

恒基傳拆售觀塘百本中心



駱駝漆大廈地廠連閣樓一籃子物業合共約24,000呎，以平均呎價8,500元成交。

香港文匯報訊(記者周穎)萊斯物業表示，政府連番出招遏抑住宅樓市，宣布加強現有額外印花稅(SSD)措施及推出買家印花稅(BSD)，投資者對工商舖物業需求增，市場消息指，恒基旗下觀塘鴻圖道52號百本中心全幢考慮拆售，呎價6,000元水平，估計市值約8億元。

市場屢屢傳出大量成交。市傳荃灣One Midtown一伙面積2,000方呎地廠以3,000萬元易手，呎價1.5萬元，創新世界地廠呎價新高。資深投資者小巴大王馬亞木傳洽購西環卑路街165地下A至C號舖，市場估計最高約值1億元。

開源道62號駱駝漆大廈地廠連閣樓一籃子物業，面積共約24,000呎，成交價2億元，平均呎價8,500元。

駱駝漆大廈地廠2億沽

萊斯物業林卓賢表示，原業主由駱駝漆大廈發展商擁有，持貨30年。新買家為區內資深投資者，用兩星期便決定購入該單位作長線收租，物業部分單位樓底高16呎。

資料顯示，該廈附近由鄧成波持有的興業街4號全幢物業落實改裝活化，並將會改裝成食肆、商店及服務行業，呎價將保持升值。

此外，荃灣發展前景備受矚目，吸引投資者增持同

區物業，大成大廈高層全層戶新高呎價2,023元易手，涉資3,200萬元。中原(工商舖)工商部張威光表示，由該行促成的荃灣沙咀道大成大廈高層全層，建築面積15,818平方呎，單位現由迷你倉承租，租金約8.5萬元，按現時市值租金計算，回報近3.2厘。

荃灣大成大廈呎價破頂

至於，九龍灣商貿地入標反應遠超預期，增加區內後市憧憬力度。美聯商業鄭實謙表示，該行剛促成尖沙咀星光行14樓33至33A室成交，涉及面積1,747方呎，成交呎價10,300元，涉資1,800萬元。根據該廈市場租金約30元推算，買家可享接近3厘半租金回報。

加租一倍 橫巷冰室執笠

45年歷史筲箕灣金記 91歲店主難捨街坊

香港文匯報訊(記者周穎)商舖租金升勢強勁，在加租壓力下老牌食肆難以生存，有45年歷史的筲箕灣金記冰室不敵業主將租金由現時2萬餘元狂加一倍至4萬餘元，最終也只好決定於12月27日光榮結業，又一間屬於香港人集體回憶的冰室在加租狂潮下被迫消失。

金記冰室前身為筲箕灣的大排檔，1967年，老闆陳桂秋正式租下筲箕灣道261號座地舖開設金記冰室，至今已45年歷史。據悉，目前舖位租金約2萬餘元，業主要求加租一倍至4萬餘元，雖然目前舖位尚未有新客承租，但店主有感租金及多方面的成本壓力下，金記冰室難以繼續經營，決定於本年12月27日結業。

月租2萬加到4萬

在冰室開業前，陳伯早在筲箕灣經營大排檔，後來，筲箕灣區的發展漸趨成熟，陳伯決定租下排檔對面的舖位，開設自己的冰室，後來更搬到冰室樓上居住。冰室開業時正值香港1967年暴動，歷年來見證多重風浪，時至今日屹立筲箕灣45年。

金記冰室的裝潢從1967年一直沿用至今，牆上依舊掛着當年的假電視瀑布裝飾及亮燈帆船掛畫，從椅子到餐牌，皆是擁有40多年歷史物品。現年已91歲的陳桂秋與太太一直堅持親力親為，從未打算退休，45年來不曾離開金記冰室，直至現在依然每天爬梯上落家裡和冰室。

30年老伙計第二個家

除懷舊環境，金記冰室亦充滿人情味，現年70歲的福伯是服務金記超過30年的老伙計，而金記冰室也成為了福伯的第二個家。

儘管物價及租金不斷上升，陳伯亦不願把昂貴的成本轉嫁到街坊顧客身上，而且仍一直保持着食物的質素。因此，每天均有很多街坊特意到金記邊喝奶茶，邊與陳



歷年來見證多重風雨，91歲的陳桂秋不敵貴租，選擇結束營業。

伯及福伯閒話家常。

儘管十分不捨，在面對現實的租金壓力下，陳伯也只好為45年歷史的金記冰室劃



上句號。唯一希望在餘下營業的一個月，能與一眾街坊好好相聚，一起緬懷金記的點滴。

商廈車位買賣17年新高

香港文匯報訊(記者周穎)全港車位成為搶手貨，今年首11個月商業樓宇車位買賣登記暫錄得588宗，涉及金額5.54億元，數字分別創17年來新高及次高。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，截至11月22日，本港今年商業樓宇車位買賣登記暫錄得588宗，創1996年有紀錄17年以來按年新高，已打破1996年全年的245宗舊紀錄。暫錄得的宗數，已較去年全年的208宗大幅高出1.83倍。金額方面，暫錄得5.54億元，為1996年有紀錄以來次高，僅低於2000年錄得5.63億元。涉及金額，已較去年全年的3.39億元高出63.3%。數字反映2012年商業樓宇車位市況相當暢旺，交投活躍。

屯門柏麗廣場及屯門中央廣場暫時為首11個月商業樓宇車位登記焦點。期內，屯門柏麗廣場暫錄得237宗，總值6,512萬元；其次是屯門中央廣場，暫錄92宗，總值2,388萬元。

新界港島數據超去年

港九新界三大區統計，新界區及港島區暫錄得的數字均顯著高於2011年全年，期中新界區暫錄344宗及1.45億元，較去年全年的28宗及0.12億元大幅高出11.3倍及11.5倍。港島區則暫錄得148宗及2.79億元，較去年全年的41宗及0.36億元高出2.6倍及6.8倍。而九龍區暫錄得96宗及1.30億元，較去年全年的139宗及2.92億元低30.9%及55.4%。

恒隆售碧海藍天車位

香港文匯報訊(記者梁悅琴)發展商持續推售車位，恒隆地產今日向長沙灣碧海藍天小業主以先到先得方式配售50個車位，每個售價120萬元，昨日未有炒籌情況。

另外，市場消息指，新世界昨宣布加推20個牛池灣采頤花園全新五樓車位，每個訂價31萬元，此20個車位全部售出可套現620萬元。該集團於本月以來已售出35個牛池灣采頤花園車位，今年下半年共售94個；一至四樓車位已接近沽清。

掃管笏限量地冬至招標

香港文匯報訊(記者梁悅琴)政府持續增加土地供應，地政總署昨公布，屯門掃管笏第56區掃管笏路的地門地段第427號限量住宅地將於下月21日(冬至)開始招標，截標日期為明年1月25日。業界指出，此地皮鄰近星堤，及哈羅國際學校，有一定吸引力，估值11.3億元至15億元，樓面地價約3,000元至4,000元一呎。

鄰近哈羅學校有賣座力

此地地盤面積289,917方呎，地積比1.3倍，可建樓面376,890方呎，指定作私人住宅用途，住宅單位總數須介乎460個至480個。

中原測量師行估價部執行董事張競達指出，此住宅地設有單位數量限制，但發展商可於該區興建中小型住宅單位，亦可配合該區的需要，對整體影響不大，加上參考對上一次政府出招後地皮招標結果亦合於高出市場預期，顯示發展商於政府出招後仍然積極投地，估計此地皮每呎樓面地價4,000元，總值約15億元，預計發展商主要將土地發展成中小型住宅項目。

美聯測量師行董事林子彬表示，此地皮鄰近星堤及哈羅國際學校，加上投入的資金不多，料會吸引大型發展商入標，不排除部分發展商會興建少量洋房再加分層住宅，料樓面地價3,000元一呎，市值約估值11.3億元。

爵士花園97盤勁蝕184萬

香港文匯報訊 香港置業容靖宇表示，何文田爵士花園95方呎單位連車位以1,050萬元易手，97年業主帳面蝕184萬元離場。獲承接單位為3房低層B室，建築面積995方呎，屬3房套房間隔，以成交價計算，呎價10,553元。原業主於1997年10月以1,234萬元購入單位，是次轉售帳面蝕184萬元離場。

匯景97業主蝕27萬

藍田匯景花園17座低層G室，業主減價12萬元易手。世紀21聯誠物業謝寶昭表示，上述單位面積913方呎，3房間隔，業主原先叫價650萬元，減價12萬元至638萬元售出，平均呎價6,988元。原業主於1997年購入上述物業，當時作價665萬元，持貨至今15年，現將物業沽售，帳面蝕讓27萬元離場，幅度4.1%。

梁志堅：再約政府商討BSD



左起：地建會執委會主席梁志堅、會德豐董事黃光耀、南豐董事總經理蔡宏興及長遠房屋策略督導委員會委員蔡涯樞。

香港文匯報訊(記者黃嘉銘)政府新推出台近滿月，多位地產界人士於地產代理監管局(地監局)15周年慶典上聚首一堂的同時，亦各自發表了對本港樓市的見解。地產建設商會(地建會)執委會主席梁志堅回應該會上就政府推出買家印花稅(BSD)去信政府一事時指，有關方面已回覆商會，且會再約時間討論。

利嘉閣佣金收入挫50%

同一場合，利嘉閣總裁廖偉強認為，

政府推出BSD及加強版SSD後，令樓市成交大幅下跌，預料本月二手成交將下跌50%，同時相信本月三大地產代理的經紀佣金收入亦將大跌50%，估計「悶局」將持續至明年農曆新年方有望打破。

對於近期樓市交投淡靜，梁志堅認為，此乃業界共同面對的問題，但1個至2個月內仍未看得「通透」，未能完全掌握政府出招後樓市情況。運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋/私營房屋)郭穎琦表示，短期內會邀請地建會，就政

府早前推出的調控樓市新措施再作商討。

廖偉強表示，本月住宅業務會輕微虧損，惟工商舖交投不俗，相信能彌補部分損失。在現時情況下，廖偉強相信發展商需要將新盤訂價稍為下調才能去爭取完成銷售目標，若發展商「企硬」將難以銷售；假若發展商肯叫價降低，相信同時會令二手業主願意減價，因現時未有市場訊息令業主叫價態度放軟。

一號·西九龍傳周內開價

管理公司與法團關係

政府多年以來一直鼓勵和協助私人大廈業主成立業主立案法團(下稱法團)，以便有效地管理大廈。現時香港私人大廈特別是大型屋苑，大多數有聘請專業物業管理公司負責管理工作，而業主立案法團或業主委員會會擔當監察的角色。但可惜仍有不少大廈未有成立具有法定權力的業主立案法團。其實法團於大廈管理上所擔當的角色及工作十分重要，而法團和物業管理公司的關係亦非常密切。

法團是根據條例成立的獨立法人組織，在法律上代表所有業主管理大廈的公共地方及設施，而法團的管理委員會負責行使和執行法團及大廈公契有關的權利和職責，並有權依據法例任免物業管理公司及監督其工作。唯大廈的管理和維修工作繁多，法團成員未必具備物業及有關的法律知識，若大廈能聘請專業物業管理公司，則可令法團清晰了解建築管理條例等相關法例及如何執行公契規定，以便擬訂公平、公正的決策程序，讓法團能更有效地與管理公司配合，處理大廈日常管理工作，法團和物業管理公司的關係可說是唇齒相依。

專業物業管理公司可為法團提供特別事故支援，如根據公契舉行業主組織的定期會議或就個別重要事項召開業主大會時，物業管理公司為法團草擬及發出會議議程，並有權依據法例任免物業管理公司及監督其工作。唯大廈的管理和維修工作繁多，法團成員未必具備物業及有關的法律知識，若大廈能聘請專業物業管理公司，則可令法團清晰了解建築管理條例等相關法例及如何執行公契規定，以便擬訂公平、公正的決策程序，讓法團能更有效地與管理公司配合，處理大廈日常管理工作，法團和物業管理公司的關係可說是唇齒相依。

緊密合作 互相監察

鑒於法團成員來自不同背景，法團和物業管理公司日常須保持密切溝通。透過緊密的溝通及合作，法團會更加了解大廈管理及營運事宜，而管理公司必須了解業主或使用者的實際需求，以確保大廈管理更臻完善，同時達到雙方互相監察的目的。

總括而言，要妥善管理大廈，法團和物業管理公司的存在都非常重要，筆者建議尚未組織法團的大廈業主應盡快成立法團，而法團和物業管理公司之間應保持和睦合作及互信的關係，從而有助於推行大廈管理工作，為大廈業主及居民締造舒適安逸的居住環境。(上述資料只作參考性質)

香港文匯報訊(記者梁悅琴)政府推出雙辣招後1個月，新盤再次起動，發展商為求去貨出盡百寶。長實旗下長沙灣荔枝角道「一號·西九龍」有機會今日派售樓宇，周內開價，最快下月中推售，發展商把建築期付款的入伙前首期金額由以往20%降至15%，以增加換樓客或收租客的入市動力。至於首批單位即供價會否低於1萬元，長實地產投資董事黃思聰回應時只表示不作猜測。另外，新地於元朗下悠田住宅項目今日命名。

降低首付金額門檻

黃思聰昨表示，「一號·西九龍」自上周六開始接受先到先得登記以來，已收逾200個登記，另有2,000個電話查詢，主要為區內換樓客，以本港客為主，內地客佔數個百分點。他指出，因應政府出招，及令換樓客資金更靈活調配，今次的建築期付款入伙前首期金額由以往20%降至15%，至於即供付款可享照訂價減5%，首期10%樓價，90%樓價於簽訂買賣合約後60天內支付，方便買家即時找銀行上會。樓盤為1年樓花期，於政府SSD延長至3年期下，區內換樓客要買此新盤只可於現階段入市，否



長實地產投資董事黃思聰(左)表示，「一號·西九龍」已收逾200個登記。

則1年後入伙時此盤應最少二手放盤量，他相信，此兩項付款方法有利買家。

他重申，集團會維持該盤今年內推售100伙目標，首批單位會包括1,100至1,300方呎的3房及4房單位，首批單位價會有一定折讓，期望最終可達至1.4萬元目標價。至於首批單位即供價會否低於1萬元，他不作猜測。該盤於紅磡置富都會商場展銷廳於今日起開放，但示範單位仍在趕工中。

他又稱，長實要推售的車位已經售罄，暫時無車位再推出市場發售，未來一段時間會集中於銷售荔枝角「一號·西九龍」。

美聯料春節後樓市小陽春

香港文匯報訊(記者周穎)政府上月26日推出雙辣招，當中買家印花稅(BSD)措施引起市場較大迴響。適逢措施公布滿月，美聯集團(1200)主席黃建業昨日指出，在新措施陰霾未散，未來數個月住宅交投量仍會處於低位，但現階段購買力正在累積，料農曆年後小陽春會出現。對於近日資金持續流向未受措施衝擊的工商舖物業。黃氏認為，辦好長遠房屋供應，才是穩定樓市之良策。

雙辣招滿月 生意跌57%

黃氏表示，雙辣招推出滿一個月，一如所料樓市走勢呈價穩量跌，二手交投急減。綜合美聯分行資

料，35熱門屋苑成交量於「雙辣招」推出後的一個月合共278宗成交，比起之前一個月646宗大幅下跌57%。

他認為，受到新措施影響，物業交投大受打擊，二手交投減半，豪宅受影響更為顯著，惟由於剛性需求存在，磚頭依然有價，預期未來購買力會流向一手市場，以及未受措施影響的工商舖市場。因此，工商舖市道可望看高一線。

黃氏指出，政府政策對樓市發展舉足輕重，香港作為金融中心，不單住宅供應不足，豪宅、寫字樓等亦出現供不應求的情況。現時本港剛性需求強，如要應付此等需求，必須增加供應。