

物流張30億掃50舖

香港文匯報訊(記者 周穎)美國第三輪量化寬鬆政策(QE3)效應之下,投資者加快入市步伐,當中表表者非張姓投資者「物流張」莫屬。「物流張」表示,今年已經斥約30億元買舖,涉及最少逾50個舖位,單是QE3後迄今半個多月已購近10項商舖物業。張氏擅長摸貨,惟同時表示會保留有升值潛力物業作長線投資,多做功課才是致勝之道。

「物流張」表示,自QE3以來,迄今半個多月,已購近10項商舖物業。由於筍盤可謂「手快有手慢無」,所以最近休息時間亦減少,因要用更多時間落區睇盤,晚上亦要花時間了解物業資料,以便與其他買家「鬥快」作決定。由於最近舖位升值不少,「靚舖」價錢動輒逾億元,而1,000萬至2,000萬元細價舖位,因銀碼細難搶手,更加要速戰速決。

他手上持有的最長情物業要數深水埗桂林街127號一幢舊式物業,早年以約400萬元購入至今已持貨約20年,近期再獲買家出價約1億元洽購,不過仍然不為所動。他表示,主要是鑑於地盤位處桂林街和鴨寮街交界,佔地約1,000方呎,地舖主要租客為電器和小食店,每月總租金收入約20餘萬元。

旺區舖租靚 有貨傾向保留

他坦言,今年已經斥約30億元買舖,涉及最少逾50個舖位,暫未決定全年投資金額,總之因應各個舖位特點決定是否作長線投資或放換,由於年初至今旺區舖租升幅達兩至三成,會保留部分旺區舖位作收租用途。而放換價的加幅要視乎物業質

桂林街舊樓收租20年

記者發現雖然經手的舖位數目眾多,不過張氏對於各個舖位的地址、舖位特點、租戶、租金、租期、買入價、摸出叫價等等的詳盡資料均如數家珍,反映世上無免費午餐,勤力做功課才是致勝之道。要數



「物流張」早年以400萬元購入深水埗桂林街127號舊樓,近期獲買家出價約1億元洽購。記者張偉民攝

數,如他於QE3後斥7,950萬元向「影帝」梁朝偉購入的中環威靈頓街73號地舖連閣樓,現開價8,800萬元放售摸貨,較購入價高逾一成。他舉例,最近斥資約2,000萬元購入一個

管箕灣舖位,將作長線投資收租。雖然舖位涉及銀碼不算高,不過由於睇中附近有兩個新住宅地盤即將落成,即顯示未來區內消費人流將增加,長遠上述舖位營業額會上升,即租金有上升潛力。

工廈上季摸貨價量新高

香港文匯報訊(記者 周穎)市場資金泛濫,推動上季工廈摸貨註冊價量再創新高,分別為14.86億元及289宗,按季大升約1.5倍及約52.9%。美聯工商預期,美國第三輪量化寬鬆政策(QE3)出台有望加快市場人士入市步伐,加上本港資金仍然充裕及本港發展的基本因素保持理想的情況下,預料工商物業摸貨註冊量有望於年內再創新高。

美聯工商董事陳偉志表示,近月中低價工廈的註冊價量保持強勁,當中300萬以下的摸貨註冊量維持於高水平,顯示投資者傾向小注入市。自QE3後,資金開始流入中高價工廈,顯示措施為市場增加游資,加上政府銳意活化工廈,中、高檔的工廈將大有機會成為後市焦點。

中低價個案升三成

按價格分類,七個價格分類表現不一,中、低價工廈的摸貨註冊量(以確認人身份轉讓)均錄得平穩走勢,當中500萬元1,000萬元工廈之註冊值得留意,9月共錄得13宗及約7,405萬元,按月分別上升約3成及約9.1%,反映低價工廈頗受投資者追捧。

另外,2,000萬元5,000萬元工廈之摸貨註冊亦值得留意,錄得4宗及1.18億元,當中觀塘開源道55號開聯工業中心低層單位以約2,340萬元摸出,原業主於本年4月以約1,900萬元購入上址,物業於4個月間升值約23%。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,9月工廈摸貨買賣合約登記錄得4.41億元,為17年以來次高,僅以4.7%低於對上一個月;涉及宗數101宗,按月下降6.5%,亦是有紀錄以來首度連續兩個月均錄得逾一百宗水平。數字反映8月間工廈摸貨買賣市場暢旺,投資氣氛熾熱。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,9月工廈摸貨買賣合約登記錄得4.41億元,為17年以來次高,僅以4.7%低於對上一個月;涉及宗數101宗,按月下降6.5%,亦是有紀錄以來首度連續兩個月均錄得逾一百宗水平。數字反映8月間工廈摸貨買賣市場暢旺,投資氣氛熾熱。

怡和街地舖呎價20萬

香港文匯報訊(記者 周穎)炒家瘋湧入工商舖市,市傳銅鑼灣怡和街9至15號地下6號舖以1億元易手,面積480方呎,現租戶為海味店;月租金約15萬元,租金回報約1.8厘。原業主於2009年以3,600萬元購入,期間物業升值逾1.7倍。

另有消息指,投資者林幹榮以6,280萬元購入灣仔道218A舖,面積820方呎,現租戶為便利店。又傳資深投資者黃海明亦摸出灣仔道151至163號G47舖,成交價4,668萬元,面積約463呎,現租戶為髮型屋,現租金7萬元,租金回報約1.8厘。

商廈方面,資深投資者黎汝遠於5月買入的灣仔東亞銀行港灣中心10樓05室成功摸出,港置至尊商業鄭家永表示,面積2,835方呎,呎價1.5萬元,金

額4,252萬元,短短5個月內帳面獲利約425萬元。

金威商廈一籃子拆售

另一資深投資者黃海明持有的灣仔路克道171及173號金威商業大廈一籃子物業發售。中原(工商舖)蔡德寶表示,包括地舖、1至23樓A室單位、大廈A部分天台、天台頂層及大廈外牆;其中4至23樓A室共20個單位悉數分拆售出,套現約9,020萬元。單位面積577方呎,呎價由7,600餘元至8,000元,入場費由442萬元起。

買家多為投資者,包括資深投資者黎汝遠。現時餘下地舖至1樓、大廈外牆及天台,意向價約6,680萬元;而2樓及3樓的意向價分別為800萬及780萬元。

樓花按揭有望跑贏大市

繼政府於8月下旬推出十項短期及中期措施穩定樓市,金管局再於9月進一步收緊按揭及限制還款年期上限,料鎖緊市場部分購買力,拖累整體按揭需求,筆者預期整體按揭註冊表現將會逐漸轉弱。然而,今年第四季不乏新盤項目即將登場,若銷情理想,屆時樓花按揭註冊表現則有望跑贏大市。

根據經絡按揭轉介研究部最新資料顯示,9月現樓按揭註冊按月微跌1.5%至8,092宗,自2011年8月後,已超過一年時間未能突破一萬宗關口。以季度計,今年第三季現樓按揭註冊錄得25,561宗,與第二季24,292宗比較上升5.2%,數字反映按揭市場平穩發展,不過相比去年同期第三季的27,983宗,則減少8.7%。

另外,隨著發展商積極推盤及銷售貨尾項目,加上新盤上會步伐開始加快,經絡研究部資料顯示,9月樓花按揭共錄得790宗,較8月的488宗上升逾六成。當中以「峻瀾」錄得330宗最多,佔樓花按揭市場比例逾四成(41.7%);其次為「濠岸8號」,錄得261宗佔33%,而「喜雅」亦錄得86宗,佔10.9%,至於「曉譽」及「現崇山」則分別錄得27及21宗,佔市場比例不足雙位數。以季度計,今年第三季樓花按揭錄得2,002宗,按季增加16.9%,表現不俗。至於今年首三季累計則錄得4,405宗,較去年同期的2,886宗上升52.6%,為2005年有紀錄以來次高。

大行搶客意慾高

展望第四季,銀行態度會持續積極,除傳統按揭計劃,相信會推出更加多元化的按揭計劃,吸引客戶注意力,屆時或展開新一輪按揭戰。事實上,各大銀行紛紛推出具有競爭力之按揭優惠,大型銀行表現尤其強勁。從經絡按揭轉介數據可見,9月四大銀行的市佔率合共達68.3%,接近七成,按月回升2.5個百分點,而中小型銀行市佔率則減少至31.7%,反映兩者距離再度拉闊。筆者相信今年第四季,樓花按揭市場勢成銀行爭取按揭業務的必爭之地。



港島豪宅 Hong Kong Island

港島南區 - 環角道33號
得天獨厚·盡善盡美

環角道33號是南區其中一個著名豪宅項目,同時享有南區得天獨厚之優美海景及清蔥山巒景致。另外,附近交通便捷,配套完善,國際學校、赤柱廣場及美利樓信步可及,而淺水灣、深水灣鄉村俱樂部及高爾夫球會亦只約數分鐘的車程。

項目共十四座豪華洋房,每座洋房樓高三層,建築面積由3,079至3,230平方呎,樓底(指兩地台之間距離)高3.3米至4.445米不等,每座洋房均設有花園、天台、觀景露台及兩個泊車位。

發展商提供之室內配套均採用歐洲著名品牌,其會所設施亦應有盡有,包括園藝式室外恆溫泳池、日光浴場、健身房及更衣室等。不論由內到外,物業質素均力求盡善盡美,故吸引不少本港名人、商賈購入作自住或長線收租之用。

www.statelyhome.com.hk

山頂南區

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	富豪海灣 4,104呎 五房車房 花園天台 \$7,000萬 2522 0823	海邊洋房 3,020呎+花園 巨車庫 特高樓底 \$9,200萬(交吉) 2801 7618
--	--	--

赤柱平房 2,000呎+1,600呎天台
實用三房
交通方便
\$3,800萬
2812 1080

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

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
群山環抱
\$4,500萬
2511 2611

富豪海灣 4,105呎
全海交吉
車房泊兩車
\$7,000萬
2893 0313

山頂全海別墅 3,200呎
山海幽靜
翠綠花園
\$1億6千萬
2580 8885

南區豪屋 3,348呎
特大花園
四房全海
環境清幽
\$8,800萬
2803 1738

南灣大單位 2,738呎
三房露台靚裝
環境清幽
\$4,600萬
2511 2611

東半山·跑馬地

嘉崙台 2,141呎 醉人維港 三房會所 (連)\$4,300萬(車) 2892 0233	松柏新邨 1,720呎 名牌豪宅 投資精選 \$3,050萬 2808 2606	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
---	--	---

名門 2,372呎
豪華會所
有匙車吉
\$3,400萬
2808 1868

嘉苑 1,340呎
大廈翻新
實用連車
\$1,800萬
2808 1868

樂景園 3,134呎
高層豪華
三房交吉
(獨\$1億1千5百萬(家))
2833 6112

豐景台 2,200呎
天台內梯
品味靚裝
(獨)\$3,980萬(家)
2833 6112

禮頓山 1,911呎
四房巨廳
馬場全景
\$5,500萬
2893 8399

慧景園 1,518呎
三房巨廳
最後機會
\$2,400萬
2893 8399

渣甸山 1,680呎
品味靚裝
交吉連車
(獨)\$2,280萬(台)
2838 3365

威利閣 1,911呎
煙花維海
四房雙車
\$7,200萬
2838 3365

中半山

富匯豪庭 5,219呎 高層罕有 全維海景 \$1.8億 2858 1083	帝景園 2,691呎 四房露台 海景雙車 \$6,680萬 2522 8032	嘉富麗苑 1,881呎 高層罕有 優質之選 (獨)\$4,300萬(家) 2834 3298
--	---	--

威豪閣 1,561呎
三房開揚
方便連車
\$3,000萬
2511 3003

地利根德閣 3,034呎
高層維海
頂級地段
\$8,000萬
2511 3033

玫瑰別墅 2,600呎
全新裝修
頂級地段
\$6,500萬
2511 3039

會景閣 1,586呎
皇朝會所
超級低水
(有)\$2,100萬
2520 2118

百年順大廈 2,013呎
優越地位
四房實用
\$3,380萬
2869 9003

麥當奴道 2,013呎
優越地段
公園美景
\$4,300萬
2537 6228

愛都大廈 3,347呎
高層四房
豪華靚裝
\$7,900萬
2858 1083

雋巒 1,385呎
碧山藍海
豪華靚裝
\$2,980萬
2522 8032

北半山

瓊峰園 1,450呎 海景實用 \$2,180萬 2571 1303	豪廷峰 1,133呎 高海難求 \$1,600萬 2571 1303	恒景園 1,950呎 高海四房 \$3,250萬 2571 1303
---	---	---

公務員樓 約2,300呎
四房靚裝
\$2,880萬
2566 0113

富豪閣 878呎
向南裝修
\$838萬
2887 7055

維景台 1,212呎
開揚超筍
\$1,380萬
2811 8838

峰景大廈 2,216呎
內園池景
\$2,280萬
2571 0066

尚巒 359呎
入伙在即
\$525萬
2566 0662

豪景大廈 910呎
海景車房
\$1,280萬
2512 2213

雅景台 1,277呎
海景靚裝
\$1,500萬
2887 3080

珊瑚閣 1,382呎
高層海景
\$1,750萬
2578 3208

招聘熱線·梁小姐: 9481 1022 E-013232 譚先生: 9494 3349 E-008948

西半山

寶翠園 1,597呎 開揚綠樹 大型會所 \$2,100萬 2810 0433	慧明苑 1,433呎 干德道近梯旁 靚裝修連車 \$1,850萬(有匙) 2810 0433	承德山莊 982呎 翠綠山景 三房連車 \$1,200萬 2810 0433
---	--	--

威都閣 2,562呎
罕有極高全海
寬敞四房雙車
\$6,000萬
2818 6886

寶珊道名廈 2,939呎
優越地段
清靜有露台
(罕)\$8,000萬(有)
2526 0323

明珠台 2,100呎
四房實用開揚
清靜有露台
\$3,000萬(連車)
2803 0373

寶威閣 1,604呎
實用巨廳
近未來港鐵
\$2,000萬(有匙)
2547 0001

寶樺軒 1,136呎
品味靚裝
有匙即着(極好收租)
\$1,375萬收
2869 7989

般舍道複式 2,810呎
5房3套(有匙即着)
鄰近未來港鐵
\$3,200萬
2803 2283

會所新樓 1,004呎
清靜池景
三房連露台
\$1,000萬
2546 1111

聯邦花園 1,350呎
向海連車
收租樓王
\$1,950萬
2546 1111

西南區

Bel-Air貝沙灣六期 1,560呎 名師設計 尊貴府第 \$2,280萬 2554 4832	BAGUIO VILLA 碧瑤灣 1,520呎 上碧瑤三房 全城焦點超筍推介 (連) \$1,700萬(車) 2550 0966	LARVOTTO南灣 1,338呎 物超所值 \$1,680萬 2553 1332
---	---	--

貝沙灣四期 825呎
位置優越
入市良機
\$1,050萬

貝沙灣二期 2,365呎
四房則王
飽覽靚景
\$4,280萬

貝沙灣一期 1,682呎
美景當前
筍炒全城
\$2,460萬

貝沙灣六期 908呎
兩房連車
低於成交
\$1,380萬

碧瑤灣 1,520呎
中層靚海
超筍三房 不要錯過
(連)\$1,870萬(車)
2554 4832

碧瑤灣 1,135呎
清幽山景城中焦點
兩房露台
(連)\$998萬(車)
2550 0966

南灣LARVOTTO TOWER 9 771呎 入場首選
\$1,000萬

南灣LARVOTTO TOWER 6 990呎 三房則王
\$1,350萬

2554 4832 • 2550 0966 • 2553 2133