佣金「和味」 代理調兵攻工商舖

香港文匯報訊 （記者 周穎）低息年代配合政府推出住宅印花稅，迫資金湧入工商舖市場。天時地利之下，今年各大代理行佣金收入「和味」，均創歷史新高，業界預期明年市道仍然暢旺，均磨拳擦掌滿腹擴充大計，更有細行住宅代理轉營至工商舖市場。

資金湧入下，中原地產研究部預料，今年工商舖買賣合約1.83萬宗，總值2,000億元，大幅超出市場預期，分別升28%及44%，均創出歷史新高。預測明年全年工商舖買賣合約2萬宗，總值2,800億元，按年分別增加9%及40%，再創歷史新高。

收入增 中原擴充編隊

中原(工商舖)營運總監潘志明估計，集團今年工商舖佣金收入達7.5億創歷史新高，較去年5.04億元，大幅上升48.8%。工商舖成交增加，主要受近期政府政策影響，不少住宅投資者將資金轉投工商舖，因此集團明年將會有適度擴張。

他指出，由於工商舖物業仍然有發展空間，故集團工商舖員工將由現時約750人，明年將增加33%至1,000人。公司現有分行24間，涉及有66組營業人員，現正陸續擴充，其中已有2間至3間分行籌備中，最快明年首季可以開張，而明年首季營業人員亦增至75組，目標令集團明年市場佔有率升至30%以上。

事實上，工商舖市場成交大旺，與住宅成交的淡靜形成強烈對比，不少原投資住宅的投資者將資金轉投工商舖市場，故此出現不少住宅代理與工商舖代理合作促成的交易，當中以1,000萬元以下工業成交為主。潘志明稱，往年兩個物業類別代理合作的個案比例不多，今年增至5%至8%，估計明年再有5%至10%升幅。

美聯工商舖明年亦有擴充計劃，美聯工商舖行政總裁黃漢成亦指出，集團現時分行人手712人，明年目標增加至800人，增幅12.35%，分行數目由現時17間，涉及68組營業員，分別再增加3間至4間及5組至6組營業員。

美聯看好工廈市場

他指出，鑑於工業樓宇除不用付額外印花稅外，成交銀碼細，大多不逾1,000萬元、估值簡單、加上有活化及改用途概念，吸引不少住宅投資者轉投工業市場。因此，未來擴充重點主要集中工業部，會增加2至3間工業舖，相信明年住宅代理與工商舖代理合作機會將較今年增加10%至20%。反而寫字樓及舖位部則傾向只加人手。

■中原地產預料，今年工商舖買賣大幅超出市場預期，宗數及總值分別有1.83萬宗及2,000億元。 資料圖片

而規模較兩大行細的利嘉閣地產則傾向加人加組不加分行。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，集團工商舖部門明年目標佣金為2億元，將為歷史新高。現時員工約200人，現有分行約10間，明年目標將加至300人，分行數目加至13至15間。分行數目不會大幅增加，反而擴大分行人手規模。預計明年住宅代理與工商舖代理合作成交，將與今年的10%相若。

代理自立門戶爭客

原在北角「地膽」代理行的住宅物業代理姚雲龍，眼見工商舖成交增加，當機立斷自立門戶，合組名采策略代理行，主打工商舖物業，轉型以迎合市場升浪。名采策略營業董事姚雲龍表示，舊公司主要以住宅為主，現時以工商舖為先，主要是最近住宅交投疏落，未來非住宅類物業前景看高一線，故順應市場政策大勢，成立新公司。

油麻地舖拆售 呎價試20萬

香港文匯報訊 (記者 周穎) 市場拆售潮不斷，針對市區地舖難求，市傳由資深投資者尹伯權持有的油麻地彌敦道534至538號嘉榮大廈地下3號舖推出拆售，共拆出28個蚊型舖位，當中25間舖位建築面積均為68方呎，實用面積只有34方呎，其餘3間建築面積介乎416至428方呎，舖位叫價介乎850萬至8,320萬元，建築面積呎價介乎12.5萬元至20萬元。若呎價20萬元舖位成交，將成為油麻地舖市新指標。

另外，港置林偉文表示，油麻地上海街375至379號地下連1至2樓5,6及7號舖放售，地舖面積850方呎，1樓及2樓面積各佔2,521方呎，總樓面面積5,892方呎，業主意向金額1.1億元，呎價18,669元，連同食肆租約一併放售。

■油麻地彌敦道534至538號嘉榮大廈地舖拆售，挑戰區內新高呎價。

豉油街物業全幢300萬租出

香港文匯報訊 (記者 周穎) 全幢物業交投暢旺，市場消息指出，旺角豉油街21C號全幢，以300萬元租出。土地註冊處資料又顯示，由科達地產湯君明持有的上海街698號美觀大廈地下至5樓，以2.26億元沽出。登記買家為KIU SHEUNG INVESTMENTS CO.LIMITED。物業合共3萬方呎，呎價7,533元，市值5,000萬元。原業主湯氏獲利達1.375億元。而湯氏仍保留其中一個地舖未有售出。

細碼盤有價有市，美聯商業許少娟表示，尖沙咀山林道高荔商業中心7樓A室，涉及樓面面積約759平方呎，成交金額接近555萬，呎價約7,310元，創該廈呎價紀錄新高。

皇廷廣場「摸上摸」成交

觀塘皇廷廣場承接向來有支持，該廈最近連錄「摸上摸」成交。中原(工商舖)梁美玲表示，觀塘皇廷廣場摸貨成交為中層F室，建築面積約1,090方呎，成交價953萬元，呎價8,739元。據了解，單位於今年9月獲市場以每呎7,339元承接，其後該名買家於一個月內將單位以摸貨形式售予另一名投資者，呎價8,330元；該名投資者承接單位後隨即再推出市場放售，單位最終由今番買家承接，持貨約兩個月，帳面獲利近45萬元，單位3個月內累計升幅接近兩成。

按揭熱線

劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

中小物業明年勝一籌

雖然今年下半年銀行在按揭業務取態方面相當積極進取，表現較上半年優勝，加上新盤陸續上會對按市有支持，料11月、12月新取用按揭貸款金額可衝破200億元關口。不過，在連串政策影響下，整體按揭市場難以收復去年失地，相信全年新取用按揭貸款金額將不足2,000億元水平，並較去年下跌13%至1,980億元。筆者預期，明年市場以本地客為主，在低息環境支持及實際需求帶動下，料中小型物業備受追捧。

本地客料重新主導

究其原因，政府收緊第二套房按揭、新增買家印花稅及推出加強版額外印花稅，樓按措施多管齊下持續抑壓住宅物業投資氣氛，並且削弱非本地客購買力，因此明年市場將由本地客重新主導。儘管目前金管局收緊按揭成數，並鎖定按揭還款年期上限為30年，局限資金不足者選擇物業的空間，加上千萬元以上豪宅之按揭成數連番收緊，亦窒礙換樓人士升級置業的意慾，促使買家流向中小型物業市場。根據經絡按揭轉介研究部數字顯示，本年至今的按揭申請比例，以樓價介乎200至500萬元的中小型物業佔比最重，比例高近五成半(54.6%)。

鑑於本月底置安心計劃開始接受申請，政府明年亦分階段推出5,000個名額予白表申請人免補地價購二手居屋，增加本地客的選擇，而物業價格主要介乎200萬元至500萬元，預期銀行在按揭規模縮減的壓力下，將積極爭取此類按揭市場份額，本地客購買力有待陸續釋放，因此明年中小型物業按揭市場仍可看高一線。展望明年《施政報告》及《財政預算案》公布前，市場氣氛會較觀望，而受制於多項房屋政策，將削弱市場部份購買力，料整體樓市成交會稍為放慢，新取用按揭貸款金額難以大幅彈升。

中原地產 CENTALINE PROPERTY　豪宅 STATELYHOME　HONG KONG Leaders' Choice 香港企業領袖品牌

港島豪宅 Hong Kong Island　www.statelyhome.com.hk

港島東區－柏景臺
港鐵上蓋・毗鄰維園

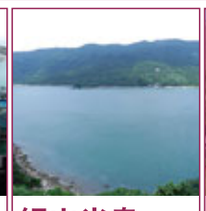
柏景臺屬港島區高級住宅之一，位處北角英皇道1號，物業由兩幢大廈所組成，共提供496個單位。大多數單位均為三房一套間格，以實用見稱。相連單位更可讓住客自由打通，設計更見彈性。景觀方面，能俯瞰維多利亞公園及維多利亞港的優美景致，住客可晝夜細賞當中的璀璨美景。

柏景臺座落於港鐵天后站及巴士總站上蓋，多條來往各區之巴士路線均途經於此，故此交通十分便利。步行往返銅鑼灣亦只需五分鐘，購物及娛樂消閒熱點可謂瞬間即至。柏景臺位處名校網區，四周雲集優秀學府，當中更是毗鄰香港中央圖書館、維多利亞公園、游泳池及網球場，可說運動、消閒設施齊全。而鄰近社區更是食肆林立，當中不乏知名的食店以供選擇，可謂生活所需一應俱全。

屋苑更配備完善的會所設施，有游泳池、羽毛球場、籃球場及跳舞室等以供住客享用。項目自住租售皆宜，實屬優質之選。

山頂南區

浪琴園 實：1,397呎 建：1,772呎 南區全海 (連)2,300萬(約) 2522 0823

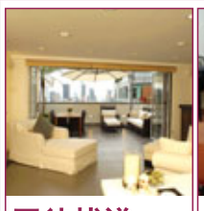


紅山半島 實：3,013呎 建：3,020呎 超級實用 $8,500萬 2801 7618

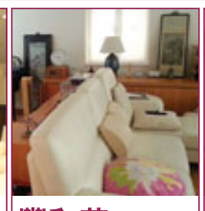
赤柱平房 實：1,548呎 建：2,000呎 三房海景另天台 $3,800萬 2812 1080

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
深灣9號 實：1,421呎 建：1,799呎 三房露台車位 $4,500萬 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
倚巒 實：2,389呎 建：3,391呎 醉人維港 $2億2千8百萬 2525 3889
壽臣山珍珠 實：2,494呎 建：3,000呎 世外桃源 $9,600萬 2803 1738
淺水灣道 實：2,423呎 建：2,700呎 典雅裝修 實用 $8,000萬 2511 2611
海邊全新名廈 實：1,752呎 建：2,190呎 私家大天台 (罕)$5,900萬(有) 2810 6608

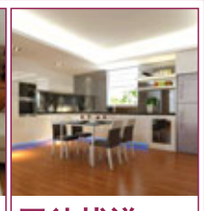
東半山・跑馬地



司徒拔道 實：1,688呎 建：2,200呎 天台內梯 LOWRISE品裝 $3,980萬 2833 6112



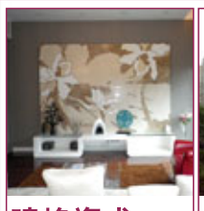
豐和苑 實：1,267呎 建：1,600呎 複式三房 藍塘地段 $1,850萬 2893 8399



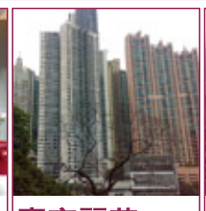
司徒拔道 實：871呎 建：1,100呎 品味裝修 三房車位 $1,100萬 2808 1868

山景閣 實：478呎 建：720呎 內街精品 收租高息 $760萬 2808 2606
仁安台 實：1,144呎 建：1,350呎 品味靚裝 低密平房 $1,900萬 2808 2606
愉都大廈 實：763呎 建：1,000呎 馬場美景 收租精選 $1,000萬 2892 0233
樂景園 實：3,134呎 建：2,583呎 有今生 無來世 $6,500萬 2892 0233
旭逸閣 實：308呎 建：426呎 全馬場景 銀行估凸 (獨)$550萬(家) 2838 3365
樂翠台 實：1,129呎 建：1,313呎 翻新名廈 中層馬景 (車)$2,460萬(吉) 2838 3365
黃泥涌道 實：925呎 建：1,200呎 平台花園 歐陸風情 $1,800萬 2892 1215
雅詩大廈 實：917呎 建：1,100呎 環抱馬場 可遇難求 (車)$2,100萬(位) 2892 1215

中半山



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

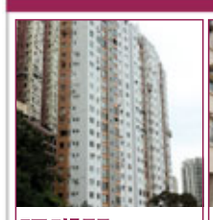


嘉富麗苑 實：1,562呎 建：1,881呎 靚則實用 三房車位 $3,990萬 2511 3033

帝景園 實：2,140呎 建：2,691呎 無敵維海 四房雙車 $8,380萬 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
花園台 實：2,828呎 建：3,307呎 罕有巨則 四房雙車 $7,150萬 2537 6228
寶園 實：2,026呎 建：2,572呎 大客飯廳 地段尊貴 $4,400萬 2858 1083
珀苑 實：1,404呎 建：1,732呎 高層開揚 露台實用 $3,000萬 2522 8032
曉峰閣 實：1,130呎 建：1,369呎 新鴻基裝修 海景連車 $2,980萬 2834 3298
威豪閣 實：1,407呎 建：1,561呎 三房開揚 方便連車 $3,000萬 2511 3003
麥當奴道 實：1,880呎 建：2,200呎 低密洋房 靚裝車位 $3,350萬 2511 3033

北半山



珊瑚閣 實：1,173呎 建：1,382呎 投資首選 $1,980萬 2571 1303

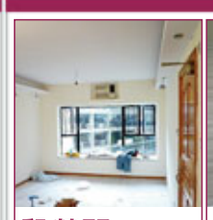
寶馬台 實：718呎 建：850呎 高海車位 $920萬 2571 1303

富豪閣 實：869呎 建：1,042呎 高海雙車 $1,250萬 2887 7055

萬德閣 實：1,202呎 建：1,473呎 四房罕有 $1,600萬 2566 0113
雲景台 實：1,065呎 建：1,198呎 單邊海皇 $1,800萬 2512 2213
雲峰大廈 實：1,407呎 建：1,650呎 翻新有海 $1,928萬 2566 0662
富嘉閣 實：658呎 建：773呎 三房有匙 $780萬 2571 0066
飛龍台 實：1,302呎 建：1,580呎 實用方便 $1,860萬 2811 8838
恒景園 實：1,582呎 建：1,950呎 高海四房 $3,150萬 2887 3080
豪廷峰 實：569呎 建：765呎 新地名廈 $880萬 2578 3208
豐林閣 實：1,260呎 建：1,596呎+天台 流星花園 $2,650萬 2887 7097

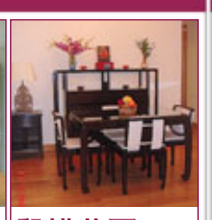
招聘熱線・梁小姐：9481 1022 (E-013232) 譚先生：9494 3349 (E-008948)

西半山



殷榮閣 實：960呎 建：1,226呎 三房工人房連車位 有匙引看 $1,700萬 2559 5388

蔚然 實：1,598呎 建：2,078呎 四房名廈 全新未住 $4,250萬 2559 5388

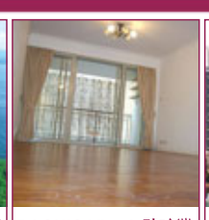


殷樺花園 實：819呎 建：1,068呎 收租自用 $1,480萬(連車位) 2559 5388

干德道2年樓 實：924呎 建：1,251呎 三房高樓底 清靜設施 $1,880萬 2559 5388
賓士花園 實：512呎 建：700呎 方便 2房 用家上車 $838萬 2537 6777
樂信台 實：813呎 建：961呎 三房 全新裝修 $1,200萬 2522 3103
利德大廈 實：1,509呎 建：1,888呎 四房連車位 $2,650萬 2548 3332
帝豪閣 實：1,222呎 建：1,564呎 環境清幽 會所專車 $2,150萬 2530 1313
雍景台 實：1,123呎 建：1,350呎 豪華會所 大廈專巴 $1,750萬 2869 8863
承德山莊 實：942呎 建：1,200呎 新鴻基名廈 泳池 網球場 $1,460萬 2858 1023
駿豪閣 實：521呎 建：669呎 靚裝 開放式廚房 $920萬 2551 9933

西南區

Bel-Air貝沙灣四期 實：1,410呎 建：1,875呎 正南海景 筍價放售 $3,200萬 2554 4832



BAGUIO VILLA 碧瑤灣 實：976呎 建：1,135呎 收租吸引 必看筍盤 (連)$990萬(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
貝沙灣二期 實：1,956呎 建：2,365呎 四房則王 飽覽鑽景 $4,380萬
貝沙灣一期 實：1,355呎 建：1,674呎 美景當前 筍爆全城 $2,650萬
貝沙灣六期 實：726呎 建：908呎 兩房連車 名師設計 $1,350萬
碧瑤灣 實：1,363呎 建：1,520呎 九成實用 筍價放售 (連)$1,680萬(車)
碧瑤灣 實：906呎 建：1,020呎 超實用兩房連套房 仟呎上車首選 (連)$1,038萬(車)
南灣LARVOTTO TOWER 10 實：462呎 建：591呎 美景當前 筍爆全城 $750萬
南灣LARVOTTO TOWER 3 實：763呎 建：990呎 青葱綠悠 享受之選 $1,350萬

2554 4832 • 2550 0966 • 2553 2133 • 2887 0281
歡迎同業加盟：8300 0583 (黃先生) (E-036781) • 8300 0073 (葉先生) (E-036873) • 8300 0569 (黃先生) (E-250782)

廣告中的實用面積除有(*)的來至首次轉讓的買賣協議外，其他均來自差餉物業估價署昔日所提供的資料，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，差餉物業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證物業現有實用面積。　實：實用面積　建：建築面積　中原地產代理有限公司 C-000227