

東九商廈來季料升價兩成

香港文匯報訊 歐洲無限買債，美國推出QE3，環球各國齊齊放水力谷經濟，為資本市場帶來無限游資，對香港商廈後市充分發揮支持作用，刺激投資者回歸商廈市場，內地資金入市亦明顯增加。再加上低利率維持至2015年，未來商廈供應仍然緊絀情況下，市場追捧呎價落後大市的甲廈市場，而涉資較少的乙廈可望乘勝追擊。受惠於東九龍概念催化，香港置業預計，該區商廈後市可望看升兩成。

香港置業區域營業董事黃瑛表示，受惠新落成商廈以及基建概念，東九龍區商廈發展看高一線，並進一步帶動九龍區商廈呎價再創新高，預期今年平均呎價可望升至11,860元，刷新高紀錄，而且極具競爭力的呎價更吸引各界入市。

港置：康宏廣場呎價低水

黃瑛續指，九龍及新界精選五大低水商廈分別為觀塘俊匯中心、屯門中央廣場、尖沙咀力寶太陽廣場、港島中心以及康宏廣場。尖沙咀區內共有三幢傳統甲廈入圍，其中康宏廣場於9月份意向呎價約11,500元，相對2009年曾以平均呎價約1.52萬成交，差幅多達三成；而近期受惠於新住宅項目帶動下的屯門，投資價值更屬各區之冠，現時平均呎價僅約3,000元，相對九龍以及港島核心區商廈動輒萬元以上，極具吸納價值，故預期

九龍區內未來可望有一成以上增幅。香港置業至尊商業董事翁鴻祥分析指，第三季成交量持續凌厲，且有利寫字樓物業中、長線造好的因素延續，第四季買賣氣氛可望重拾升溫。QE3出招，低息環境延續，龐大資金充斥市場，各界紛尋找理想投資工具，加上甲廈呎價自去年中後表現平穩，以上利好消息有助重拾升溫；而乙廈交投因涉資較細，料投資者入市更趨活躍。

租金升幅料跑贏呎價

翁鴻祥預計，從現時持續暢旺的市場觀察，第四季寫字樓的售價將會與第三季相若，而鑑於不少長線投資者的持貨力強，成交價下調空間不大，估計售價會橫行；至於租賃市場，預計第四季維持活躍，升幅跑贏呎價，預計本年年中甲、乙廈租金可維持8%升幅。



康宏廣場9月呎叫11500元，較09年呎價低水三成。資料圖片

港島甲廈呎價料「破頂」

香港文匯報訊 翁鴻祥表示，本年至今工商舖物業類別中，商廈升幅最重落後大市，僅錄5%至8%的增長，相對有三成增長的商舖市道，追落後空間相當多，加上隨着本地經濟回勇，入市意態趨濃，第三季接連錄得多宗全幢以及大額成交個案，當中包括上環中環大廈以平均呎價約2.3萬成交；另位於中環干諾道中50號全幢，更以呎價約2.78萬元破紀錄成交。

資金充斥市場，加上未來新供應短缺，核心區商廈彌足珍貴，市場持續熱捧下，今年港島區整體甲廈呎價更

可望飆升至22,400元的「破頂價」。香港置業區域營業董事郭漢釗表示，港島區精選五大低水商廈分別為北角港運大廈、中環中保集團大廈、灣仔東亞銀行港灣中心、上環信德中心招商局大廈以及金鐘力寶中心。其中北角港運大廈呎價最具競爭力，現時平均意向呎價約9,000元，全年升幅可達兩成半。另外，個別傳統甲廈亦相對高峰期高位有明顯差距，以金鐘力寶中心為例，現時平均意向呎價約1.85萬元，相對2011年中旬曾以平均呎價約2.5萬元成交，差距多達三成半。

舖位，成交金額由1,000萬元至近億元不等，包括以7,950萬元由彭影梁朝偉手上購入中環威靈頓街73號舖。「物流張」表示，個人看好舖市前景，配合QE3、自由市，加上內地香港兩地緊密聯繫的利好因素，零售前景美好，香港物業未來將會急升，當中優質旺舖更手快有手慢無。

中原(工商舖)商舖部高級營業董事陳偉材表示，現時舖位入市氣氛持續暢旺，位處旺區的舖位放盤量銳減，令個別投資者不惜以摸貨形式入市「心頭好」。他預料，隨着投資者入市態度愈見進取，預料第四季舖位買賣氣氛有增無減。

QE3殺到 炒家瘋搶靚舖

香港文匯報訊 (記者 周穎) 工商舖不受額印稅影響，投資氣氛本已高漲，自QE3推出後游資增加，投資市場更火上加油，尤以舖位成交最瘋狂。不少資深投資者於過去不足兩周時間加快投資步伐，以逾億元入市，其中活躍投資者如尹柏權、蔡伯能及「物流張」張順宜各以約4億元大舉入貨，分別掃入荃灣大道舖位及尖沙咀新文華中心全層舖位，而張順宜更誇張，大少通吃，幾日內掃入最少逾8

個舖位。有投資者直言，未來優質旺舖，可謂手快有手慢無。

尹柏權4.1億荃灣入市

QE3推出約兩周，投資者把握機會瘋湧入市，市場出現不少逾億元舖位成交，矚目個案包括尹柏權以4.138億元，購荃灣大道10至20號發發大廈地下4A及4B號舖，連同1、2及3樓全層；蔡伯能亦斥逾4億元，向九龍購入尖沙咀新文華中心全層舖位。

另外，英皇集團繼上月購入尖沙咀海防道美珍香舖位後，再以1.45億元購入漢口道約800方呎舖位。英皇集團執行董事張炳強表示，集團揀選核心區靚舖不停，而尖沙咀租租金更是長線升值，集團未來仍會於區內留意優質物業。

「物流張」兩周吸8舖

而最「勤力」投資者要數人稱「物流張」的張順宜，兩周內購入最少8個



港島豪宅 Hong Kong Island

香港西半山 - 秀麗閣
維港景致 · 外型典雅

秀麗閣於1991年落成，屹立於港島半山高尚住宅區，依山而建，被蒼翠林木圍繞，恬靜怡人。由於地段優越，足不出戶已飽覽維多利亞港醉人海景。屋苑特設旭蘇道及羅便臣道兩個出入口，方便住客，往來中區僅五分鐘車程；另有更多巴士及專線小巴線途經，交通暢捷。

大廈由名師設計，外型典雅，用料考究。整幢大廈設置中央空調系統，更顯現代豪宅風範。每個豪華單位均四正寬敞，間隔實用，包括客廳、飯廳及四間睡房，打造舒適的生活空間。

加上窗外蒼鬱景觀，誠為品味高雅之士之理想家園。

秀麗閣為住客特設平台花園，亦提供由名師設計之泳池及室內遊樂場，配合專業管理及廿四小時保安服務，確保住戶生活寧靜寫意。

www.statelyhome.com.hk

<p>山頂南區</p> <p>淺灣頭段 2,300呎 正南全海 車位吉售 \$4,500萬 2511 2611</p> <p>淺水灣寶品苑 3,619呎 別墅 品味裝修 飽覽灘景 \$1億1千萬 2810 6608</p> <p>赤柱平房 1,800呎 低密度 海景有車 \$3,000萬 2522 0823</p>			<p>東半山 · 跑馬地</p> <p>柏樂苑 2,938呎 極罕放售 球海雙景 (雙車)\$8,500萬(有匙) 2838 3365</p> <p>樂翠台 1,313呎 迷人中環 頂高馬場 (連)\$2,600萬(車) 2893 8399</p> <p>黃泥涌道 1,200呎+1,200呎平台 平台花園 歐陸風情 \$1,800萬 2892 1215</p>			<p>中半山</p> <p>曉峰閣 1,385呎 高層山景 名師設計 \$2,880萬 2520 2118</p> <p>燦如閣 1,700呎 頭段方便 罕有放盤 \$3,200萬 2869 9003</p> <p>世紀大廈 2,565呎 靚景靚裝 成就象徵 (車)\$4,900萬(位) 2537 6228</p>		
<p>海邊洋房 3,020呎+花園 巨車庫 特高樓底 \$9,200萬(交吉) 2801 7618</p> <p>富豪海灣 4,105呎 全海交吉 車房泊兩車 \$7,000萬 2893 0313</p> <p>壽山山珍珠 3,000呎 世外桃源 藏富於地 \$9,600萬 2803 1738</p>			<p>樂景園 3,134呎 高層豪華 三車交吉 (獨)\$1億1,500萬(家) 2833 6112</p> <p>豐景台 2,200呎 天台內梯 品味靚裝 (獨)\$3,980萬(家) 2833 6112</p> <p>大寶閣 3,008呎 鑽海三車 尊貴罕有 \$8,800萬 2838 8023</p> <p>騰黃閣 1,036呎 私隱度高 一梯一伙 \$1,200萬 2838 8023</p>			<p>帝景園 2,691呎 四房露台 罕有極高 (套)\$6,800萬(車) 2858 1083</p> <p>曉峰閣 841呎 對流窗 開揚景 \$1,380萬 2522 8032</p> <p>嘉富麗苑 2,115呎 最後筍盤 \$3,900萬 2834 3298</p> <p>威豪閣 1,561呎 三房開揚 方便連車 \$3,000萬 2511 3003</p>		
<p>春坎角平房 1,800呎 三房實用 露台天台 \$3,500萬 2812 1080</p> <p>倚巒 3,391呎另花園天台 醉人維港 豪華罕有 (獨)\$2億3千8百萬(家) 2525 3889</p> <p>壽山山平房 2,000呎+天台2,000呎 陽光充沛 四車 專貴地段 \$4,988萬 2580 8885</p> <p>南區豪屋 3,348呎 特大花園 四房全海 \$8,800萬 2803 1738</p>			<p>永安閣 1,650呎 清幽地段 用家至愛 \$2,400萬 2808 2606</p> <p>碧蘭閣 1,680呎 尖東海景 實用露台 \$2,280萬 2808 2606</p> <p>渣甸地段 2,141呎 無敵靚景 三房車位 \$4,300萬 2808 1868</p> <p>東半山 2,438呎 維港煙花 品味裝修 \$3,180萬 2808 1868</p>			<p>地利根德閣 3,034呎 高層維海 四房靚裝 \$8,000萬 2511 3033</p> <p>The Albany 2,549呎 至尊地段 頂高維海 \$8,800萬 2511 3039</p> <p>御花園 1,350呎 名師設計 開揚靚景 (獨)\$2,580萬(家) 2520 2118</p> <p>百年順大廈 1,561呎 三房開揚 方便連車 \$3,000萬 2511 3003</p>		
<p>北半山</p> <p>恒景園 1,950呎 高海四房 \$3,250萬 2887 3080</p> <p>賽西湖 1,260呎 前段靚景 \$1,850萬 2887 3080</p> <p>珊瑚閣 1,382呎 高層海景 \$1,750萬 2887 3080</p>			<p>西半山</p> <p>荷里活華庭 775呎 品味潮裝 投資收租 \$960萬 2219 6333</p> <p>景雅花園 880呎 半山地段 新界價錢 \$950萬 2219 6333</p> <p>雍景台 1,390呎 太古樓皇 四正實用 \$1,800萬 2219 6333</p>			<p>西南區</p> <p>Bel-Air貝沙灣六期 1,560呎 名師設計 尊貴府第 \$2,280萬 2554 4832</p> <p>BAGUIO VILLA 碧瑤灣 1,520呎 上碧瑤三房 全城焦點超靚推介 (連)\$1,700萬(車) (連)\$2,096萬</p> <p>LARVOTTO南灣 1,338呎 物超所值 \$1,680萬 2553 1332</p>		
<p>雅景台 1,277呎 海景靚裝 \$1,500萬 2578 3208</p> <p>海景台 1,037呎 露台海景 \$1,020萬 2571 1303</p> <p>尚巒 359呎 入伙在即 \$525萬 2566 0113</p> <p>公務員樓 約2,300呎 四房靚裝 \$2,880萬 2887 7055</p>			<p>俊傑花園 979呎 未來港鐵 \$1,178萬 2219 6333</p> <p>柏道2號 1,176呎 極高全維海 \$2,000萬 2810 0433</p> <p>縉城峰 1,181呎 嘉里傑作 \$1,650萬 2818 6886</p> <p>慧源閣 646呎 扶手梯旁 \$750萬 2526 0323</p>			<p>貝沙灣四期 825呎 位置優越 入市良機 \$1,050萬</p> <p>貝沙灣二期 2,365呎 四房則王 飽覽維港 \$4,200萬</p> <p>貝沙灣一期 1,682呎 美景當前 俯瞰全城 \$2,460萬</p> <p>貝沙灣六期 908呎 兩房連車 低於成交 \$1,380萬</p>		
<p>峰景大廈 2,216呎 內園池景 \$2,280萬 2811 8838</p> <p>天寶大廈 1,280呎 璀璨夜景 \$1,680萬 2571 0066</p> <p>萬德閣 1,455呎 四房車吉 \$1,515萬 2566 0622</p> <p>富豪閣 878呎 向南裝修 \$838萬 2512 2213</p>			<p>輝煌豪園 1,066呎 極上無敵全海 \$2,000萬 2803 0373</p> <p>彝年大廈 1,750呎 大宅抵住 \$2,050萬 2547 0001</p> <p>樂信台 890呎 半山龍頭 \$1,100萬 2869 7989</p> <p>鑑波樓 1,850呎 翠綠山景 (車)\$2,050萬(位) 2803 2283</p>			<p>碧瑤灣 1,520呎 中層靚海 超靚三房 不要錯過 (連)\$1,870萬(車) 2554 4832</p> <p>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</p> <p>南灣LARVOTTO TOWER 9 771呎 入場首選 \$1,000萬</p> <p>南灣LARVOTTO TOWER 6 990呎 三房則王 \$1,350萬</p>		

招轉熱線 · 梁小姐: 9481 1022 E-013232 譚先生: 9494 3349 E-008948