新第5座應市。

銅鑼灣曦巒於昨日加推23伙，市場消息指，兩日約售26伙。金朝陽（0878）執行董事陳慧苓表示，加推單位主要分佈3至25樓，建築面積介乎510至1,141方呎，平均呎價20,323元，訂價由968.7萬元起。而項目目前的最高價成交為23樓G室，3房連套房及平台花園特色單位，建築面積1,088方呎，及223方呎的私家平台，以3,253.7萬元售出，建築呎價達29,905元。

位於沙田的濠岸8號周末兩天預留及售出單位共約8伙，買家主要為本地用家。發展商新世界發展（0017）發言人表示，項目累積推出共816伙，平均呎價約9,100元；累積售出逾740伙，套現近67億元。當中2座6樓B

室3房單位，建築面積1,224方呎，訂價1,573.8萬元，呎價12,858元創出新高。市場預期周末黃金周長假期將帶動更多成交，尤以四房雙套單位為甚。

君珀二千呎戶 呎售3.4萬

中原陳華勝表示，該行於剛過的周末連環促成長實（0001）旗下君珀兩伙單位成交，其中中層B室，面積2,007方呎，以約6,823.8萬元沽出，呎價3.4萬元；及低層A室，面積2,478方呎，成交價約6,987.96萬元，呎價2.82萬元。過去一周君珀銷情暢旺，連錄8伙成交，呎價介乎2.82萬元至3.66萬元。物業累積沽售30伙，現市場尚餘20伙等待洽購。

另外，市場消息指出，信置（0083）旗下大埔白石角濶瑯，天賦海灣過去兩日共沽出10伙，當中包括4房及3房單位各售出4套。買家中有3名為內地客。

200萬元投資工商物業支出

1 本港居民無論首置或「二套房」，按揭最多均為借5成，即首期支出100萬元。

非本港居民，首置最多可借4成，「二套房」最多可借3成，即首期要準備120萬元或140萬元。

2 100萬元按揭供款：以按息2.5厘、年期20年計，每月月供款5,299元。

新蒲崗200萬工商物業

物業	類別	面積(方呎)	叫價(元)	呎價(元)
業豐工業大廈	工廈	431	195萬	4,524
業豐工業大廈	工廈	370	145萬	3,919
義發工業大廈	工廈	622	143萬	2,299
萬昌中心	工廈	821	278萬	3,386
新蒲崗廣場	商場舖	115	128萬	11,130
新蒲崗廣場	商場舖	230	200萬	8,696
新蒲崗廣場	商場舖	220	250萬	11,364

製表：記者黃嘉銘

掌市區重建布局 投資快人一步

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）投資「磚頭」需要獨具慧眼，快人一步。市場人士指出，新蒲崗未必是政府「起動東九龍」的最核心發展地段，而交通配套未有鐵路相連，但長線投資價值來看仍是低吸時機。有專家亦提醒投資者，入市前需清楚了解區內規劃詳情，投資的物業是否涉及舊區重建計劃，以及謹記任何種類投資都要面對周期性的起伏。

啟德碼頭有條件帶旺

仲量聯行董事總經理曾煥平指出，現時新蒲崗區同邊配套的確談不上完善，未有鐵路接駁，表面看來投資潛力的確不高。然而，啟德郵輪碼頭建設工程進入尾聲，鄰近的新蒲崗區商舖絕對有條件被帶旺，現時是長線投資者可考慮低水吸納平價盤源，「稍稍守一守」，升值前景理應不俗。

事實上，受惠起動九龍東概念，新蒲崗區零售氣氛日漸轉旺，曾煥平認為，該區縱然未必是最核心發展的九龍東地段，但由於區內潮流商場啟業，加上新落成的酒店即將投入服務，因而吸引投資者對區內商舖的關注。

然而亦有學者指出，投資工商物業之時，必須留意周邊物業，以至一整個物業群體的發展去向。香港中文大學市場學系教授洗日明表示，新蒲崗預料是重點活化區域，投資者出手前需先多作區內物業的未來發展資料搜集，而且新蒲崗為傳統舊區，更要留意有關物業是否成為收購重建的一部分。洗日明認為，相比於九龍灣及觀塘，新蒲崗未必是啟德發展區中最直接受惠的地段，但仍相信未來在活化後可有另一片新天地。

傳統工廈區阻礙升值

此外，亦有學者指出，新蒲崗是傳統工廈區，星期六、日及假期的人流會大幅減少，鄰近舖位的升值潛力自然大打折扣，而且城規條例限制複雜，投資者有義務多做功課來增強自身的投資風險意識。



■新蒲崗區內商場舖叫價低水，圖為區內其中一幢指標性物業—越秀廣場。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）過去兩輪QE（美聯儲量化寬鬆政策），吹起本港「樓泡」，無論是住宅或是工商舖，平價盤買少見少。繼早前《尋找200萬元上車盤》後，今日添食推Part II，特搜現時低水又有升值潛力的200萬元工商「平盤」。本報記者調查發現，當中傳統舊區新蒲崗不乏這類200萬元的工商盤源，同時該區正好位處啟德發展區，備有起動九龍東的長線投資利好因素，加上出租可穩袋3厘息，值得投資者留意。

尋找200萬元平盤 Part II

自 上屆政府於《施政報告》中提出起動九龍東後，市場反應大致正面，不少周邊地區的工商舖投資者均對後市持樂觀態度。近日新特區班子把啟德發展區作為首兩幅「港人港地」的選址，消息令整個市場對九龍市區的發展改變產生更殷切期待，而當中一個受影響的傳統舊區為新蒲崗。

啟德發展區牽引發展

現時新蒲崗區具規模的新型物業群不多，大型購物商場更少，最新落成只有新地(0016)發展的譽·港灣及其基座商場Mikiki，再數下去有指標性物業已經是樓齡分別約17及16年的越秀廣場及新蒲崗廣場，兩者同樣設基座商場，但人流一般，區內街坊要逛商場寧可到鄰近鑽石山的荷里活廣場，甚至到九龍城或九龍灣購物。

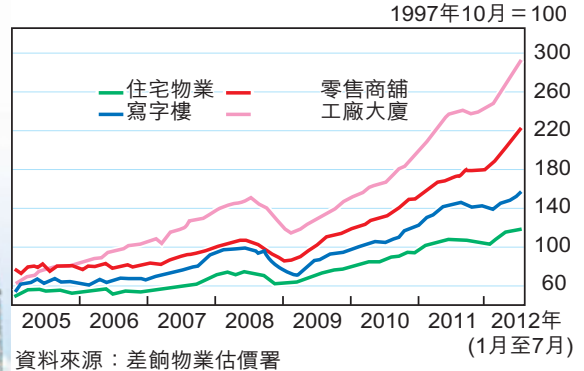
另一方面，區內有不少樓齡高的工廈，一直予人殘舊之感。再者，由於沒有鐵路沿線接駁，加上空氣質素普通，投資者對於該區評價向來好壞參半，令此區向為市場忽視。即使近期舖市炒到翻天，區內投資物業如商場

舖、工廈單位仍偶有平盤放賣，如新蒲崗廣場有兩個商場舖賣盤，其中一個230方呎舖位，開價200萬元，平均呎價8,696元。另一個115方呎的舖位更只需128萬元，呎價雖高達11,130元，但始終入場費相宜，對初級投資者是一個不俗選擇。物業同時以每月4,200元放租，平均呎租36.5元，新投資者可享3.9%租金回報。區內代理指出，兩盤源同屬市價放售，以投資角度而言，一般可享3厘以上租金回報率。

舖位享3厘租金回報

其中一舖位業主郭小姐表示，心底裡其實乃希望租多過賣，但若果買家出手到價的話，當然會認真考慮。她續指，個人第一次投資舖位，眼見近期住宅市場價格一直乾升，覺得再上升空間不大，反之眼見上屆政府於提出起動九龍東後，觀塘、油塘等地區的舖位升值幅度不少，故選擇同樣位處九龍東的新蒲崗作為投資試點。她相信，在啟德發展區、郵輪碼頭，加上沙中線效應，新蒲崗區絕對處於有利位置而受惠，故看好其後市發展。

工商物業租金指數一直跑贏住宅



地產界：醜小鴨可變天鵝

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）有扎根於新蒲崗區內多年的代理表示，座落崇齡街的新蒲崗廣場內零售店業務的確或多或少被外區大型購物中心搶走客源，但空置率只是維持於一成多，放盤量一直少於5個。近年商場多了補習中心及美容店進駐，人流雖不算多，但生意額相對穩定，對舖位業主而言絕對是喜訊。他們相信，待未來該區發展受啟德及沙中線效應帶動下，區內物業有不俗升值潛力。

舖位呎價6千元起

嬌陽地產經理陳姣芬表示，現時新蒲崗區內以商場舖叫價較低水，一般100多萬呎至400多萬呎的舖位平均呎價6,000元起，200萬左右可以入場。惟若果由平均呎價基數而言，最便宜的始終是工廈單位。大有街義發工業大廈平均呎價約2,000元至2,500元，同區太子道東704號的新時代工商商業中心每方呎叫價則由3,000元至

4,500元不等，視乎景觀及大小而定。盤源方面一直維持10個左右，供應尚算穩定。

起步較住宅市場遲

佳業地產客戶經理吳淑霞指，現時區內工廈亦有不少200萬元以下的平盤。其中，位於雙喜街的業豐工業大廈一伙高層370方呎單位，開價僅為145萬元，平均呎價3,919元。而且一般可租每月4,500元，租金回報率可達3.7厘。而另一個較大型的工廈單位放盤為大有街萬昌中心，面積821方呎，開價278萬元，平均呎價3,386元。該代理行認為，現時區內氣氛對於起動九龍東及啟德發展區的反應不算太大，預期工商舖市場反應較住宅市場慢，但對區內長遠的後市去向看好。

吳氏指，毫無疑問，普羅大眾這一刻對於新蒲崗的印象不可能一時間有太大改變，但隨啟德郵輪碼頭、沙中線等大型基建落成，新蒲崗醜小鴨變天鵝在即，對於獨具慧眼的香港投資者而言，現時於低水吸貨確實看不出有明顯的不利因素。

新蒲崗尋寶

工商舖入場平 出租袋3厘息

