灣仔巨舖半世紀升值329倍

譚魚頭撤出丟空半年 聯合出版4億購入

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）核心消費區舖位供應稀缺，樓面上萬呎的巨舖更是少之又少。本地出版巨擘聯合出版日前就斥資近4億元，買入灣仔原先由譚魚頭承租的多層舖位。原業主為灣仔龍門大酒樓始創人謝氏家族或有關人士，早於1965年以121萬元買入，持貨至今物業賬面勁升329倍。

■譚魚頭之前租用該灣仔舖位逾十年。 資料圖片

據土地註冊處資料顯示，灣仔莊士敦道129至135號東興大廈地下1A、B號舖、連同1至3樓，最新以近4億元易手，當中地舖面積為500方呎，總樓面則達12,935方呎，折合呎價約30,924元。

萬呎舖呎價30924元

而物業的新買家為中商置業有限公司(CHCP INVESTMENT CO. LIMITED)，公司董事包括賀路明(HE LUMING)、伍裕堅(NG YU KIN)、王亞民(WANG YAMIN)及文宏武(WEN HONGWU)。當中文氏、伍氏及賀氏，分別與聯合出版(集團)有限公司董事長、助理總裁及董事姓名相同。而公司的股東，包括聯合出版(集團)以及僑商置業有限公司，後者為聯合出版屬下公司。

上址的對上一任租客為連鎖食肆譚魚頭，翻查資料顯示，譚魚頭早於2003年落戶灣仔，該店及至去年10月結束營業，最新的租約為每月約45萬元。雖然譚魚頭已撤出，不過物業自去年10月一直丟空至今已近半年，仍保持舊舖的裝修及招牌。據悉，該食肆當時遭業主追討2014年2月至10月的欠租，涉及金額達417萬元；同時亦由於欠薪問題，當時不少員工向勞工處求助。

龍門大酒樓後人沽貨

資料顯示，該舖位登記於陸杏桃(LOK HAN TO)名下，於1965年以121萬元買入。及後謝啟英(TSE THOMAS KAI YING)、謝啟俊(TSE KAI CHUN PETER)、謝啟傑(TSE KAI KIT)先後於2003年至2008年成為遺產執行人。按今次成交價計算，物業50年間大幅升值329倍。翻查市場資料，陸杏桃為灣仔已拆卸的老牌食府龍門大酒樓的老闆謝舜良的夫人，而上述物業執行人均為謝舜良的兒子。

龍門大酒樓後人散貨

■屹立香港灣仔六十年的龍門大酒樓是滿載港人集體回憶的地標。 資料圖片

譚魚頭舊舖易手，揭示龍門大酒樓創辦人家族的後人陸續趁高位將物業善價而沽。於1949年開業的龍門大酒樓，屹立於灣仔繁忙路段莊士敦道電車路前長達一個甲子，及至2009年後人將物業變賣套現4.2億元。而在拆卸之前，該酒樓一直爲不少高官及名伶喜愛光顧之地。

龍門大酒樓於1949年開業，前身名爲「龍鳳酒樓」，由老闆謝舜良聯同兩名股東創立，其後由謝家獨力經營，改名「龍門大酒樓」，寓意「一登龍門，聲價十倍」，及後酒樓業務主要交由謝舜良三子、酒樓執行董事的謝啓英打理。

酒樓一直以傳統中式茶樓路線來吸引客人，馳名大包、八寶鴨與炭燒叉燒是店內招牌菜，最爲食客津津樂道，加上食物價錢相宜，早年受打工仔歡迎之餘，亦有不少高官與名人光顧，包括胡楓、粵劇名伶新馬師曾等也是座上客，晚間來表演歌舞，夜夜笙歌。

物業拆卸前，物業樓高4層，總樓面逾1.6萬方呎，謝氏家族曾於2005年將物業暗標放售，由於多個入標財團出價均未到業主心水價而一度收回。謝氏於2009年將物業向財團以4.2億出，及後不足3個月旋即以6.6億元摸出，可見核心地段備受投資者青睞。項目擬發展爲商住大廈，興建3層至4層的商場專吸名牌租户，以及約22層高的住宅物業。 ■記者 蘇洪鏘

滬地產投資交易季跌七成

■第一太平戴維斯中國區主管簡可（右）分析，外資買家更注重物業租金回報率。 記者章蘿蘭 攝

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）第一太平戴維斯昨日最新發布的統計報告指，今年第一季上海地產投資市場交易總金額同比下降逾七成，且所有交易均由內資買家達成。對此，第一太平戴維斯中國區主管簡可分析，外資買家多以投資基金方式進入，對期限內回報率要求甚高，如今上海寫字樓租金收入成長有限，未來的增值空間亦不如早年，因此對海外買家的吸引力正在下降。

海外投資者絕跡

數據顯示，第一季上海投資市場共達成五宗交易，總金額為35億元（人民幣，下同），同比下降72%，上述交易均由國內買家買入，其中九成為寫字樓交易。具體來看，內資自用型買家佔第一季成交比重的54%，項目集中於非核心區域，並計劃長期持有。基金則仍青睞市中心低價值資產，以尋求提升附加值。

上海一度曾是外資最青睞的地產投資市場，而今似乎有所降溫。簡可認為，這與上海蹣跚而行的租金回報率息息相關。他指出，海外投資者多以投資基金形式投資上海市場，此類基金的投資年限一般為3年，且投資者對期限內的投資回報率要求甚高，而包括上海在內的中國城市物業的租金增長幅度都頗為有限，對海外買家的吸引力自然下行。

根據一太統計，一季度上海甲級寫字樓市場租金環比增長0.1%，為8.63元/平方米/天，其中浦東租金環比上升0.7%，達9.2元/平方米/天，浦西租金環比下降0.2%，達8.3元/平方米/天。且2015年年內，寫字樓供應繼續放量，預計核心區在剩餘三個季度還將有13個項目，共約142萬平方米新增供應入市，市場供過於求，面臨更多挑戰。

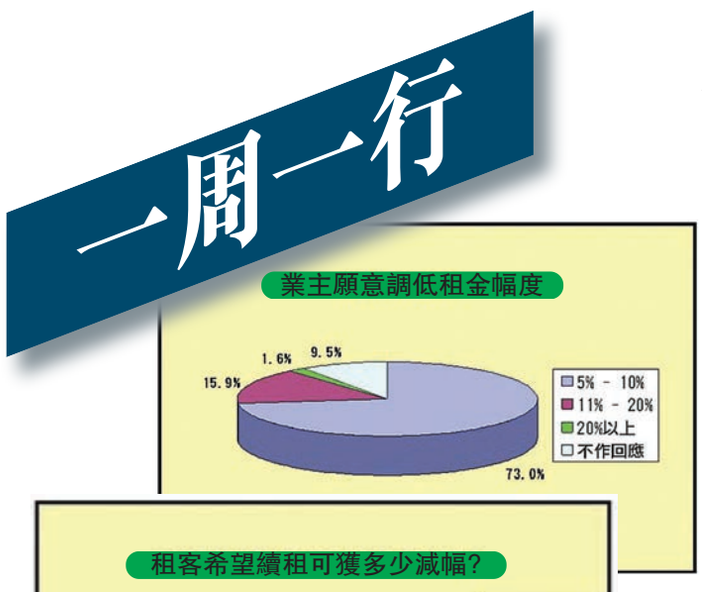
長實北京別墅下月推

香港文匯報訊（記者 羅洪嘯 北京報道）長江實業在北京順義開發的別墅大盤「譽天下」去年銷售150套後，今年新一期房源即將推出。長江實業地產投資公司董事郭子威表示，自4月中旬在北京開啟路演後，「譽天下」全系系列「溫榆府」受到市場熱捧，公司計劃5月推出250套已取得預售證的房源，連城別墅的均價為每平米3.3萬元（人民幣，下同），獨棟別墅均價為每平米4.1萬元，同時購房者將享有加十萬元裝修優惠。

郭子威表示，隨着今年樓市新政的出台，一系列政策利好將釋放大量有效改善性需求，對北京高端物業產品而言利好明顯。「溫榆府」在上周末的路演中，共接待3,000組客戶，其中500組客戶表示有興趣認購。目前「譽天下」已經銷售1,000套別墅，得益於精裝修的優惠安排，交房的700套別墅中有500套已入住。

對於未來內地樓市的走勢，郭子威認為，今年年內預料央行還將有兩到三次減息，再加上股市火爆後大家賺了錢的消費會在二季度體現出來，市場氛圍熱烈，這些利好因素對於促進買家入市作用巨大。

一周一行



舖主照企硬不減價

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）內地早前改為實施「一周一行」收緊內地人赴港措施，掀起市場關注，據美聯旺舖最新向新界西北區的客戶進行問卷調查顯示，近有近七成業主不打算調低售價，但同時有近四成業主則考慮減租。另一邊廂，則有達六成租客希望業主減租，又以5%至10%的減幅願望為主。該行預計，元朗、上水、屯門等區的一線旺段舖位租金料下跌25%至30%。

該行就「一周一行」議題，向新界西北區客戶進行問卷調查，問卷以打電話形式，成功訪問各165位元朗、上水及屯門區業主及商戶（合共330人），探討他們對「一周一行」的看法。結果顯示，近七成業主都不打算調低售價，反映大部分業主都實力雄厚，相當惜售，不願削價沽貨。不過亦有近兩成業主有調低售價的意欲。在近兩成打算減價的業主當中，75%的業主願意調低售價幅度5%至10%。

四成業主考慮調低叫租

同時，有接近四成的業主都打算調低叫租，反映業主相信減租可以吸引舊租客續租或新租客承租，可避免舖位淪為「吉舖」。有73%的業主願意提供5%至10%的租金減幅，另外，亦有約16%的業主願意減租11%至20%，反映未來租金下調壓力頗大。

西北區租戶冀續租有得減

另邊廂，「一周一行」落實，現租客普遍期望業主有減租意慾，因此訪問中有八成的現租客都打算續租。近六成現租客希望續租時，能獲得業主5%至10%的租金減幅。整體而言，有56%的業主及商戶對這些區域舖市前景預期仍是平穩。

美聯旺舖董事盧展豪預料認為，新措施預期將令來港內地客減少，租戶營業額將下跌。與此同時，業主減租意慾增加，以吸引現租客續租或新租客承租。預期新措施對新界西北區一線旺段舖位影響較大，減租幅度料較顯著，估計這些地區一線旺段舖位租金料下跌25%至30%。

新世界師友計劃奪大獎

香港文匯報訊 新世界發展（0017）憑着「飛躍新世界」可持續發展社區計劃中的師友計劃，於勞工及福利局舉辦的「社會資本企業義工大賞」比賽中，勇奪「最具潛力獎」及「社會資本企業義工大獎」，表揚計劃的效益以及確定計劃的可持續發展性。新世界發展執行副主席兼聯席總經理鄭志剛是「飛躍新世界」計劃創辦人，他表示，計劃鼓勵學員積極參與各項有意義的義工活動，培育出關愛社會及具責任感。

南豐重推西半山豪宅

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）睽違逾十年，南豐集團昨日重推旗下西半山豪宅羅便臣道80號，並上載售樓說明書。項目主打三房連套房大單位以及複式特色單位，而價單及銷售安排仍有待公布。南豐發展地產部總經理鍾志霖表示，項目的價單及銷售安排於稍後時間公布。

翻查資料，項目早在2001年開始發售，及後先後於2006年、2007年及2011年都經歷多輪推售，餘下單位用作收租，及至現在發展商才限量推出 。

據介紹，羅便臣道80號涉及兩座大樓，分別高45層及47層，標準樓層為一梯4伙。項目合共有264個住宅單位，標準戶實用面積由619至1,083方呎，並以3房連套房為主；另設複式特色戶，實用面積由1,532至2,356方呎。

另外，新地元朗爾巒昨日亦更新價單，將價單內的茵羅洛斯大道第6A座23樓A室，由原先價單定價3,219.2萬，提價至最新3,412.5萬元，加價約6%。

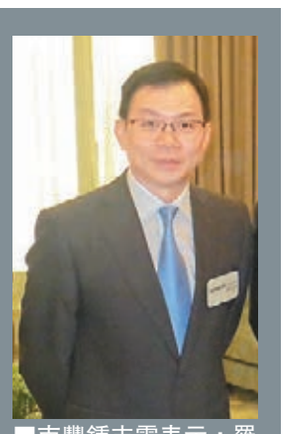
爾巒更新價單加6%

據該盤新銷售安排顯示，下周一將發售4伙，包括3幢洋房及前述加價單位。

中海外及市建局合作的馬頭角新盤喜點昨日首度開放示範單位予公眾參觀，並接受認購登記，市場消息指，截至昨天截稿前項目累收逾百票。

迎海・星灣複式招標

至於由恒基等發展的烏溪沙迎海・星灣昨天上載新銷售安排，項目的18座及19座兩伙地下複式單位以招標形式發售，招標日期由4月27日起至29日。


■南豐鍾志霖表示，羅便臣道80號銷售安排於稍後時間公布。 資料圖片

遺失股票啟事－第二次通告

敬啟者：下開之H股股票，經已宣佈遺失。

登記持有人	申請人	股票編號	H股股份數量
中國銀行股份有限公司（公司編號：3988）			
Chow Sui Cheong deceased	如左	BNC70035557	8,000
Yim Ngai Dan deceased	如左	BNC00513372	1,000
-do-	如左	BNC00575171-9	@1,000
-do-	如左	BNC70163422	1,000
中國建設銀行股份有限公司（公司編號：0939）			
Chan Annie	如左	CCB00255502	50,000
-do-	如左	CCB70000667	3,539
中國人壽保險股份有限公司（公司編號：2628）			
Chow Wing Wai	如左	CIA00047343	2,000
中信銀行股份有限公司（公司編號：0998）			
Wu Kong	如左	CTK70002561	3,000
-do-	如左	CTK70034287	1,028
中國工商銀行股份有限公司（公司編號：1398）			
Wu Kong	如左	ICB00357177	4,000
-do-	如左	ICB70101176	181
Lo Shiu Man	如左	ICB10190576-7	@20,000
中国人民財产保险股份有限公司（公司編號：2328）			
Law Tak Hing	如左	PIC70017899	913

由本通告第一次刊登日起，九十天內仍未有任何人士向本公司要求為上開股票之持有人時，則上開股票宣佈無效及作廢，同時另發新股票以代替之。

茲証明上述公司已將上述通告之副本送交香港聯合交易所，而香港聯合交易所之負責人亦已書面向該公司證明已將上述通告之副本根據該公司章程之規定張貼於交易所內，為期九十天。

此啓 證券登記處: 香港中央證券登記有限公司啟

日期：二零一五年四月二十四日

今年落成私宅五成已售

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年推出多幅住宅地皮，推動發展商新盤亦加速賣樓。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出， 2015年落成的私人住宅已經售出逾5成單位，銷售進度理想，預計今年年底前售出比例，可以達到九成的水平。

黃良昇預計，2015年落成的私人住宅有11,139個，其中未推售單位有4,101個，貨尾單位1,362個，合共5,463個待售單位，佔全年落成量的49%，售出比例51%。而已經登記售罄的項目包括喜韻、喜盈、薈悅、南里8號及DIVA。

至於2014年落成的私人住宅有15,719個，其中未推售單位有2,079個，貨尾單位525個，合共2,604個待售單位，佔全年落成量的16.6%，售出比例83.4%。推前至2013年落成的私人住宅有8,254個，其中未推售的有40個，貨尾396個，合共待售單位436個，佔全年落成量的5.3%，售出比例94.7%。

此外，2012年落成的私宅有10,149個，未推售208個，貨尾514個，合共722個待售單位，佔全年落成量7.1%，售出比例92.9%。2011年及以前落成的私人住宅，未推售有107個，貨尾1,535個，合共待售單位1,642個，佔整體落成量0.7%。售出比例99.3%。

私宅轉售獲利續三季創新高

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）自2月底金管局推出收緊按揭成數政策，二手私人住宅成交宗數明顯減少，但據中原地產統計，今年第一季二手樓轉售獲利宗數比例保持升勢，按季升0.2個百分點至98.8% ，連續3季創歷史新高。而且，賬面獲利五成以上的買賣佔73.7%，按季上升4個百分點，賬面獲利五成或以下的均錄得跌幅，分別按季下跌0.2至1.2個百分點。

73.7%個案獲利五成以上

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年第一季已知業主買入價的二手樓買賣合約登記錄得8,763宗，當中錄得賬面獲利的有8,658宗，獲利宗數比例為98.8%，按季上升0.2個百分點。獲利比例連升4個季度，數字連續三個季度創1995年第三季有記錄以來的歷史新高。反映樓價向升，大部分業主能夠轉售物業圖利。

按月方面，今年3月二手私人住宅買賣當中，錄得賬面獲利的達99.2%，按月上升0.5個百分點，同樣創1995年7月有記錄以來歷史新高。

在6個賬面獲利幅度的類別中，今年第一季賬面獲利五成以上的二手私人住宅買賣佔73.7%，按季上升4個百分點。相反，獲利一成或以下、一至二成、二至三成、三至四成及四至五成的買賣均錄得跌幅，今年首季分別佔2.6%、4.3%、6%、6.8%及6.6%，按季下跌0.2、0.5、1.1、1及1.2個百分點。

今年第一季二手轉售獲利宗數最多的是嘉湖山莊，錄192宗。其次是沙田第一城，錄107宗。愉景灣錄94宗，排名第三位。在10個獲利宗數較多的屋苑中，有8個屋苑的二手轉售獲利宗數比例達100%，包括沙田第一城、愉景灣、美孚新邨、珀麗灣、新都城、映灣園、荃灣中心及太古城。

其中荃灣中心的平均買賣賬面獲利幅度是十個屋苑之中最高，平均每宗獲利幅度錄1.6倍；黃埔花園平均每宗獲利幅度錄1.18倍排第二；嘉湖山莊平均每宗獲利幅度錄1.16倍，位列第三。