



■九龍灣國際交易中心。  
資料圖片

香港文匯報訊 (記者 周穎) 多家保險公司先後進駐九龍灣商廈，安盛 (AXA) 繼續擴充。信和宣佈，以15.67億元售出旗下九龍灣宏照道33號國際交易中心16樓至22樓，涉及共7層寫字樓樓面，以連租約形式易手。通告內容披露，買家為保險公司。買家於未來半年內，有最少30個車位及其餘寫字樓樓面的優先購買權。市傳，買家為安盛保險。

# 信和15.67億售國際交易中心

據資料顯示，九龍九龍灣宏照道33號國際交易中心，為一幢由22層寫字間、3層零售區域及3層地下停車場組成之商業樓宇。每層樓面面積為2.8萬平方呎，是次交易涉及的7層總樓面面積約19.6萬平方呎，成交呎價約近8,000元。

事實上，安盛 (AXA) 早已將大本營搬至九龍灣，早前已經以月租近140萬元預租九龍灣宏遠街One Kowloon22及23樓兩層，合共總樓面約46,472方呎。安盛亦在國際交易中心租用一中層全層樓面，作為培訓中心。

## 嘉芙中心極速摸出5層套現3億

舖位升值力驚人，拆售吸引投資者入市。市傳，尖沙咀嘉芙中心摸出最少5層，套現逾3億元。而中原集團創辦人施永青則趁市旺沽貨獲利，繼早前沽出金鐘力寶中心寫字樓後，再以9,100萬元沽出九龍尖沙咀金

巴利道61至63號地庫。元朗亦有舖位於半個月內升值31%，獲利1,200萬，相當於炒家每日進帳100萬元。而消息又指，磁帶大王陳秉志又以6億元洽購奧運站海桃灣商場部分。

獲資深投資者林子林及磁帶大王陳秉志等聯手以7.8億元購入的嘉芙中心全幢，獲業主極速以分層形式拆售。市傳，目前1至3樓商舖、6及9樓寫字樓等，最少5層樓面已經摸出。市場流傳價單顯示，1樓至3樓面積均為4,565方呎，1樓呎價1.8萬，售價8,217萬元；2樓呎價1.75萬元，售價7,988.7萬元；3樓呎價1.7萬元，售價7,760.5萬元，至於6樓及9樓寫字樓，面積均為2,832方呎，呎價1.2萬元，售價均為3,398.4萬元。以上述價單估算，業主套現約逾3億元。據悉，當中有2層為租戶轉租為買，購入自用，包括2樓酒吧租戶。

另外，中原集團創辦人施永青繼早前沽出金鐘力寶中心寫字樓後，再以9,100萬元沽出九龍尖沙咀金巴利

道61至63號地庫。

## 施永青沽尖沙咀舖位賺4220萬

買家傳為資深投資者方浩賢。舖位面積包括低層地下，約200方呎，及高層地下約5,000方呎，現租戶為桑拿室，月租約23萬元，租期至2014年10月，租金回報約3厘。據悉，原業主於2009年以4,880萬元入購入，是次成交帳面獲利4,220萬元，期間物業升值86.5%。

## 元朗舖半個月轉手獲利1200萬

新界元朗合財街11至23號鉅發大廈地下01號舖，市傳，以5,000萬元易手，舖位面積約415方呎，現租戶為滷味店，現租金約7萬元，租金回報僅約1.68厘，原業主剛於本月以3,800萬元購入，持貨僅約半個月，帳面獲利1,200萬元，相當於炒家每日進帳100萬元，期間物業狂升值31.5%。

# 用家入市 樓價止跌微升0.17%

## QE4熱錢低息效應 睇樓量回升

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 政府推出BSD及SSD2後四周，市場開始消化，加上用家入市，樓價止跌回升。反映二手樓價的中原城市指數CCL最新報114.57點，按周上升0.17%，終止三周連跌，輕微反彈。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓價短期調整尚未結束，預期CCL在115點上下反覆。此外，美國再推QE4利好消息，利息持續低企下，本周末睇樓量回升7.5%至10%。

黃良昇表示，BSD及SSD2生效後四周，CCL指數累計跌1.91%，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass累計跌0.87%，顯示政府打壓樓市，樓價升勢受阻，本周四美國聯儲局宣佈QE4對本地樓市的影響，有待明年1月初公佈的CCL才開始反映。

## 新界東連升兩周累漲2.66%

四區大型屋苑樓價指數方面，港島及新界西樓價同步結束二周連跌。港島區指數報121.88點，按周升1.69%。新界西區指數報96.22點，按周升0.72%。另外，新界東區指數報113.16點，按周升1.29%，連升二周共2.66%。而九龍區指數報113.62點，按周跌0.75%，結束二周連升。



## 十大屋苑周末錄千組預約睇樓

與此同時，美國推出QE4，利息持續低企，刺激買家入市意慾，中原地產十大屋苑周末錄得1,000組預約睇樓量，按周升7.5%，而根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共有2,345組客戶預約周末參觀單位，較上周末大增近10%，客量創近3周新高，上車客及換樓客睇樓比例分別按周增加2個及0.9個百分點，至25.7%及30.5%水平。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，隨着大市氣氛逐步向好，各區二手交投逐步回

升，早前觀望中之買家對入市回復信心，紛紛四出積極睇樓，希望趁聖誕及新年假期前入市，當中亦有買家願意追價入市，惟假期及節日氣氛將至，買家及業主忙於相約慶祝或外遊，或會令下半月睇樓量回落。

## 假期將至 下半月睇樓量料回落

利嘉閣地產研究部指出，港島、九龍及新界三區指標屋苑於本周末的預約睇樓量全面報升，當中以港島區屋苑睇樓客量增幅最大，9個指標屋苑周末睇樓按周增11.3%，其中太古城及康怡花園睇樓量分別急增33%及27%。

# 錦繡花園97蟹貨賺42%離場



■圖為錦繡花園獨立屋。

資料圖片

香港文匯報訊 (記者 周穎) 現時樓價升越97年高峰期，不少當年蟹貨，現樓價終返鬆綁返家鄉，業主趁勢獲利離場。錦繡花園F段金竹東路雙號屋成交，單位建築面積1,150方呎，連租約，利嘉閣地產劉喜燕指出，物業以650萬元易手，呎價約5,652元，造價合理。據了解，賣方早在97年6月份，斥資457萬元購入，迄今成功轉售，帳面獲利193萬元，賺幅約42%。

## 匯景97摸頂貨 獲利4%易手

匯景花園6座中層B室易手，該行陳維

進透露，建築面積680方呎，業主原開價510萬元，經過洽談後減至506萬元成交，每呎售價折合7,441元。據悉，賣方是在97年9月高峰期以487萬元購得上址，持貨至今番易手，現帳面微獲利約19萬元，賺幅約4%。

青衣美景花園5座中層H室成交，單位建築面積433方呎，外望海景，該行吳景揚表示，是次以258萬元易手，呎價約5,958元。據了解，賣方早在96年3月份，以130萬元購入，今轉售帳面獲利128萬元，賺幅約98%。

## 香港興業西港都會擬改建酒店

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 本港酒店房間不足，不少財團聯準機會興建酒店，香港興業旗下長沙灣永康街7號西港都會中心，就打算由現時的工廈改為酒店。地盤位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶上，向城規會申請興建1幢27層高酒店，地積比率11.99倍，樓面約146,434方呎(包括酒店附屬商業面積)，提供230個房間。

## 財團申請將元州街舊樓建酒店

此外，同區元州街310至310C號，亦有財團申請將舊樓重建為酒店，位於「住宅(甲類)」地帶，地盤面積約4,159方呎，擬以9倍地積比率，興建1幢22層高的酒店(包括1層地庫)，提供214個房間，房間面積由106至229方呎不等。

## 太古城連錄新高租賃呎租逾36元

香港文匯報訊 中原地產太古城東山閣助理區域營業經理趙鴻運表示，本周太古城除買賣回暖，租賃市況亦見轉好，近日連錄兩宗新高價租賃成交，其中雅連閣極高層D室，面積1,029平方呎，屬三房間隔，以3.75萬元租出，折合呎租約36.4元，創同類單位新高。新租客為韓國公司客，承租單位自住。業主則於2010年以1,025萬元購入物業，是次出租可享受回報達4厘。另北海閣低層C室，面積835平方呎，擁三房間隔，獲本地客承租，月租3.25萬元，折合呎租約38.9元，亦屬高價成交。

## 發展商連續兩月零勾地

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府不斷主動推地，間接令發展商減低勾地意慾。地政總署公佈，11月錄得「零拒勾」，已經連續2個月未有發展商主動勾地。該署同時批出2宗全幢工廈改建的特別豁免書申請，其中1宗為裕泰興家族持有的荃灣業成街16至18號匯達紡織有限公司，批准用途為商店及服務行業。

觀塘鴻圖道16號志成工業大廈亦批准全幢改裝，用途包括食肆、辦公室。地政總署資料，11月共錄得3宗新的特別豁免書(整幢改裝)申請個案，以及1宗契約修訂的工廈重建申請，現累積申請工廈活化的申請個案高達88宗。至於接的個案總數當中，23宗已被拒絕或撤回，較上月增加6宗。

## 觀塘駿業街每呎補地價2700元

補地價方面，由億京持有的觀塘駿業街52至56號，批准10.2744億元補地價，按總樓面約37萬方呎計算，每呎補地價約2,700元，為07年以來最大單宗同類補地價個案。同系觀塘成業街10號，亦批出7.3237億元補價，總樓面25多萬方呎，呎價約2,900元。

## 合和中心二期補地價約37.25億

此外，合和實業旗下合和中心二期，亦批出37.2593億元補地價金額，項目的總樓面面積約109.36萬平方呎，其中包括酒店面積約75.9萬平方呎、零售面積約30萬平方呎及辦公室面積約3.66萬平方呎，折算後補地價每呎約3,407元。珀麗酒店旗下大角咀道84至86號九龍珀麗酒店批補地價671萬元。

## 一號西九傳再預留4伙細3房



■不少準買家參觀一號，西九龍於紅磡置富都會的展覽廳。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 市況略為回暖，長實於荔枝角道的一號，西九龍近日變陣推出銀碼相對低的821方呎細3房戶後，消息指，昨再預

留4伙中高層戶，分布於第2座17、32、35及36樓C室，即售價由746.9萬至809.1萬元，買家均為香港人，該盤過去3天已預

留18伙建築面積821方呎的細3房戶。此外，一香港客昨以逾1,000萬元向永泰地產買入大坑理華22樓B室，建築面積543方呎，呎價約1.84萬元。

## 屯門聚康山莊減價40萬沽出

香港文匯報訊 (記者 周穎) 政府出招至今已一個月，部分買家開始適應措施，回復入市信心，部分業主心態仍對辣招有戒心，願提供合理議價空間，沽貨離場。

屯門聚康山莊單位為1座低層C室，面積約為801平方呎，成交價約為380萬元，呎價約為4,744元。美聯物業陳智生表示，業主原開價420萬元，議價後減價40萬元，買家為外區買家，見業主放寬議價空間，加上租金回報理想，故無睇樓下拍板購入作長線投資之用。

日前，屯門新都大廈便錄得一宗辣招盤鬆綁後的成交個案。祥益地產袁思賢表示，新都大廈A座中層1室，建築面積580呎，區外客決定「不睇樓」以260萬元購入上址作自住之

用，呎價4,483元。據了解，該成交單位屬第一代辣招盤，近日兩年稅期屆滿，由於不需要支付額外印花稅，業主叫價270萬元，經議價後終減價10萬元沽出，轉手帳面獲利約達70萬元。

## 馬鞍山雅典居減價30萬易手

馬鞍山雅典居1座中層B室成交，面積1,068平方呎，中原地產林少億表示，業主原先開價800萬元，近日減價30萬元沽出物業，連車位以770萬元成交，呎價7,210元。東涌藍天海岸1座低層E室，面積736平方呎，中原地產洪泉清表示，業主最初叫價490萬元，經買家議價後減價12萬元，以478萬元沽出單位，呎價6,495元。

## 外區用家505萬買泓景臺

香港文匯報訊 中原地產分行日前成功促成一宗泓景臺成交，單位為2座中層E室，面積645平方呎，該兩房戶剛以505萬元易手，折合平均呎價僅7,829元。新買家為一名外區客，見同區新盤開售，惟提供之單位

面積較大，決定轉投區內二手屋苑，最終決定承接上述兩房戶作自住用途。原業主於2010年3月以305.5萬元購入物業，持貨2年多，現轉手帳面獲利199.5萬元離場，單位升值65.3%。