

炒風蔓延 商廈車位價破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）物業投資一向備受香港推崇，繼私樓、居屋、寫字樓屢現新高後，最近就連商廈車位都加入「破頂俱樂部」，上環信德中心車位以400萬元，貴絕全港，令市場咋舌。市場人士指出，各國推出量寬措施「放水」，令環球資金氾濫，加上投資車位相較住宅物業的投放為少，故車位市場成為熱炒的另一戰場。

上環信德中心一個車位本月初以400萬元沽出，令商廈車位颯至「4球」水平創全港紀錄，大幅拋離中環皇后大道中9號早前錄得的230萬元逾七成，造價足購屯門上車盤有餘。搶貴商廈車位造價掀起市場關注。

百萬元以下車位多人爭

綜合土地註冊處資料顯示，2月純車位買賣註冊量錄得1,293宗，創26個月新高，按月急升約19%。而註冊金額則錄約11.56億元，按月微升約4%。當中以價值介乎50萬元至100萬元的車位最受追捧，錄765宗成交，按月飆升約五成一。

不過，當中商廈車位錄16宗登記，按月下跌1宗。2月宗數與2014年8月相同，並創下6個月新低；期內登記金額錄1,436萬元，較1月8,249萬元顯著下跌；扣除1月份一宗逾6,000萬元的大額車位登記，2月份的金額較1月份的2,169萬元，按月下跌33.8%，僅高於2014年4月份的964萬元，創下10個月新低。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，按大廈統計，2月錄得最高商廈車位登記金額的是灣仔告士打道

151號安盛中心，錄一宗包括三個車位的登記，總值510萬元。其次為九龍灣常悅道1號恩浩國際中心一宗包括兩個車位的登記，總值320萬元。而屯門柏麗廣場及屯門中央廣場同樣錄得6宗登記，分別總值258萬元及239萬元，列第三及第四位。

港置：成本低成投資首選

港置工商舖資料研究部指出，日本、歐洲及中國內地等環球各國相繼推出量化寬鬆措施或寬鬆貨幣政策，美國加息亦似近還遠，令全球游資氾濫，資金紛紛尋找出路。總投資額較細的車位成為最近受市場追捧的新寵。此外，購買車位收租投資，不涉及裝修、維修等開支，投放成本較低，預計短期內車位會成為投資者的首選。

事實上，部分地區工商車位供應一直不敷需求，吸引投資者加入車位拆售行列，其中包括資深投資者「磁帶大王」陳秉志近放售柴灣高威閣停車場車位，港置至尊旺舖董事陳偉材表示，柴灣區車位供應緊絀，是次拆售吸引不少外區投資者以及柴灣工廠廠家買入，由於車位需求龐大，車位租金同時日漸提升，預期該批車位投資回報約4厘。



■上環信德中心有車位以400萬元易手，貴絕全港。
資料圖片



■葵涌永得利廣場有全層單位以9,806萬元成交。
資料圖片

賭王三太近億購工廈

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）賭王何鴻燊家族成員近年在物業市場無寶不落，新近更錄得近億元買賣。據土地註冊處資料顯示，由鵬里發展的葵涌工廈永得利廣場第2座26樓全層，面積約22,543方呎，作價9,806.205萬元成交，折合呎價約4,350元。登記買家為領頭發展（FORTUNE LEAD DEVELOPMENT LIMITED），董事為CHAN UN CHAN，英文姓名與賭王三太陳婉珍相同。

伊利莎伯大廈鋪位叫租330萬

另一方面，銅鑼灣伊利莎伯大廈有逾4萬方呎巨型鋪位。香港置業許諾謙表示，本行獲委託代理一個銅鑼灣伊利莎伯大廈地下G03至G06號地舖連1樓放租事宜。地舖面積約2,800方呎，連一樓3.9萬呎樓面，合共41,800方呎，意向月

租約330萬元。業主亦接受分租地下舖位及一樓物業，分租地舖每呎叫租約100元，而樓上單位意向呎租約79元。地舖前租客為韓國餐廳，現屬交吉放租。

此外，美聯蕭惠碧表示，本行正獲委託代理一個上環中遠大廈租盤。放盤為上環中遠大廈一個極高層大單位，面積約9,000方呎，現時業主意向月租約58.5萬元，折算平均呎租約65元。單位屬罕有的大面積放盤，間隔四正實用，享海景，同廈現時並無同類型放盤。蕭惠碧指出，過去半年中遠大廈租賃交投活躍，一般中低層單位呎租近60元。按上址質素，叫租屬合理價格。至於鄰近的信德中心租金亦屢創新高，市場消息指，剛錄得一宗上環信德中心招商局大廈(東翼)成交，高層單位面積約2,363方呎，以呎租約65元租出。



■華榮工業大廈地廠新近以8,342萬元易手，5年間升值逾3倍。

投資者購葵涌地廠放售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）葵涌區內有多幢活化工廈，令投資前景看好，有投資者以8,342萬元購入葵涌華榮工業大廈地廠，呎價約4,300元，並隨即在市場提價放售。

華榮工廈地廠呎價索7000

中原(工商舖)李維勇表示，位於葵涌永業街華榮工業大廈地廠，面積約1.94萬方呎，呎價4,300元，成交價8,342萬元。李氏指，由於今番成交物業樓底高度約10呎，只可容納小型貨車，故成交呎價較同區其他地廠較實惠，新買家為活躍東九龍的投資者，購入後隨即在市場租售，意向呎價約7,000元，意向呎租則約20元。原業主為實業家，於2010年3月以2,681萬元購入物業，當時呎價僅約1,382元，並一直作放置機器之用。按今次成交價計算，該物業於短短5年間上升逾3倍，業主帳面獲利約5,661萬元。

資料顯示，葵涌區新近地廠成交，可參考捷聯工業大廈地廠易手個案，該單位面積約1.33萬平方呎，平均呎價約6,500元，成交價約8,674萬元，而美聯工業大廈地廠新近亦以約6,280萬元成交，呎價約5,827元，面積約10,778方呎。

另一方面，九龍灣發展前景理想，工商物業呎價相比觀塘區物

業仍存在折讓空間，吸引長線投資者積極尋寶，新近有業主放售旗下位於九龍灣順發工業大廈相連地廠，意向價共約3,400萬元。中原(工商舖)余樹榮表示，位於九龍灣宏開道17號順發工業大廈地廠01B及01C室正推出市場，單位面積分別約429方呎及932方呎，意向價分別為1,200萬元及2,300萬元，若新買家一併購入則可以優惠價3,400萬元購入，物業以現狀及交吉形式出售；兩個單位亦分別以月租約3.2萬元及5萬元推出，若用家一併租用兩個單位，則可以每月約7萬元租用上述物業。

順發工廈相連地廠意向3400萬

據悉，物業原業主為區內投資者，於2012年以約2,580萬元購入順發工業大廈一籃子地廠，將單位分開成3個單位，並各自配有獨立洗手間，有利吸引不同類型的企業進駐，並成功沽出當中一個單位。余樹榮稱，九龍灣屬「起動九龍東」發展區域的一部分，區內工商物業獲看好，近年物業的平均呎價升幅顯著，惟相對於觀塘區而言，價格仍處低水，故區內優質物業特別吸引長線投資者垂青，其中地廠發展彈性大，個別業主成功向地政總署申請更改地廠用途作零售用途，使物業價值倍增。



送馬迎羊，由於今年樓市存在多項隱憂，去向備受關注，因此經絡特別進行一項「羊年置業意向調查」，以了解市民新一年的置業取態，調查發現大部分業主對後市相當樂觀，。

經絡成功透過電話訪問876位客戶，當中48%業主預期羊年樓價上升，其次有44%認為樓價平穩，換言之合共92%業主認為羊年樓價平穩向上，只有餘下的8%認為樓價向下，若與馬年同類型置業調查比較，當時有一半業主認為樓價平穩發展，近四成業主預期樓價下跌，即合共90%業主認為馬年樓價平穩向下，情況截然不同。

樓控措施維持最大憂慮

調查結果亦顯示，大部分受訪者仍然認為羊年最影響樓市的因素是樓控措施，佔整體比例達47%，與馬年置業調查比較相若。其次為房屋供應，佔27%，按年增加12個百分點，而息口走勢則佔百分之二十，按年減少9個百分點，反映今年市民關注房屋供應多於息口走勢，另外只有7%認為通脹最有影響。

當被問及樓控措施影響時，希望政府放寬「3D」稅項的受訪者有46%，較去年的50%減少4個百分點，其次為放寬按揭貸款成數，佔比超過三成，較去年增加4個百分點至32%，至於希望放寬壓力測試力度的受訪者維持22%。

普存能力抵禦加息壓力

雖然市場對加息預期降溫，但市民面對加息仍有足夠的緩衝空間，當中有56%業主認為即使羊年加息，加息50點子以下屬於合理及可負擔水平；有32%認為加息50點子至1厘合理及可負擔；認為加息1至2厘以下屬於合理及可負擔的佔11%；至於加息2厘以上仍合理及可負擔的只佔1%，反映普遍業主對於加息具有抵禦力。

灣仔道舊樓申強拍

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）供應稀缺的市區地有價有市，灣仔一幢樓齡逾半世紀的舊樓，昨日透過第一太平戴維斯遭申請強拍。據土地審裁處文件顯示，該廈位於灣仔道232號，自1964年落成，樓高9層，項目涉及49個不可分割業權，包括45伙住宅單位，地下為街舖。大廈地盤面積約5,798方呎，全幢估值約5.08億元，重建設高度限制110米。

申請者為統基投資有限公司，目前已集齊全廈逾92.8%的業權。據公司註冊處資料顯示，該公司董事包括何綺玲及一間名為Ontrack Ventures Ltd的海外註冊公司。翻查市場資料，該公司近期密密進行對該廈收購，共計涉資數以億元計，最近一宗包括該廈地下B號舖，作價約1.46億元。

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告 成公資土拍告(2015)12號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》（成國土資發〔2011〕80號）等相關文件規定及成都市國土資源局《國有建設用地使用權出讓方案》，成都市公共資源交易服務中心定於2015年4月2日上午10時，在成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓，以拍賣方式組織出讓4宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下：

一、拍賣出讓宗地基本情况：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積 (平方米)	土地用途及 使用年限	拍賣起叫價	競買保 證金 (萬元)	拍賣出 讓時間	規劃設計條件					持證准用 面積(畝) 及方式	出讓人
								計入容積率總建 築面積/容積率	建築密度	建築高度	綠地率	規劃用地 使用性質		
1	CH05 (252): 2015-012	成華區聖燈街 道辦事處聖燈 村二組	10676.84 合16.0153畝	城鎮混合 住宅用地70 年，商業用 地40年	樓面地價： 4448元/平 方米	4600	2015年 04月02日 10時	不大於40571平方米(其中可兼容的商業建築面積比例不大於計入容積率建築面積的10%)	不大於20%	建築物（含所有建、構築物及設施）最高點高程不大於航空限高絕對海拔高程812米。	不小於25%	二類住宅 用地	16.0153 指標證書	成都市國 土資源局
2	JN05 (21/252): 2015-019	金牛區金泉街 辦家堰村 2、3、4組， 互助村8組	108707.31 合163.0610 畝	商服用地城 鎮混合住宅 用地 商業用地40 年住宅用地 70年	樓面地價： 2860元/ 平方米	30000		計入容積率的總建築面積：二類住宅用地：地塊2建築面積大於33557平方米且不大於100670平方米(其中可兼容的商業建築面積比例不大於100670平方米)；地塊4大於34361平方米且不大於103080平方米(其中可兼容的商業建築面積比例不大於103080平方米)；商業服務業設施用地：地塊1建築面積不大於96717平方米，地塊3建築面積不大於107233平方米。 容積率：二類住宅用地：地塊2大於1.0且不大於3.0；地塊4大於1.0且不大於3.0；商業服務業設施用地：地塊1不大於5.0；地塊3不大於5.0。	二類住宅用地：地塊2總建築密度不大於22%；地塊4總建築密度不大於22%；商業服務業設施用地：地塊1總建築密度不大於48%；地塊3總建築密度不大於48%。	建築物(含所有建、構築物及設施)最高點高程不大於航空限高絕對海拔高程572米(建築高度不大於47米)。	商業服務業設施用地：結合設計確定； 二類住宅用地：地塊2綠地率不小於30%；地塊4綠地率不小於30%。	二類住宅 用地 商業服務業 設施用地	/	成都市國 土資源局
3	JN03 (252): 2015-017	金牛區金泉街 道郎家社區7 組、青羊區蘇 坡街道百仁社 區3組	23729.33 合35.5940畝	城鎮混合 住宅用地70 年商業用地 40年	樓面地價： 3500元/ 平方米	5400		不大於61696平方米（其中可兼容的商業面積比例不大於計入容積率建築面積的10%）。	總建築密度的上限按總容積率對應確定，若無對應的，按稍高一檔的總容積率對應確定總建築密度上限。 (具體詳見出讓方案)	建築物（含所有建、構築物及設施）最高點高程不大於航空限高絕對海拔高程581米（建築物最高點相對地面高點約66米）。	不小於30%	二類住宅 用地	35.5940 指標證書	成都市國 土資源局
4	JT2015-05 (211/251)	金堂縣淮口鎮	29419.12 合44.1287畝	住宅用地、 商業用地 住宅70年、 商業40年	50萬元/畝	600		1.0 < 容積率 ≤ 2.0	≤40%（高層主體建築密度≤20%）	/	≥15%	商業兼容住 宅（兼容 住宅建築 面積比例 ≤49%）	44.1287 指標價款	金堂縣國 土資源局

二、中華人民共和國境內外的法人、自然和其他組織均可申請參加競買，申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。CH05(252)：2015-012號宗地根據成都都市建設項目國家安全事項審批辦公室的規劃並聯審批意見（成涉審審辦[2014]0759號）；意向競買人必須經市涉外辦進行國家安全事項審批通過後，憑市涉外辦的審查確認函參與競買。

三、申請參加本次公告多宗土地競買的，競買保證金只須按其額度最高的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競價，自由競價，價高者得。競得人競得多宗地的，在簽訂全部競得宗地的《出讓合同》並繳清交易服務費後方能按出讓人的要求將競買保證金轉作地價款。

四、本次國有建設用地使用權拍賣出讓實行網上報名方式（繳納外幣競買保證金的除外），意向競買人可通過成都市公共資源交易服務中心門戶網站查詢網上報名用戶註冊及網上報名相關操作指南；已完成網上報名用戶註冊的意向競買申請人須在2015年04月01日16時之前憑CA數字證書登陸成都市公共資源交易服務中心門戶網站（http://www.cdggzy.com/）土地網上報名系統，按要求提交競買報名申請，經系統確認完成網上報名手續。（具體操作指南詳見《成都市公共資源交易服務中心國有建設用地使用權拍賣出讓網上報名辦事指南》、《網上報名操作指南》及《CA數字證書辦理須知》，諮詢電話：028-85987887。）

五、CH05(252)：2015-012、JN05(21/252)：2015-019、JN03(252)：2015-017號

宗地：競得人須自行向成都電業局申請辦理供電配套相關手續，並承擔相關費用。

六、須「持證准用」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取，也可在成都農村產權交易所購買；建設用地指標價款按成都市公佈的年度最低保護價繳納。（諮詢電話：028-85987005）

七、本公告未盡事宜詳見出讓文件，並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2015年03月17日起登錄成都市公共資源交易服務中心門戶網站下載出讓文件。（成都市國土資源局監督電話：028-61889185）

聯繫地址：成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓
諮詢電話：028-85987887、85987895、85987882
詳情見：成都市公共資源交易服務中心（http://www.cdggzy.com/）
四川省國土資源廳（http://www.scdlr.gov.cn）
成都市國土資源局（http://www.cdldr.gov.cn）
中國土地市場網（http://www.landchina.com）

成都市公共資源交易服務中心
2015年3月12日

宗地位置示意圖



關於實行國有建設用地使用權拍賣出讓網上報名的通知

為進一步建設規範、高效、公開透明的公共資源交易服務平台，加快土地招拍掛出讓業務的信息化建設，更好地服務於競買人，經研究決定實行競買人參加成都市國有建設用地使用權拍賣出讓網上報名（以下簡稱「網上報名」），現將有關事項通知如下：

一、網上報名範圍
競買申請人參加成都市國有建設用地使用權拍賣出讓競買（以下簡稱「土地拍賣」）的報名活動。

二、網上報名實行時間
自2014年11月20日起發佈的《成都市公共資源交易服務中心網站（www.cdggzy.com）資產管理系統，進行網上報名。

具體操作規則詳見《成都市公共資源交易服務中心國有建設用地使用權拍賣出讓網上報名辦事指南》、《網上報名操作指南》及《CA數字證書辦理須知》。（諮詢電話：028-85987887）特此通知。

三、網上報名的程序
（一）從即日起，競買申請人首次報名參