

# 賺價好過賺租 老牌家族沽舖

香港文匯報訊(記者 周穎)近日商舖市道旺場,不少手持物業的老牌家族都趁旺市沽貨,實行賺價好過賺租。市場消息指出,老牌發展商怡華益新沽出持有多年的灣仔道62至76號地下1號舖,舖位以3,800萬元易手,建築面積約370方呎,以實用面積250方呎計,呎價達15.2萬元,若以建築面積計呎價逾10.27萬元。據悉現有3名租戶,月租金收入約6萬元,租約至今年年底,租金回報約1.89厘。市場估計,新買家出價進取,購入作收租用途。

第一太平戴維斯發言人表示,葵涌打磚坪街54至56號,以1.18億元易手。據了解,原業主為老牌家族持有,於1994年以6,100萬元購入,持貨18年,利潤近一倍。買家為本地中型公司,打算興建一座高層數據中心作自用用途,預算淨建築結構費用約為每呎2,000元,建成後為成本每平方呎約3,200元。

## 灣仔地舖呎價4.98萬交吉交易

上述物業為空置地盤,現作臨時停車場。地盤面積約10,340平方呎,城市規劃為其他指定用途(商貨)可作寫字樓、數據中心及酒店等用途。以地積比率約9.5倍計,可建總樓面面積約98,230平方呎。以上



成交價計,樓面地價約1,200元。另外,中原(工商舖)梁傑傑表示,灣仔皇后大道東77號地舖,建築面積約780平方呎,成交價約3,888萬元,呎價約4.98萬元,物業以交吉交易,買家為投資者。據了解,原業主於86年購入時作價僅94.8萬元,今番易手帳面大幅獲利近3794萬元,物業於26年間升值約40倍。市場消息指出,灣仔譚臣道102號地下及閣樓,地

舖面積約1,000方呎,閣樓面積約900方呎,以5,200萬元成交,租戶為建材公司,月租金約11.5萬元,租金回報2.65厘。旺角西洋菜南街204號地下連閣樓以6,080萬元成交,舖位面積約1000方呎,現租客為冰室,月租金約8.8萬元,租金回報約1.7厘。尖沙咀棉登徑30號地下A、B號舖,以5,380萬元易手,舖位面積約1,600方呎,現租戶為日式食肆,月租金約14.25萬元,租金回報約3.17厘。

# QE效應 商舖租售價齊升



香港文匯報訊(記者 周穎)QE3出刺激實體資產價格即時起動,非住宅物業價格指數亦錄得上升趨勢。美聯工商舖指數預期,元易手,原業主持貨18年利潤近倍。雖然美聯儲局推新一輪量化寬鬆措施,並延長低息期至2015年中,但受港府「政策市」心理影響,加上美國大選剛結束以及中共十八大會議剛揭幕,預料在政治氣氛籠罩下,市場觀望氣氛將反而轉強,本月工商舖總註冊預料穩守於1,800宗水平。

據美聯物業估價署綜合美聯工商舖資料研究部資料顯示,9月份工商舖租售價普遍呈上升走勢,其中商舖市場租售價更錄得新高紀錄,成為9月份工商舖租售價走勢中表現最理想的一環。

舖位市場方面,9月的零售物業售價指數報452.2點,按月升2.6%,而今年首9個月累計31%的增長;租金方面,9月報則159.8點,按月升2.6%,而今年首9個月累計13.7%的增長,租售價更錄得新高紀錄;當中值得留意是,港島區的私人零售樓宇買賣價格按月下跌幅約2.7%,反映資金有機會從港島區轉投至其他區域。

## 「新招」難令炒住宅熱錢轉向

美聯工商舖董事盧展豪分析指出,港府上月底推出的買家印花稅(BSD)及加強版額外印花稅(SSD)將對本港住宅樓價起穩定作用,但不認為措施會引致住宅投資者大幅轉投商舖市場,並預料「新招」對商舖市場不會構成新一輪「炒風」,甚至有部分投資者表示擔心政府不時「出招」而影響其入市策略,因此至本年度商舖市場價格將維持平穩發展。全港寫字樓售價指數,9月報353.7點,按月升2.5%,連升7個月,而今年首3季,樓價共錄得約15.9%增長。

# 舖市旺 業主招標

香港文匯報訊(記者 周穎)舖位搶手,業主趁市旺推出手上物業。美聯工商舖估價署表示,鯉魚涌太古城道39號匯豪峰低層地下A舖放售,面積約1,144平方呎,意向金額約6,800萬,呎價59,440元。物業以連約形式交易,現由日式食肆租用,每年租金回報近2.5厘。

旺角威特商業大廈3層樓面放售,香港置業陳展儀表示,意向呎價僅由5,000元起,是次放售樓層分別為6樓全層,面積約1,913平方呎;7樓A室,面積約1,100平方呎;以及8樓全層,樓面面積約1,913平方呎,可供一併或分開出售,業主意向呎價約5,000元,最低入場費約550萬,上述3層悉數出租,租金回報超逾3厘。

# 房策「密度」及「力度」與日俱增

資產「年代」已隨着樓價不斷上升而告終,亦意味着一眾業主走出「負責產」維持了十二年的陰霾。九月份美國聯邦儲備局宣佈將超低利率期限由預期的二〇一四年底進一步延長至二〇一五年中,同時推出第三輪量化寬鬆計劃(QE3)刺激經濟,市場憧憬資產價格持續上升,促使港府迅速出招回應。

為了降低市場對本港樓價上升的預期,港府回應速度明顯加快,首先於九月份收緊第二套房按揭借貸,並且鎖定按揭還款年期為30年上限,防止買家借貸過於進取,同時亦淘汰一批財政實力不足的買家出局,事隔僅一個月,十月再推首次出台的新買家印花稅(BSD)及「加強版」額外印花稅(SDD)

兩項辣招,雙料齊下,着重增加置業人士的入市難度,亦降低物業投資的需求,為樓市降溫。

無可否認,政府推出一系列的措施具有一定成效,當中上述兩項辣招甫推出,已令一、二手物業成交量即時顯著下降,與此同時,根據金管局數字顯示,新收緊按揭指引推出後,平均還款年期的升勢已逐步回順,九月份平均按揭貸款金額由高位回落至260萬元,而平均還款年期亦稍稍回落至305個月(即25.42年),相信措施威力逐漸散發,年內樓價大幅彈升的機會有限。不過歸根究底,樓價飆升關鍵源於供應不足,政府仍需積極增加土地及興建房屋以解決樓市核心問題。



按揭熱線 劉國圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

根據金管局住宅按揭調查數據顯示,今年八月份的平均按揭貸款金額一度觸及263萬元歷史高位,而期內平均按揭還款年期亦達306個月(即25.5年)衝破歷史紀錄,港府迅速推出措施,以防止資產泡沫形成。而近年政府推出多項樓控措施,頻密程度以至力度有增無減,在穩定樓價同時亦逐步提升了市民入市的門檻。

綜觀今年樓市,樓價持續攀升,連帶令本港負資產住宅按揭貸款宗數亦連跌四個季度至零水平。根據金管局住宅按揭調查數據顯示,今年第三季並沒有錄得任何負資產住宅按揭貸款的個案,反映「負

**中原地產**  
CENTALINE PROPERTY

**豪門 STATELY HOME**

HONG KONG  
**Leaders Choice**  
香港企業領袖品牌

港島豪宅 Hong Kong Island

www.statelyhome.com.hk

山頂南區			東半山·跑馬地			中半山					
<p><b>富豪海灣</b> 實: 2,785呎 建: 4,104呎 全海交吉 \$7,000萬 2893 0313</p>	<p><b>倚巒</b> 實: 2,389呎 建: 3,391呎 醉人維港 \$2億2,800萬 2525 3889</p>	<p><b>山頂全海別墅</b> 實: 2,756呎 建: 3,200呎 翠綠花園 \$1億4千5百萬 2580 8885</p>	<p><b>柏樂苑</b> 實: 2,437呎 建: 2,938呎 球海雙景 雙車有匙 \$8,500萬 2838 3365</p>	<p><b>渣甸地段</b> 實: 1,538呎 建: 2,048呎 六星會所 四房車位 \$2,880萬 2808 1868</p>	<p><b>雅景軒</b> 實: 688呎 建: 933呎 頂高開揚 三房靚則 \$1,260萬 2893 8399</p>	<p><b>會景閣</b> 實: 990呎 建: 1,586呎 皇朝會所 超級低水 (有)\$2,100萬(匙) 2520 2118</p>	<p><b>燦如閣</b> 實: 1,419呎 建: 1,700呎 頭段方便 罕有放盤 \$3,200萬 2869 9003</p>	<p><b>花園台</b> 實: 2,828呎 建: 3,307呎 罕有巨則 四房雙車 \$7,500萬 2537 6228</p>			
<p><b>壽臣山珍珠</b> 實: 2,494呎 建: 3,000呎 世外桃源 \$9,600萬 2803 1738</p>	<p><b>淺水灣別墅</b> 實: 2,514呎 建: 3,619呎 飽覽灘景 \$1億1千萬 2810 6608</p>	<p><b>紅山半島</b> 實: 3,013呎 建: 3,020呎 超級實用 \$9,200萬 2801 7618</p>	<p><b>嘉麟閣</b> 實: 1,390呎 建: 1,780呎 露台靚景 (連)\$3,250萬(車) 2812 1080</p>	<p><b>比雅道</b> 實: 1,642呎+平台 建: 2,200呎+平台 清幽平房 罕有放盤 \$3,700萬 2808 2606</p>	<p><b>衛信道</b> 實: 1,262呎 建: 1,550呎 渣甸平房 高尚地段 \$3,200萬 2808 2606</p>	<p><b>名門</b> 實: 871呎 建: 1,168呎 低水推介 三房會所 \$1,588萬 2833 6112</p>	<p><b>光明台</b> 實: 800呎 建: 989呎 四房靚景 泳池會所 \$1,150萬 2833 6112</p>	<p><b>地利根德閣</b> 實: 2,330呎 建: 3,052呎 四房露台 翻新增值 \$4,380萬 2858 1083</p>	<p><b>星域軒</b> 實: 780呎 建: 980呎 全鐘CBD 黃金地段 \$1,750萬 2522 8032</p>	<p><b>富匯豪庭</b> 實: 1,805呎 建: 2,522呎 精美推介 名人會所 \$5,800萬 2834 3298</p>	<p><b>威豪閣</b> 實: 1,407呎 建: 1,561呎 三房開揚 方便連車 \$3,000萬 2511 3003</p>
<p><b>淺灣頭段</b> 實: 1,780呎 建: 2,300呎 車位吉售 \$4,500萬 2511 2611</p>	<p><b>陽明山莊</b> 實: 2,171呎 建: 2,708呎 四房兩套 \$4,500萬 2522 0823</p>	<p><b>陽明山莊</b> 實: 1,624呎 建: 2,093呎 七座靚山 \$3,200萬 2801 7618</p>	<p><b>陽明山莊</b> 實: 1,001呎 建: 1,259呎 高層靚景 \$1,900萬 2812 1080</p>	<p><b>黃泥涌道</b> 實: 925呎 建: 1,200呎 平台花園 歐陸風情 \$1,800萬 2892 1215</p>	<p><b>蔚雲閣</b> 實: 794呎 建: 943呎 內街樓皇 三房入門 \$1,450萬 2892 1215</p>	<p><b>嘉雲台</b> 實: 1,439呎 建: 1,819呎 渣甸名廈 名廈設計 \$3,300萬 2892 0233</p>	<p><b>玫瑰新村</b> 實: 2,090呎 建: 2,300呎 真正大宅 實用率高 \$4,300萬 2892 0233</p>	<p><b>曉峰閣</b> 實: 657呎 建: 841呎 兩房靚則 山景車位 \$1,450萬 2511 3033</p>	<p><b>玫瑰別墅</b> 實: 2,234呎 建: 2,600呎 全新裝修 頂級地段 \$6,500萬 2511 3039</p>	<p><b>御花園</b> 實: 1,094呎 建: 1,350呎 名師設計 荷樓靚景 (獨)\$2,580萬(家) \$4,400萬 2520 2118</p>	<p><b>百年順大廈</b> 實: 1,407呎 建: 1,561呎 三房開揚 方便連車 \$3,000萬 2869 9003</p>
北半山			西半山			西南區					
<p><b>豐林閣</b> 實: 1,260呎 建: 1,596呎+天台 流星花園 2,650萬 2566 0662</p>	<p><b>豪廷峰</b> 實: 860呎 建: 1,133呎 高海難求 4,600萬 2566 0662</p>	<p><b>恒景園</b> 實: 1,582呎 建: 1,950呎 高海四房 3,250萬 2571 0066</p>	<p><b>學林雅軒</b> 實: 659呎 建: 976呎 鄰近大學 旺中帶靜 \$980萬 2869 7989</p>	<p><b>柏道二號</b> 實: 621呎 建: 868呎 高層海景 會所露台 \$1,220萬 2869 7989</p>	<p><b>南寧大廈</b> 實: 530呎 建: 757呎 海景(特大天台) 未來港鐵 \$1,040萬 2869 7989</p>	<p><b>Bel-Air貝沙灣四期</b> 實: 1,205呎 建: 1,561呎 換樓精選 潛力極高 \$2,350萬 2554 4832</p>	<p><b>BAGUIO VILLA 碧瑤灣</b> 實: 1,363呎 建: 2,365呎 罕有平台 超筒價 (連)\$2,280萬(車) \$5,500萬 2550 0966</p>	<p><b>LARVOTTO南灣</b> 實: 1,072呎 建: 1,338呎 物超所值 \$1,680萬 2553 2133</p>			
<p><b>飛龍台</b> 實: 1,302呎 建: 1,580呎 罕有放盤 1780萬 2811 8838</p>	<p><b>富嘉閣</b> 實: 658呎 建: 773呎 三房有匙 780萬 2887 3080</p>	<p><b>雲景台</b> 實: 1,065呎 建: 1,198呎 樓皇海皇 1788萬 2578 3208</p>	<p><b>峰景大廈</b> 實: 1,647呎 建: 2,216呎 內園池景 2280萬 2887 7097</p>	<p><b>信怡閣</b> 實: 921呎 建: 1,226呎 品味裝修 全屋傢俬 \$1,500萬 2869 7989</p>	<p><b>縉城峰</b> 實: 873呎 建: 1,181呎 未來港鐵 潛力無限 \$1,650萬 2803 2283</p>	<p><b>燕胎大廈</b> 實: 1,152呎 建: 1,400呎 實用大宅 連車位 \$1,800萬 2546 1111</p>	<p><b>樂信臺</b> 實: 1,000呎 建: 1,229呎 靚綠園景 四正實用 \$1,800萬 2551 9933</p>	<p><b>貝沙灣四期</b> 實: 649呎 建: 825呎 位置優越 入市良機 \$1,050萬</p>	<p><b>貝沙灣二期</b> 實: 1,956呎 建: 2,365呎 四房則王 飽覽靚景 \$4,380萬</p>	<p><b>貝沙灣一期</b> 實: 1,368呎 建: 1,682呎 美景當前 荷樓靚景 \$2,580萬</p>	<p><b>貝沙灣六期</b> 實: 726呎 建: 908呎 兩房連車 低於市價 \$1,350萬</p>
<p><b>尚巒</b> 實: 273呎 建: 359呎 潛力極高 528萬 2571 1303</p>	<p><b>富豪閣</b> 實: 869呎 建: 1,042呎 高海雙車 1250萬 2887 7055</p>	<p><b>寶馬台</b> 實: 718呎 建: 850呎 高海車位 920萬 2566 0113</p>	<p><b>珊瑚閣</b> 實: 1,173呎 建: 1,382呎 高層海景 1900萬 2512 2213</p>	<p><b>寶華軒</b> 實: 870呎 建: 1,136呎 時尚裝修 靜中帶旺 1,375萬 2522 8098</p>	<p><b>景雅花園</b> 實: 775呎 建: 943呎 典雅裝修 實用三房 \$1,180萬 2559 3323</p>	<p><b>荷李活華庭</b> 實: 616呎 建: 757呎 鄰近蘇豪 時尚裝修 \$950萬 2803 0423</p>	<p><b>兆景閣</b> 實: 481呎 建: 631呎 中環地段 靚的裝修 \$810萬 2559 5388</p>	<p><b>碧瑤灣</b> 實: 2,078呎 建: 2,330呎 綠野靚景 四房靚景 (連)\$2,700萬(車) \$7,500萬</p>	<p><b>碧瑤灣</b> 實: 976呎 建: 1,135呎 清幽山景 靚景高層 (連)\$998萬(車) \$750萬</p>	<p><b>南灣LARVOTTO TOWER 10</b> 實: 462呎 建: 591呎 美景當前 荷樓靚景 \$2,580萬</p>	<p><b>南灣LARVOTTO TOWER 3</b> 實: 763呎 建: 990呎 靚景綠悠 享受之選 \$1,380萬</p>

2554 4832 • 2550 0966 • 2553 2133

歡迎同業加盟: 8300 0583 (黃先生) • 8300 0073 (黃先生) • 8300 0569 (黃先生) (E-036873)

廣告中的實用面積除有(\*)的來至首次轉讓的買賣協議外,其他均來自產物估價署日前所提供的資料,並不代表物業現有的實用面積。本公司亦無採取任何步驟核實物業現有實用面積是否如廣告所列。此外,產物估價署的實用面積資料可能與首次轉讓的買賣協議內所述不同。本公司不對資料的準確性作出任何明示或隱含的保證。有興趣者須依賴自己進行視察及查閱物業現有實用面積。

實: 實用面積 建: 建築面積 中原地產代理有限公司 C-000227