

舖位價飆 炒家興「拆骨」沽貨

香港文匯報訊 (記者 周穎) 以往投資者投資舖位，一般作長線投資，既賺取租金同時亦可以等升值。不過，近年情況有變，針對市場對獨立舖位的需求，不少觸覺靈敏的投資者已早著先鞭，不惜斥巨資購入巨型舖位或全幢物業後「拆骨」，重新包裝拆成細舖再出售獲利。

今年內拆售個案中做得最漂亮的，包括資深投資者尹柏權以約4.9億元購入荃灣前「新中聯大廈」，隨將之拆為210個細舖，更於短時間內沽出逾200個。另外，張姓資深投資者聯同「磁帶大王」陳秉志以14.5億元購入荃灣英皇娛樂廣場，之後分層拆換，據悉已經基本摸出絕大部分樓面，戰績彪炳。

恒生銀行放售金香大廈

事實上，舖位有價有市，吸引業主將持有多年的物業放售。由恒生銀行持有的香港香港仔大道128號金香大廈地下A、B及C舖及一樓全層，以公開招標形式出售，市場估價1.5億元，截標日期為明年1月9日(星期三)。

物業包括1樓全層及地下A、B及C號舖，一樓及地下每層實用面積2,900方呎，總實用面積合共5,800方呎。物業設有內置樓梯貫通上下兩層，可拆細出租或出售，靈活性高。


涉50%業權 具重建價值

仲量聯行香港資本市場部董事陳柱衡稱，是次出售物業擁有三面單邊，向香港仔大道的門面特闊，約達62呎，同時，1樓及地舖以內置樓梯連接，令物業更罕有。就物業的位置及質素而言，預計物業將廣受投資者及用家青睞。同時是次招標物業佔該地段業權份數的50%，而該物業位處的地盤面積約3,194方呎，並享有三面單邊，具一定重建價值。



■恒生銀行放售旗下一香港香港仔金香大廈地下A、B及C舖及一樓全層。

此外，他指出，香港仔一帶向來鮮有大批商業及零售物業放售，加上現時零售業市場暢旺及香港仔旅遊業未來發展潛力優厚，區內已經有不少資深投資者進駐，包括大鴻輝等。現時區內舖位平均每呎售價已經逾2萬元，一般舖位呎租亦達50餘元。估計出售物業的租金收入可達到每月40萬元左右，回報率約3.2厘。



按揭熱線
劉國園
經絡按揭轉介首席經濟分析師

銀行與財務公司貸款(-)

近年市場上，不乏標榜可提供物業貸款的財務公司發展迅速。此類公司聲稱貸款人只要擁有私人物業，不論物業樓齡新舊，均可透過簡易程序為物業申請一按、二按貸款，或者加按套現，而且可以在短時間內獲批相關貸款，以解決資金不足問題，因而獲得不少業主垂青。

由於銀行為置業人士提供按揭貸款，須遵從金管局的指引，審查貸款人過往的財務信貸紀錄，限制供款與利息比率上限及為貸款人進行加息的壓力測試，審批程序嚴謹，需時亦較長。相反，財務公司不受金管局監管，一般以手續簡單快捷及無須入息證明等賣點作招徠，審批程序相對較為寬鬆，因此隨着政府逐步收緊按揭成數，業主透過銀行貸款的難度日漸增加，不少以物業貸款為名的財務公司應運而生。此類財務公司不但接受私人物業的業主申請，個別亦聲稱接納村屋、寫字樓、舖位、工廠及車位，甚至未補地價居屋的業主申請，以吸納客源。

政府的資助房屋，不論轉售、放租，一般需要向政府申請補地價，否則屬於違規。究其原因，資助房屋以折扣形式售予合資格人士，舉例一個未補地價的綠表居屋，折扣率為六折，即業主佔六成業權，政府佔四成，有別於私人物業，因此資助房屋要在私人市場轉售、放租，事前需要向政府申請補地價，贖回政府所屬的四成業權。

居屋加按須房署批准

至於加按，根據房屋條例，業主在未補地價的情況下將居屋單位重新按揭，包括加按必須事先獲得房屋署批准，房屋署會因應情況酌情處理，一般獲批個案不外乎業主需要籌措醫藥費、家庭成員的教育費、殮葬費及因離婚而支付贍養費等，其他如個人財務問題，則須根據個別情況考慮，而且業主獲房屋署批准加按後，仍須向領有牌照或註冊的銀行或接受存款公司申請加按。以往曾有居屋業主於未補地價前向財務公司進行加按，結果被罰款定罪，因此建議未補地價的綠表居屋業主在加按前先諮詢銀行業界之專業人士意見。

皇廷廣場半年扯高16%

香港文匯報訊 (記者 周穎) QE3效應加上人民幣升破八算，投資「磚頭」風氣盛行，商廈市場持續升溫。現合東九概念強勁，觀塘皇廷廣場高層物業，成交呎價衝至9,400元，再創該物業新高；有投資者購入灣仔金威商業大廈中層戶後，於不足兩週內成功換上換，帳面獲利約21萬元。

觀塘皇廷廣場高層，面積968方呎，成交呎價9,400元，涉及金額909萬元。美聯商業高級區區營業董事李鎮龍表示，物業以交吉形式成交，現時市場租金每平方呎約25元，租金回報可達逾3厘。原業主於本年4月以平均呎價8,100元一手購入，持貨半年多帳面獲利125萬元，物業升值16%，可見東九商廈投資價值非凡，呎價仍見上升動力。

金威商廈換上換賺21萬

另外，灣仔駱克道171至173號金威商業大廈中層A室成功換出，面積577方呎，成交價467萬

港島商廈買賣 信德中心稱冠

香港文匯報訊 港島區指標商廈第三季買賣登記 (主要反映6月至8月市況) 數額齊跌，中原地產研究部高級副總裁黃良昇指出，季內買賣登記總值6.73億元，較第二季的14.06億元下降52.1%；宗數錄得15宗，按季由26宗下降

9月商舖買賣價量齊升

香港文匯報訊 (記者 周穎) 熱錢持續流入今年越炒越旺的舖位市場，利嘉閣(工商舖)指出，9月商舖買賣登記價量齊升，期內錄得448宗，成交金額63.7億元，按月分別升16%及2%。



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

中半山 - 花園台
半山名廈 罕有設計



花園台座落於傳統豪宅地段舊山頂道，為中半山著名物業，三幢當中現只有第二及第三座可供市場上買賣。

物業樓高三十七層，每座以兩梯兩伙設計，第二座標準樓層的單位面積由3,002-3,009平方呎，第三座標準樓層的單位面積則由3,307-3,319平方呎，全部單位都設有露台，並以四套房間格，非常實用。

景觀方面，低層單位外望開揚綠綠景緻，中高層單位則坐擁維港煙花海景，配上附近的中區動植物公園及香港公園，為住客提供舒適開闊的居住環境。

屋苑設施包括游泳池、健身房、兒童遊樂場、平台花園及便利店。屋苑更特設穿梭巴士，令住客倍感便利。

中半山區豪宅供應非常有限，加上本物業亦鮮有放盤，故此，無論是投資者或自住用家亦不可多加留意。

山頂南區				東半山·跑馬地			中半山				
<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>全海景豪屋 3,348呎另花園車房 雲石外牆 星級管理 \$8,800萬 2812 1080</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>樂景園 3,134呎 高層豪裝 三車交吉 (獨)\$1億1千5百萬(家) 2833 6112</p>	<p>上林 1,032呎 新翻豪宅 開揚則靚 \$1,800萬 2808 1868</p>	<p>名門 1,168呎 恒溫泳池 三房首選 \$1,588萬 2892 0233</p>	<p>曉峰複式 2,337呎 天台平台 特色三車 \$6,500萬 2511 3003</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>帝景園 2,691呎 無敵維海 四房雙車 \$8,800萬 2511 3039</p>			
<p>倚巒 3,391呎另花園天台 醉人維港 豪華罕有 \$2億2千8百萬 2525 3889</p>	<p>壽臣山珍珠 世外桃源 藏富於地 \$9,600萬 2803 1738</p>	<p>淺水灣靚苑 品味裝修 飽覽灘景 \$1億1千萬 2810 6608</p>	<p>陽明山莊 五房三套 山景露台 \$9,500萬 2522 0823</p>	<p>柏樂苑 2,938呎 球海雙景 雙車有匙 \$8,500萬 2838 3365</p>	<p>瑞士花園 1,600呎 渣甸名廈 露台車吉 \$2,200萬 2838 3365</p>	<p>龍華花園 1,209呎 頂高開揚 超靚最後 \$1,570萬 2893 8399</p>	<p>名門 1,908呎 海景池景 高層連約 \$3,100萬 2893 8399</p>	<p>會景閣 2,013呎 皇朝會所 超級低水 (有)\$2,100萬(匙) 2520 2118</p>	<p>百年順大廈 優越地位 四房實用 \$3,380萬 2869 9003</p>	<p>嘉富麗苑 實用名廈 最後召集 \$3,900萬 2537 6228</p>	<p>富匯豪庭 5,219呎 高層罕有 全維海景 \$1.8億 2858 1083</p>
<p>山頂全海別墅 3,200呎 山海幽靜 翠綠花園 \$1億4千5百萬 2580 8885</p>	<p>詩禮花園 2,375呎 翠綠山巒 極高罕有 (車)\$5,550萬(吉) 2511 2611</p>	<p>壽臣山別墅 3,375呎 古堡外型 型格之選 \$5,000萬 2810 6608</p>	<p>壽山村道 2,000呎+天台前2,000呎 四房三套 三車罕有 \$5,000萬 2522 0823</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>威利閣 2,650呎 尊貴難求 維港鑽海 \$7,400萬 2892 1215</p>	<p>銀星閣 1,088呎 品味裝修 實用首選 \$1,630萬 2808 2606</p>	<p>永安閣 1,650呎 清幽地段 三房有匙 \$2,450萬 2808 2606</p>	<p>雋巒 1,385呎 高層山海 品味豪華 \$2,950萬 2522 8032</p>	<p>堅尼地道 1,500呎 罕有放盤 公園全景 \$3,100萬 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>帝景園 1,970呎 半山名廈 投資首選 \$3,900萬 2511 3033</p>

北半山

<p>瓊峰園 1,450呎 海景實用 \$2,180萬 2887 7055</p>	<p>豪廷峰 1,133呎 高海難求 \$1,600萬 2887 7055</p>	<p>恒景園 1,950呎 高海四房 \$3,250萬 2887 7055</p>
--	--	--

西半山

<p>雍景臺 1,389呎 百萬豪華 小橋流水 \$1,980萬 2803 0373</p>	<p>駿豪閣 669呎 獨家代理 時尚裝修 \$900萬 2803 0373</p>	<p>蔚華閣 639呎 翠綠山景 品味裝修 \$950萬 2803 0373</p>
---	---	---

西南區

<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 全城焦點超值推介 (連)\$1,700萬(車) 2550 0966</p>	<p>LARVOTTO南灣 1,338呎 物超所值 \$1,680萬 2553 2133</p>
--	---	---

<p>金龍閣 1,537呎 四房車位 \$1,630萬 2811 8838</p>	<p>富嘉閣 773呎 三房有匙 \$780萬 2571 0066</p>	<p>康澤花園 778呎 高匙三房 \$650萬 2566 0662</p>	<p>峰景大廈 2,216呎 內園池景 \$2,280萬 2512 2213</p>	<p>信怡閣 1,226呎 品味裝修 全屋傢具 \$1,990萬 2803 0373</p>	<p>萃翠園 1,500呎 時尚裝修 開放式廚房 \$1,990萬 2547 0001</p>	<p>燕貽大廈 1,400呎 實用大宅 連車位 \$1,800萬 2869 7989</p>	<p>樂信臺 1,290呎 翠綠園景 四正實用 \$1,850萬 2803 2283</p>
<p>尚巒 359呎 入伙在即 \$525萬 2887 3080</p>	<p>富豪閣 1,042呎 高海雙車 \$1,250萬 2578 3208</p>	<p>寶馬台 850呎 高海車位 \$888萬 2571 1303</p>	<p>珊瑚閣 1,382呎 高層海景 \$1,750萬 2566 0113</p>	<p>寶華軒 1,136呎 時尚裝修 靜中帶旺 \$1,375萬 2546 1111</p>	<p>景雅花園 943呎 典雅裝修 實用三房 \$1,180萬 2551 9933</p>	<p>荷活華庭 775呎 鄰近蘇豪 時尚裝修 \$1,000萬 2522 8098</p>	<p>兆景閣 631呎 中環地段 簡約裝修 \$880萬 2559 3323</p>

2554 4832 • 2550 0966 • 2553 2133

中原按揭轉介服務: www.centamortgage.com 中原地产代理有限公司 C-000227