

尖沙咀「H8」拆售摸高1.5億

香港文匯報訊(記者 周穎)工商舖物業投資氣氛熾熱,將大樓面物業分拆出售成為市場新趨勢,既可提高靈活性,加快易手速度,業主又可極速獲利離場,減低投資風險。資深投資者廖偉麟深明此道,購入不足一周的尖沙咀厚福街8號「H8」全幢銀座式商廈,極速摸出樓上18層全部舖位,套現約6.7億元,現只剩下一個地舖,叫價1.8億元。估計全幢物業售罄可套現8.5億元,較7億元購入價,可謂「執到笑」。

資深投資者廖偉麟早前以7億元向資本策略購入的尖沙咀厚福街8號「H8」全幢銀座式商廈,物業約18層樓面,每層面積約2,188方呎。購入物業後,廖氏將之以全層形式物業拆售。

地舖叫價1.8億

市場消息指出,項目不足一周已經摸出18層樓面,呎價介乎1.6萬至1.7萬元,套現約6.7億元,現餘下最後一層面積約3,000餘方呎地舖,意向呎價6萬元,涉及金額1.8億元。估計全幢物業售罄可套現8.5億元。

另外,亦有業主將荃灣海盛路3號中層樓面成功拆售作4個單位,最後一個海景單位剛以呎價約4,780元沽出;粗略計算,業主分拆出售共套現逾3,250萬元,帳面獲利逾900萬元。

海盛路3號中層賺逾900萬

中原(工商舖)廖小燕表示,單位為中層A1室,建築面積1,983方呎,成交價948萬元,呎價4,780元,單位享海景景致,買家為投資者。據悉,原業主於去年8月以約2,283.2萬元購入該層A室,面積7,500方呎,

當時購入呎價3,070元。其後有感分拆出售,細單位入場門檻低可吸引更多買家捧場,流轉性更高,遂決定將近7500呎樓面分拆為4個單位出售。據悉,自拆售單位於今年10月推出市場後,業主屢獲買家積極洽購,並於兩個月內沽出所有單位,合共套現逾3,250萬元;而今番單位呎價則於半年內升值逾5成半。

此外,市場消息指出,尖東科學館道1號康宏廣場低層樓06至08室,面積約5,532方呎,呎價約1.18萬元,涉資約6,527.76萬元,據悉,買家為長線投資者。



尖沙咀「H8」原為「厚福樓」商住物業。資料圖片

按揭熱線

劉國園
經絡按揭轉介首席經濟分析師

工商舖按揭比例登新高

政府針對住宅物業市場,推出多項樓控措施,包括收緊按揭及徵收額外印花稅項等,加重買賣成本,有效降低買家投資該類物業的意慾,因此住宅物業的成交量持續調整。但鑑於市場資金充裕,為尋覓投資機會,部分買家遂將資金轉移至非住宅物業市場,除車位不乏捧場客之外,優質工商舖物業亦備受追捧,帶動非住宅物業成交量屢創新高。

「雙辣招」衝擊輕微

自從10月政府推出「雙辣招」後,資金更進一步流入非住宅物業市場。根據經絡按揭數字顯示,11月申請工商舖按揭的宗數,佔整體按揭申請比例升至11.6%,首度突破雙位數,同時創出有紀錄以來新高,與近年每月僅百分之三至四的水平比較,大相逕庭。究其原因,「雙辣招」對工商舖市場的衝擊較住宅市場輕微,加上本港經濟前景樂觀,較商環境理想,促使駐港的海外公司總部數目及辦事處數目不斷增加,刺激工商舖需求,亦大大增加其投資吸引力。

工商舖的買賣流程與住宅物業大致若若,然而申請按揭方面則相對較複雜。舉例本地買家申請住宅物業按揭,貸款人只須填妥按揭申請表,連同證明文件提交予銀行便可,一般證明文件不外乎香港身份證、臨時買賣合約、最近三個月收入證明紀錄,以及最新稅單或報稅表,手續簡單,甚至可以預先批核。但申請工商舖按揭,除提交上述文件,須額外向銀行遞交物業之平面圖、位置圖及外觀相片。因為工商舖屬投資性質居多,質素參差程度亦較大,因此按揭審批保守,並非所有銀行均接受預先批核,個別銀行甚至不接工商舖按揭申請。

另外,按揭計劃方面,普遍銀行可提供P按、H按及定息等多元化計劃予住宅物業貸款人選擇,相反工商舖按揭計劃一般以P按為主,僅少數銀行提供H按,普遍按息亦較自住用途之住宅物業為高,個別的H按計劃甚至不設按息封頂上限。換言之,一旦按息回升,每月供款超出預算的機會甚高,因此買家入市前須評估個人還款能力。

高力:工商舖價租全面看升

高力對明年香港物業預測

	租金按年變化	售價按年變化
甲級寫字樓	+5%	+9%
商舖	+7%*	+11%*
工業物業	+4%	+6%
豪宅	-5%	-10%
中小型住宅	+5%	-15%

註:數據指今年底至明年底按年變幅
*傳統購物區地舖;按整體商舖市場售價指標計算
製表:記者周穎

看升,升幅介乎4%至11%(見附表)。

全幢寫字樓買賣累計212億

高力國際(香港)常務董事郝煒卓表示,今年香港物業投資市場暢旺,1月至11月間,成交價逾3,000萬元的買賣交易上升至超過900宗,按年增加16%,成交總額達1,055.18億元,按年升8%。其中屬於商舖的買賣成交共554宗,總值超過478億元,佔投資買賣交易總額約45%,與去年一樣成為物業投資市場的大戶。緊隨其後是全幢寫字樓買賣,24宗共值212億元,佔20%,取代去年守在次席的分層寫字樓買賣。

高力國際亞洲物業投資服務行政董事胡孝直估計,寫字樓、商舖及工廈受投資者垂青,投資基金則追捧東九龍的寫字樓物業,而發展商繼續減持非核心項目,能為投資者提供入市機會。

甲級寫字樓方面,高力國際預測,未來12個月甲級寫字樓平均租金將上升5%。政府推出加強額外印花稅及

開徵買家印花稅後,投資者轉向寫字樓市場,估計甲級寫字樓平均售價上升9%,進一步推低回報率,投資者以私募基金、海外買家及房地產基金為主。

1月至10月本港物業市場以商舖表現最為突出,一線街舖平均租金上升11%,整體商舖售價升幅更達28%。雖然環球經濟不景氣及內地經濟放緩,內地遊客的高消費購物潮已見減退。他們對中價貨品的購買意慾仍在,高力國際亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝認為,只要沒有嚴重的負面因素出現,預料明年商舖平均租金和售價將分別上升7%及11%。

工廈受惠物流業及活化

工業物業的租金和售價在今年亦錄得升幅,1月至10月間,平均租金和售價分別上升4%及17%。盧永輝表示,預料明年工業物業市場充滿利好因素,例如中小企外判物流業工序、工廈活化步伐加快等,高力國際預測全年平均租金和售價將分別上升4%及6%。



港島豪宅 Hong Kong Island

西半山 - 慧明苑
地段優越 環境寧靜

慧明苑座落於港島半山尊貴地段干德道36號,環境寧靜,面向維多利亞港,海景優美。

屋苑共有2幢住宅大廈,提供實用面積由1,027平方呎至2,137平方呎的單位,單位間格四正實用,屋苑更有完善保安系統及管理服務,令居住環境更臻完美。屋苑設有住戶會所,提供健身房、游泳池、壁球場等基本設施,盡享生活的情趣。

慧明苑位置優越,與蘇豪區、蘭桂坊為鄰,半山行人自動電梯亦只是幾步之隔,往返中環金融區更加快捷。同時,慧明苑座落於中區名校網,全屬聞名遐邇之優等學府,區內文風鼎盛,有利子女成長,選居於此,有助晉身優質學府。

如此優質的住宅物業,供應非常有限,所以深受中外人士歡迎,極具升值潛力。

www.statelyhome.com.hk

山頂南區

淺水灣道 實: 2,423呎 建: 2,700呎 典雅裝修 實用 \$8,000萬 2511 2611	淺水灣道56號 實: 3,366呎 建: 4,251呎 臨海複式 (有)\$1億9千萬(匙) 2810 6608	淺水灣道 實: 1,780呎 建: 2,300呎 三房車位 靚裝 \$4,300萬 2522 0823
---	--	---

紅山半島 實: 3,013呎 建: 3,020呎 超級實用 \$9,200萬 2801 7618	嘉麟閣 實: 1,390呎 建: 1,780呎 全海車位 \$3,250萬 2893 0313	壽臣山別墅 實: 2,927呎 建: 3,494呎 尊貴地段 \$1億1千萬 2580 8885	巨賈之地 實: 1,830呎 建: 2,412呎 超值價錢 \$5,680萬 2803 1738
--	---	--	--

環角道洋房 實: 2,340呎+天台 建: 3,140呎 三房靚裝花園 \$6,900萬 2812 1080	倚巒 實: 2,389呎 建: 3,391呎 醉人維港 \$2億2千8百萬 2525 3889	南區罕有 實: 1,548呎 建: 2,000呎+天台 咫尺沙灘 \$3,800萬 2580 8885	壽臣山珍珠 實: 2,494呎 建: 3,000呎 世外桃源 \$9,600萬 2803 1738
--	---	---	---

東半山·跑馬地

仁安台 實: 1,144呎 建: 1,350呎 低密平房 開揚靚裝 \$1,900萬 2808 2606	東山台 實: 1,150呎 建: 1,450呎 低密平房 半山極品 \$1,498萬 2892 0233	光明台 實: 800呎 建: 989呎 四房靚裝 泳池會所 \$1,150萬 2833 6112
--	--	--

旭逸閣 實: 308呎 建: 426呎 全馬場景 銀行估佔 (獨)\$550萬(家) 2838 3365	滿輝大廈 實: 882呎 建: 1,047呎 清靜開揚 品味靚裝 (車)\$1,245萬(吉) 2838 3365	松柏新村 實: 1,525呎 建: 1,720呎 高息連約 山頂地段 \$3,080萬 2893 8399	上林 實: 788呎 建: 1,032呎 高層開揚 全城首選 \$1,700萬 2893 8399
--	---	---	---

黃泥涌道 實: 925呎 建: 1,200呎 平台花園 歐陸風情 \$1,800萬 2892 1215	金翠樓 實: 445呎 建: 580呎 小品推介 投資精選 \$750萬 2892 1215	特色平房 實: 1,183呎 建: 1,450呎 極罕放盤 靚靜靚綠 \$1,920萬 2808 1868	金山花園 實: 910呎 建: 1,050呎 靚則三房 吉普連車 \$1,600萬 2808 1868
---	--	---	---

中半山

愛都大廈 實: 2,999呎 建: 3,347呎 高層四房 單邊靚景 \$7,800萬 2858 1083	珀苑 實: 1,479呎 建: 1,732呎 高層開揚 露台實用 \$3,000萬 2522 8032	蔚皇居 實: 788呎 建: 1,063呎 海景罕有 極高會所 \$2,550萬 2834 3298
---	---	--

曉峰複式 實: 1,826呎 建: 2,337呎 天台平台 特色三車 \$6,500萬 2511 3003	寶雲大廈 實: 2,638呎 建: 3,200呎 低密海景 罕有放盤 \$8,500萬 2511 3033	The Albany 實: 2,027呎 建: 2,549呎 至尊地段 頂高維港 \$8,800萬 2511 3039	會景閣 實: 990呎 建: 1,586呎 皇朝會所 超級低水 (有)\$2,100萬(匙) 2520 2118
---	---	---	--

文苑花園 實: 1,669呎 建: 2,000呎 開揚實用 特大露台 \$3,500萬 2869 9003	御花園 實: 1,094呎 建: 1,350呎 潛力極高 靚景連車 \$3,900萬 2537 6228	地利根德閣 實: 2,330呎 建: 3,052呎 四房靚景 翻新增值 \$4,380萬 2858 1083	永康大廈 實: 1,353呎 建: 1,550呎 露台連車 名師四正 \$2,550萬 2522 8032
---	--	--	---

北半山

豐林閣 實: 1,260呎 建: 1,596呎+天台 流星花園 \$2,650萬 2578 3208	豪廷峰 實: 860呎 建: 1,133呎 高海難求 \$1,600萬 2578 3208	恒景園 實: 1,582呎 建: 1,950呎 高海四房 \$3,150萬 2887 7097
--	---	---

飛龍台 實: 1,302呎 建: 1,580呎 罕有放盤 \$1,780萬 2571 1303	富嘉閣 實: 658呎 建: 773呎 三房有匙 \$1,780萬 2887 7055	雲峰大廈 實: 1,407呎 建: 1,650呎 翻新有海 \$1,928萬 2566 0113	雲景台 實: 1,173呎 建: 1,198呎 單邊海皇 \$1,800萬 2512 2213
--	--	---	--

景愉居 實: 1,122呎 建: 1,539呎 新樓露台 \$1,650萬 2566 0662	富豪閣 實: 869呎 建: 1,042呎 高海雙車 \$1,250萬 2571 0066	寶馬台 實: 718呎 建: 850呎 高海車位 \$920萬 2811 8838	珊瑚閣 實: 1,173呎 建: 1,382呎 高層海景 \$1,900萬 2887 3080
--	--	--	--

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

西半山

秀麗閣 實: 1,925呎 建: 2,334呎 靜中帶旺 靚景 四房連車 (售)\$3,800萬/70呎(租) 2559 3323	維壹 實: 663呎 建: 895呎 全新入伙 完美會所 270全景 \$1,400萬 2559 3323	南灣 實: 2,070呎 建: 2,545呎 高級用料 山海相照 \$1,750萬(連車位) 2559 3323
---	---	--

樂信台 實: 813呎 建: 961呎 三房 全新裝修 \$1,200萬 2559 3323	利德大廈 實: 1,509呎 建: 941呎 四房連車位 \$2,600萬 2803 0423	御景台 實: 678呎 建: 941呎 極高東南 \$1,200萬 2559 5388	嘉和苑 實: 1,267呎 建: 1,555呎 三房四正 泳池連車位 \$2,100萬 2537 6777
--	---	---	---

豐樂閣 實: 1,367呎 建: 1,600呎 方便地段 近電梯 (售)\$2,000萬/40呎(租) 2522 3103	雍景台 實: 1,123呎 建: 1,350呎 豪華會所 大廈專巴 \$1,750萬 2548 3332	承德山莊 實: 942呎 建: 1,200呎 新濠名廈 泳池 網球場 (售)\$1,460萬/42呎(租) 2551 9933	匯豪閣 實: 600呎 建: 895呎 兩房池景 方便幽靜 \$1,150萬 2522 8098
---	--	---	--

西南區

Bel-Air貝沙灣四期 實: 1,410呎 建: 1,875呎 正南海景 荷價放售 \$3,200萬 2554 4832	BAGUIO VILLA 碧瑤灣 實: 2,488呎 建: 2,687呎 四房連車 罕有放售 市場焦點 (連)\$3,480萬(車) 2550 0966	LARVOTTO南灣 實: 1,072呎 建: 1,338呎 物超所值 \$1,680萬 2553 2133
--	--	--

貝沙灣四期 實: 649呎 建: 825呎 位置優越 入市良機 \$1,050萬 2554 4832	貝沙灣二期 實: 1,956呎 建: 2,365呎 四房連車 靚景靚景 \$4,380萬 2550 0966	貝沙灣一期 實: 1,368呎 建: 1,682呎 美景當前 荷爛全城 \$2,580萬 2553 2133	貝沙灣六期 實: 726呎 建: 908呎 兩房連車 名師設計 \$1,350萬 2553 2133
--	--	--	--

碧瑤灣 實: 1,363呎 建: 1,520呎 九成實用 荷價放售 (連)\$1,680萬(車) 2554 4832	碧瑤灣 實: 976呎 建: 1,135呎 超靚靚靚 靚景上車 (連)\$1,060萬(車) 2550 0966	南灣LARVOTTO TOWER 10 實: 462呎 建: 591呎 美景當前 荷爛全城 (連)\$1,510萬(車) 2553 2133	南灣LARVOTTO TOWER 3 實: 763呎 建: 990呎 靚景綠地 享受之選 (連)\$1,350萬(車) 2553 2133
--	--	---	--

2554 4832 • 2550 0966 • 2553 2133 • 2887 0281
歡迎同業加盟: 8300 0583 (黃先生) • 8300 0073 (黃先生) • 8300 0569 (黃先生)
(E-08781) (E-08678) (E-08678)