

中遠大廈九樓兩億售出

投資者5937萬購樂聲江廈一批單位

紛紛入市

近日物業市場連錄多宗矚目成交，美聯剛促成紀惠集團沽出上環中遠大廈9樓全層單位個案，涉資約1.91億元，新買家為訊匯金融集團，該集團擬將物業作為集團總部辦公室。另外，萊斯表示，最近有投資客購入位於葵涌大連排道58至66號樂聲工業中心中層一籃子單位，作價5937萬。



▲葵涌樂聲工業中心最近一籃子單位成交價約1350元
 ▲訊匯金融集團購入上環中遠大廈9樓全層單位作為集團總部辦公室，圖為中遠大廈

近日

日物業市場成交氣氛熾熱，各界紛紛入市搜羅優質盤源，有實力財團活躍豪宅市場外，同時亦親視升值潛力豐厚的甲級商廈單位，紛紛入市吸納作長線投資或自用。

以連租約形式交易

美聯商業助理營業董事周永亨表示，該行促成上環中遠大廈9樓全層成交，面積約19745平方呎，每平方呎價約9673元，成交金額涉及約1.91億元，以連租約形式交易。新買家訊匯金融集團原租用中環甲級商廈全層約兩萬呎樓面作集團總部，但有見近日樓市表現持續暢旺，核心區甲級商廈物業供應持續緊絀，未來租、售前景理想。在息口低企環境下，正是吸納優質盤源自用的時機，該集團遂於市場上物色優質單位作為總部新址，而且可供出售的甲級商廈約2萬呎樓面盤源極之罕有，有見中遠大廈屬著名商廈，全層盤源鮮有，一天內即拍板入市，早著先機。

訊匯金融集團曾多次入市豪宅市場，集團及相關人士近月先後購入兩個位於半山The Mayfair豪宅單位，成交金額涉約1.17億元；以及連環售出兩個豪宅物業，包括以3338萬元售出南灣道Belgravia中層單位；以及以約9600萬元售出山頂紅蓀閣單號屋等。周永亨表示，金融海嘯迄今，物業市場已由復蘇期踏上升軌，相信第4季將會延續第3季升勢，豐裕資金仍然會活躍於物業市場。

另外，萊斯物區域經理黎智生表示，葵涌區整體市況回復升軌，帶動近月區內工廈的交投趨向穩定，據悉最近

更有投資客購入位於葵涌大連排道58至66號樂聲工業中心一籃子單位，分別為13樓全層，面積約36114呎；以及19樓D室，面積約7862呎，平均呎價約1350元。

租金回報可達6厘

葵涌區工廈物業市場承接力日高，加上葵基區的交通利好條件，貫通兩地交通網絡，葵基區投資者更見投入吸納優質物業以作長線放租投資，帶動區內物業價持續向上。

黎智生指，樂聲工業中心物業單邊開揚，間格四正少柱位，該廈亦擁有大型貨車上落場及冷氣大堂，步行至葵興港鐵站只需五分鐘，往來各區極為方便，加上位處葵涌工業核心地段，交通及配套设施完善，吸引多間大型物流公司進駐，租金回報可達6厘。經濟及物業投資市場向好，帶動不少企業擴充業務，令市場對大面積盤源需求愈見殷切，市場屢錄大額成交個案，而政府推動活化工廈，該區工廈便成為投資者心頭愛之一，帶動葵基區工廈交投漸現暢旺。

二手交投止跌回升

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據美聯物業分行資料顯示，「十·一」假期結束後，二手交投回復正常，上周（10月5日至11日）全港35個屋苑的二手成交量錄得187宗，較前一周（9月28日至10月4日）的185宗輕微回升1.1%，終止連跌3周的走勢。

料本月成交8000宗

劉嘉輝表示，上周交投走勢止跌回穩，惟以十月份首兩周計算，合共只有372宗，較上月首兩星期錄504宗少26.2%，預期10月下半月35個屋苑成交將維持穩定，料全月成交量最終將較上月減少10%至15%，即估計10月至港二手成交量約8000宗左右，料11月土地註冊處註冊個案將反映出來。

若將35個屋苑按港、九、新界劃分，上周港島區8個屋苑交投減少20.5%，由44宗下跌至35宗；反觀，九龍及新界成交則見回升，九龍區10個屋苑增加9.1%至60宗，而新界區17個屋苑則升7%至92宗。

樓價平穩按周升0.1%

另外，利嘉閣地產董事陳大偉指出，股市上周顯著回升，並重上高位，加上豪宅新盤成交量價造好，市民入市信心明顯增加，再配合獲利資金轉投樓市，中小型住宅二手交投受惠回穩。根據利嘉閣地產分行數據所得，全港50個指標屋苑上周共得369宗買賣個案，較前周的352宗增加5%，終止連跌三周的悶局；樓價則平穩發展，按周僅升0.1%。

陳大偉指出，過去數星期，受股市偏軟及國慶、中秋假期影響，買賣流轉明顯較上月初放緩，惟經過一輪拉鋸後，買賣雙方態度逐步改變，業主不再企硬叫價，買家追價意欲亦提高，「拉鋸」情況顯著減少，有利買賣交投發展，相信鞏固期大致完成。因此，預期50大指標屋苑成交量將穩步上揚；樓價方面，料短期內呈窄幅上落局面，而二、三線屋苑或會受「追落後」資金追捧而有較突出表現。回顧上周市況，港島區成績最好，成交量按周回升26%，9個指標屋苑共錄得59宗成交，其中鯉景灣、杏花邨及城市花園成交量更激增1倍至2倍不等，嘉善灣及海怡半島亦分別增加75%及44%，餘下只有太古城表現較遜，成交量回落29%至10宗。

商廈登記月減16%

根據土地註冊處數據所得，9月份全港僅錄257宗商廈買賣合約登記（數字反映4星期前的實際市況），數字較8月份的306宗減少16%外，成交總值更因大額成交顯著減少而急挫60%至16.2億元，令已連升3個月的旺勢終需在9月份告終。

就個別地區而言，由於投資者對後市有信心，加上看好優質商廈具較高升值潛力，故繼續吸納核心商業區如中環、金鐘等地區商廈單位，一線商廈買賣交投依然活躍。總括而言，反映9月實際市況的10月份登記數字，登記量將與9月份相若，徘徊250宗水平。

上月住宅獲利比例17月新高

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，2009年9月份已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登記錄得6651宗，當中錄得帳面獲利的有5803宗，獲利宗數比例為87.3%，較8月的85.5%上升1.8個百分點，是自2008年4月的87.6%之後，創近十七個月新高。二手轉售獲利比例連升九個月，較去年12月的50.0%低位累積上升37.3個百分點，

今年9月的比例更逼近2008年3月87.7%的高位。

數字反映今年樓市交投暢旺，樓價不斷上漲，以致物業轉讓獲利比例亦持續向上。受資金流入刺激，本地樓市前景樂觀，加上市民的買樓意欲強勁，帶動2009年樓價已經累升兩成八，預期樓價可望繼續平穩上升，估計今年第四季二手帳面轉售獲利比例可進一步提升約九成水平，

挑戰1997年高峰。

在六個帳面獲利幅度的類別中，今年9月份帳面獲利五成以上的二手買賣佔11.8%，較8月上升1.8個百分點，是升幅最多的類別。其次為獲利四至五成的買賣，佔9.9%，按月上升0.3個百分點。獲利三至四成的買賣佔13.9%，按月上升0.1個百分點。相反，帳面獲利一成或以下、一至二成及二至三成的買賣，分別佔20.1%、24.5%及19.7%，較8月下跌2.0、0.2及0.2個百分點。

9月份嘉湖山莊錄得最多二手買賣帳面獲利宗數，以90宗登記高踞榜首位置。

大浦东的财富人生

欣春苑 · 风情休闲街租售进行时



北阳路、野生动物园、临海新站、轨交11号线(规划中)



5818 9058

5818 8620

宣中路589号(近宣黄路)

开发商:上海南实置业有限公司 全程营销:海嘉营销

- 首层4.5米开阔层高
增加实用空间，使得立体空间利用率最大化，彰显商业价值
- 全临街产权旺铺，开间阔，进深小
绵延数百米，充分重视人流动线，最大化延展了临街商铺的商业价值
- 打造财富避风港
依托大浦东发展契机，为你铸造安全稳固的财富避风港

