物流張連摸4舖 3周賺1437萬

香港文匯報訊（記者 周穎）政府雖表明密切留意市況，不排除向非住宅市場落藥，惟在尚未出招前，炒家已經瘋狂，一於大小通吃。人稱「物流張」的張姓資深投資者近日連環「摸出」4個舖位，該批舖位持貨短則5日，最長不逾3周，合共獲利近1,500萬元。另外，「舖王」鄧成波剛以3.5億元沽出荃灣荃景圍荃威花園第一期及第二期商場舖。

張姓資深投資者連環摸出4個舖位，包括香港灣仔春園街6至12號地下1號舖，舖位面積800方呎，於本月3日以5,700萬元購入，至今以6,300萬元摸出，持貨10日獲利600萬元；灣仔活道8至10號M舖，舖位面積400方呎於本月8日以2,650萬元購入，現以3,000萬元摸出，持貨5日獲利350萬元。

灣仔活道舖5日賺350萬

同期，張氏於本月5日以1,875萬元購入土瓜灣譚公道16至26號地下5號及5A號舖，現單單沽出的5號舖已經以2,200萬元摸出，1周獲利325萬元，仍未計算尚未沽出的5A號舖；另外，中環堅道39號至41號E舖於上月底，以1,298萬元購入，現以1,460萬元摸出，不足3周獲利162萬元。即張氏連環摸出的4個舖位，合共獲利1,437萬元。

鄧成波沽商場賺逾億

另外，美聯旺舖蔡良其表示，「舖王」鄧成波剛以3.5億元沽售荃威花園第一期及第二期商場舖，涉及樓面16萬方呎。據悉，鄧氏於2008年初以2.2億元由發展商合和實業購入荃威花園第一期至第三期商場部分連125個車位，是次沽售的樓面已為鄧氏帶來超逾1.3億元利益，而餘下的第三期商場部分連車位，若按市場計，估值近2億元。

蔡氏表示，荃威花園商場出租率超逾9成，是次成交部分由大型連鎖超市、酒樓以及老人院等多組租客承租，每月租金收入接近130萬，回報率超逾4厘。

其他個案方面，林姓資深投資者以1,500萬元購入香港仔鴨脷洲大街55號地下4號交吉舖，中原（工商舖）陳偉材表示，舖位建築面積700方呎，成交呎價2.14萬元。

原業主於1991年斥資約209萬元購入，一直持有作自用，現轉售帳面獲利1,291萬元，物業升值逾6倍。

OPUS呎價6.8萬 破亞洲紀錄

辣招前甩貨 涉資4.55億

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 香港豪宅樓價高處不勝寒，一度盛傳再有成交的跑馬地司徒拔道53號的 OPUS HONG KONG （傲旋），發展商太古地產發言人昨晚終證實，於政府出新招前已以4.55億元售出9樓，以其建築面積6,683方呎計，呎價達6.8萬元，打破亞洲分層豪宅呎價新紀錄，比恒基地產於西半山天匯66樓A複式呎價6.39萬元高出6.4%。

市場盛傳於9月至10月期間，OPUS HONG KONG再沽出1伙，太古地產發言人昨表示，到目前為止，OPUS HONG KONG 售出2伙，及租出1伙。資料顯示，OPUS HONG KONG於今年8月以4.3億元售出8樓，建築面積6,755方呎，呎價6.36萬元，此外，項目內其中1伙複式花園單位A，連私人泳池及花園亦於早前簽訂為期3年的租約，月租為85萬元。

OPUS售出2伙租出1伙

由太古持有司徒拔道53號地皮逾60年，前身是洋房，及後申請重建為分層住宅成為OPUS HONG KONG，並於2008年初進行補地價8.07億元，每呎1.18萬元，該盤設計以螺旋型的結構圍繞着建築的外部向天緩攀，令單位坐擁環迴360度之城市及維港景觀。項目為現樓項目，提供10個全層及2個複式花園單位，建築面積6,000至6,900方呎。

此外，二手豪宅於政府出新招後再現成交，消息指，中半山地利根德閣第2座23樓A室昨以4,300萬元易手，此單位建築面積3,052方呎，呎價1.4萬元，原業主於2005年以2,350萬元買入，持貨7年升值82%。

香港置業李冠超表示，紅磡海名軒一個高層1,931呎戶以3,230萬元易手，為區內自「辣招」出台後首宗大額成交。該單位為海名軒2座高層B室，建築面積1,931平方呎，3房連多用途房間隔，望全海景，呎價1,6727元。原業主於2010年8月以2,768萬元購入單位，持貨2年獲利462萬元，物業升值近17%。

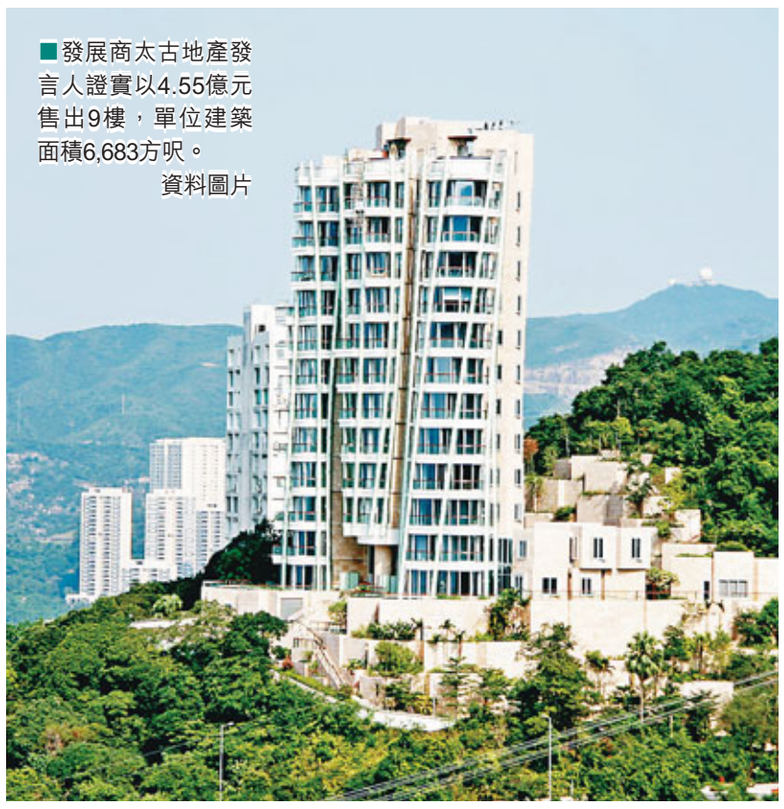
豪廷峰呎價貼2萬新高

北角豪廷峰高層獲換樓客以4,048萬元承接，呎價19,980元，創屋苑成交價及呎價歷史新高。世紀21嚴智贇表示，該單位為豪廷峰1座高層B室，面積2,026方呎，4房間隔。

本港分層豪宅呎價紀錄

樓盤	建築面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)
跑馬地傲旋9樓	6,683	4.55億	6.8萬
西半山天匯66樓A室複式	5,640	3.604億	6.39萬
跑馬地傲旋8樓	6,755	4.3億	6.36萬
西半山天匯61樓B室半複式	5,633	3.38億	6萬
九龍站君臨天下77至78樓複式C室	2,257	1.24135億	5.5萬
九龍站天璽日鑽璽82樓A室連平台	2,589(平台632)	1.3145億	5.077萬
堅尼地道君珀頂層複式A連平台花園	3,866(平台203)	1.933億	5萬
九龍站君臨天下第1座79樓至80樓複式C室	2,922	1.461億	5萬

製表：香港文匯報記者 梁悅琴



■發展商太古地產發言人證實以4.55億元售出9樓，單位建築面積6,683方呎。 資料圖片

豪宅買賣七個月新高

香港文匯報訊 中原地產指出，本港10月價值1,200萬元以上的豪宅(包括一手及二手)買賣合約登記錄得756宗，總值196.48億元，按月上升50.3%及46.7%，分別創出七個月及十一個月新高。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，數據反映受豪宅新盤熱賣刺激，加上低利率因素，吸引不少資金流向豪宅市場，刺激二手豪宅市道暢旺。

一手方面，10月價值1,200萬元以上買賣合約登記錄得414宗，總值97.30億元，較9月的205宗及59.79億元，分別急升1.02倍及62.7%。同期，二手豪宅買賣合約登記錄得342宗，總值99.18億元，較9月的298宗及74.10億元上升14.8%及33.8%。

10月買賣登記宗數最多豪宅為大埔天賦海灣2期溫玥，錄59宗，總值9.35億元。

其次是屯門瓏門，錄51宗，總值7.36億元。銅鑼灣曦巒錄45宗，排名第三位，總值6.85億元。

慈雲山永發傳撻訂 業主加價24萬

香港文匯報訊（記者 方楚茵）二手住宅吹淡風，業主心態兩極化，儘管大部分屋苑出現減價個案，惟慈雲山永發大廈傳出有業主心雄不甘平賣，逆市撻訂加價逾20萬元沽出單位。

世紀21高級經理黃澤龍指，市傳慈雲山永發大廈高層戶撻訂加價24萬元重售。單位為永發大廈高層1室，面積357方呎。原業主2004年以70萬元購入上址作長線投資，原以200萬元易手離場，卻見低層造價逾200萬元，決定撻訂重售，以新高價223.8萬元售出，平均呎價6,269元，高於市價4%，持貨8年帳面獲利153.8萬元，物業期內升值近2.2倍。

慧豐園SSD貨連環減

不過，政府兩辣招一出，部分身揹「第一期」額外印花稅（SSD）的業主願意一減再減。祥益營業主任古文彬表示，屯門慧豐園3座高層E室，建築面積764方呎，獲區內上車客垂青，原業主又願意減價促銷，由348萬元減至338萬元，並且即場再減3萬元，買家以335萬元承接作自用，平均呎價4,385元。原業主於2011年8月以282萬元購入單位，需繳付5%SSD（約16.75萬元），扣除該筆款項轉手帳面獲利36.3萬元。

與此同時，美聯助理區域經理雷惠德指，元朗加州花園月桂徑雙號洋房，成交價641.88萬，面積1,410呎，三房一套房連車位間隔。原業主擬退休北上定居，於政府出招後連環讓步，先調低叫價15萬元，又於議價過程中再減約23萬元，叫價共減約半成，最終成交價約641.88萬元，平均呎價4,552元。原業主2003年3月以約238萬元購入物業，帳面獲利403.88萬元或1.7倍。

除連環減價外，部分業主的議家空間漸闊，願意止賺放貨，中原經理莊素娟指，該行錄太古城逸天閣低層D室成交，單位面積831方呎，業主最初叫價960萬元，經一名買家還價，願意減價33萬元，以927萬元易手，呎價11,155元。

首都車位價見106萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蔡競文）熱錢持續流入車位，中原柯勇指出，將軍澳日出康城首都車位最新成交價達106萬元，同區新都城車位成交價亦見65萬元，齊齊創出屋苑車位新高價。

工廈車位買賣歷史新高

另一方面，本港工廈車位買賣創出歷史新高，今年累計宗數經已超越去年全年的329宗。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年首十個月工廈車位買賣登記561宗，創1996年有紀錄17年以來按年新高，打破2010年全年的462宗紀錄；登記金額總值4.75億元，亦創有紀錄以來按年新高，較去年全年的3.14億元高出51.3%。

荃灣區是首十個月錄得最多工廈車位登記地區，錄得206宗及1.64億元，佔整體36.7%及34.5%。葵涌居次，錄得113宗及8,078萬元，觀塘以62宗及6,310萬元隨後。其中，荃灣One Midtown今年錄得最多工廈車位登記的大廈，錄得166宗，總值1.29億元，佔整體29.6%及27.2%。

港九新界三大分區統計，新界區及九龍區錄得的工廈車位暫錄登記宗數及金額，均已經高於2011年全年。在首十個月，新界區錄得411宗及3.00億元，較去年全年的210宗及1.80億元高出97.5%及66.3%。九龍區則在2012年首十個月錄得129宗及1.59億元，較去年的90宗及1.08億元高出43.3%及46.8%。港島區暫錄21宗及1,652萬元，較2011年全年的29宗及2,566萬元低27.6%及35.6%。

印度船王炒舖沽商廈

■印度船王家族Chellaram旗下基金前後購入俊匯中心17、26、27及28樓全層，現餘2層。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 周穎）舖位升勢凌厲，印度船王家族亦套現換貨炒舖。市傳該家族剛「摸出」樓花盤觀塘商廈俊匯中心26樓全層，涉及成交價1.045億元。若連同上周摸出的17樓全層，合共套現1.9億元。

俊匯樓花半年升22%

市場消息指出，印度船王家族剛摸出俊匯中心26樓全層，面積11,875方呎，以呎價8,800元易手，成交價1.045億元。據悉，印度船王家族基金於今年4月以呎價7,200元購入上述單位，涉及成交價8,550萬元，是次帳面獲利1,900萬元，物業約半年時間升值22.22%。

資料顯示，印度船王家族Chellaram旗下基金前後購入俊匯中心17、26、27及28樓全層，共涉資約3.27億元。船王家族於上周以8,906.25萬元摸出17樓全層，持貨一年多賺1,651.25萬元。即現時仍然持有27及28樓全層樓面。

事實上，該家族一向活躍於本地工商市場，近期將資金轉投商舖物業，在過去兩個月內先後以1.085億及4.5億元分別購入堅尼地城新海旁街23號地舖及中環威靈頓街64及66號地舖連樓上單位，合共斥5.5億元入市商舖。

時富金融逾2億落腳觀塘

時富金融亦宣佈，以逾2.3億元購入觀塘海濱道135至137號宏基資本大廈21及22樓兩層樓面及8個車位，涉及總樓面面積24,067方呎。董事會表示，上述寫字樓物業作為本集團在業務及營運的辦公室之用。

另外，土地註冊處資料顯示，新地葵涌九龍貿易中心2座15樓，連8個車位以1.83億元易手，每層面積2.5萬方呎，呎價7,320元。登記買家為銳興投資公司，董事為英國籍的KRISHNANI NIKITA PRAKASH及DAYARAM RAVINA HIRANAND等。

皇九全層4億對外放售

此外，中環甲級商廈指標物業，中環皇后大道中9號8樓全層的放售，美聯商業羅仲英表示，樓面面積13,721方呎，業主意向金額4億元，平均呎價29,152元，屬交吉交易。資料顯示，早前皇九27樓全層，以呎價28,160元易手，刷新全港呎價最高紀錄。

尖沙咀赫德道25號一籃子物業推出標售，中原（工商舖）寫字樓部助理營業董事林嵐表示，包括1樓至18樓全層，涉及面積逾1.5萬方呎，物業於1993年落成，業主意向價1.66億元。現時物業出租率約九成，每層805方呎，一梯一伙，每月租金水平約28萬元，下月14日截標。

趙國雄：樓價看美國財崖

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府辣招調控樓市，樓市交投立即回落，長實集團執行董事趙國雄昨表示，雖然過去兩日一、二手交投量輕微回升，但不代表政府措施無效，由於港人對置業仍有需求，相信成交會逐漸回升，未來兩個月樓價將處於現水平，明年樓市走勢則要視乎美國財政懸崖情況。

長實推盤維持「貨如輪轉」

對於本港土地供應，趙國雄指，本港有不少可以使用的土地資源，但大部分未有規劃。至於有建議將部分臨時停車場用地變為住宅，他稱，此類土地部分已劃作社區設施，雖可改作住宅，但當踏入諮詢時，又會有不少當地市民反對，因此個人期望社會各團體可以平衡各種因素，令政府加快釋放土地。

對於政府出招調控樓市目的，他強調當局是想冷卻而非打擊樓市。至於會否影響長實推盤策略，他稱，長實一向採貨如輪轉推盤策略，一有售樓紙便賣樓，集團的內地客比例亦少於10%，對其推盤進度影響不大，但因本地買家入市亦審慎，新盤銷售速度會放慢。

■長實趙國雄表示，未來兩個月樓價將處於現水平。

金管局：歐美財政或促資金逆轉

香港文匯報訊 (記者 馬子豪) 金管局昨向立法會提交簡報，內文提到外來資金雖10月以來持續流入香港令該局多次入市干預港匯，但未來資金流向難以預測，比如歐債問題及美國財政懸崖等不明朗因素持續，可隨時引發資金流向逆轉，導致匯率和利率出現較大波動。因此，該局呼籲市民應留意投資風險並量力而為，避免財政過度拉緊。

自10月下旬以來，金管局已向銀行體系注入322億元，令銀行總結餘截至本月6日止，增加至1,809億元。

金管局文件亦指出，截至10月底，不論大型或中小型住宅，樓價均繼續攀升，10月大型住宅樓價指數升至接近140水平，而中小型住宅亦達120水平，而97年樓市高峰期時，兩者皆僅為100。另外，本港負資產宗數在今年第三季跌至零個案，而去年同期，宗數一度多達逾1,600宗，而2003年高峰期則曾錄逾10萬個案。

至於本港未償還住宅按揭，今年中曾回落至不足400億元，但之後則調頭回升，至9月已逾400億元水平。