

# 商舖註冊量創56個月新高

## 漢口中心地舖藉勢標售 料值1.2億

### 靚舖有價

住宅市道氣氛沉悶，整體交投陷半癱瘓，商舖卻受惠消費市道強勁表現暢旺，核心消費旺區尖沙咀舖每身價驚人，業主睇準商舖有價有市勢成搶手貨，伺機標售漢口中心地下21號舖，預料值1.2億元，呎價約4.8萬元，商舖市道熾熱帶挈五月錄469宗註冊量創過去56個月新高。

### 尖

沙咀漢口道5至15號漢口中心地下21號舖，面積約2500方呎，委託利嘉閣(工商舖)招標出售，估價約1.2億元，呎價約4.8萬元，七月二十八日截標。

### 租金回報率約達3厘

利嘉閣(工商舖)商舖部聯席董事陳志榮表示，上述物業距離港鐵尖沙咀站出口約3分鐘路程，鄰近多間國際知名品牌店舖及多個旅遊大型地標，如i-Square、1881 Heritage、半島酒店及北京道一號等；舖位門面寬闊，面向1881 Heritage，可成功吸引國際品牌、銀行理財中心或個人進行業租。業主現將該物業於市場放租，每月租金約25萬；若分拆出租，每月租金可達30萬元，回報約達3厘。

他又分析稱，由於香港處於低息環境，市場持續消費暢旺，內地旅客又不斷增加，尖沙咀更內地高消費人士必到掃貨熱點，核心消費區優質商舖備受市場追捧；如漢口中心地下13號舖，約800方呎，年初以1.59億元售出，每呎售價約19.8萬元，當時租客為珍珠店，租金約36萬元，租金回報約2.72厘；現新租予連鎖鞋店，以每月55萬元租用，租金回報達4.15厘，租金升幅約53%。

另一方面，中原(工商舖)工商部營業董事盧偉德表示，獨家代理的紅磡凱旋工商中心2期地下H室、K01室及1樓G室，剛於本周一截標，招標成績不俗，共接獲5份標書，洽購人士多為投資者，唯入標財團出價俱未達業主意向，現階段業主仍需仔細考慮各份標書出價及條款，料短期內可公布結果。



富昌中心地廠經過8年時間升值3.5倍



標售的漢口道地舖外觀

盧偉德指出，上述標售物業位於民裕街47至53號，涉及總面積約12800方呎，單位已悉數租出，每月總租金收入約20萬元。

### 逾億元物業錄7宗交投

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，儘管住宅市場近月旺勢減弱，但零售市道持續向好，加上低息環境持續以及通脹壓力重臨，舖位買賣交投持續活躍，上月成交宗數更見高位突破，根據土地註冊處最新資料，五月份全港共錄469宗店舖物業買賣登記(數字反映2至4星期前的實際市況)，不僅較四月份的388宗激增21%外，並且創下近56個月新高。

上月大市買賣交投活躍，加上貴重物業成交比重顯著提升，更一口氣錄得7宗價值逾億元的買賣，如價值3.2億元的尖沙咀加連威老道34至36號「G」商場，推動大市成交總值按月暴漲47%至51.29億元水平，創下近8個月新高。

按價格分類分析，上月中價物業買賣交投表現較好，其中價值介乎500萬至700萬元的物業買賣登記更接

月激增57%至上月的58宗，增幅最大；此外，價值200萬元以下的物業買賣登記，則按月增加40%至150宗，以增幅計排名居次。

### 分析指資金流入工商舖

如以地區劃分，該行定期觀察的16個分區，買賣交投走勢大致向好，登記宗數增加的地區共有11個之多，其中零售旺區如灣仔及旺角區表現較好，登記量分別增加3.8倍及69%之多；民生消費區如北角、九龍城、觀塘及大角咀區，登記量亦有最少50%的漲幅，可見舖市交投全面暢旺的事實。

周滿傑指出，政府推出九招十二式規管一手樓花銷售，雖然導致一手交投陷入半癱瘓狀態，但此舉卻推動內地及本地資金導流至投資物業市場，為工商舖買賣帶來新衝擊，在零售市道趨步向好、新一輪人民幣升值概念重現、一線地舖租金趨升的形勢下，可預期，更大規模的資金流將轉向店舖市場發展，相信大市尤其是零售旺區如尖沙咀、銅鑼灣及旺角區一線地舖的交投，應會更為暢旺。

## 富昌中心地廠8年賺1701萬

住宅市道乏善足陳，工商市道反被看高一線，隨着工廈活化政策出台，該類物業前景可謂另眼相看，成交趨旺兼升值力強，火炭富昌中心地廠剛以約2200萬元轉手，呎價3290元，物業於8年間升值近3.5倍，帶挈業主賬面獲利1701萬元。

美聯工商高級營業經理黎紹賢表示，火炭黃竹洋街5至7號富昌中心地下，面積約6685平方呎，以約2200萬元成交易手，呎價約3290元，業主二〇〇二年以約499萬元購入

上址，持貨8年時間轉手，升值近3.5倍，賬面獲利約1701萬元。

火炭區的地廠物業持續受市場追捧，本年迄今區內已錄得17宗地廠成交，可見不論買家或是投資者，對區內地廠物業的潛力看高一線，事實上，售價亦見充足上升動力，與年初比較，現時區內地廠盤源的價格已上升約15至20%。黎補充，地廠物業適合不同類型租客，或吸納租客最大賣點，促使區內地廠物業租賃情況改善。

## 曉翠山莊極高層呎價6456元

儘管樓市調整，但受到豪宅新盤帶動，個別二手屋苑仍錄高價成交。中原地產高級分區營業經理蔡創文表示，沙田曉翠山莊錄得本月首宗成交，單位為12座極高層B室，面積1422平方呎，擁三房連套房及工人套房間隔，連租約成交價918萬元，呎價6456元。

### 壹號雲頂年升半升28%

同區新晉豪宅壹號雲頂亦錄二手成交。中原地產高級分區經理劉少忠表示，單位為2座高層C室，面積1547平方呎，開揚翠綠山景，連車位成交價1380萬元，折合平均呎價為8920元。原業主於二〇〇八年十二月份以1033萬元一手發展商購入物業，持貨一年半，扣除車位價值約60萬元，轉手賬面獲利約287萬元，單位升值約28%。

據了解，上述單位新買家為同區客人，有感單位優質，間隔實用，環境清靜，加上價錢合理而拍板購入單位，打算用作自住之用，順利升級換機，提升生活質素。



壹號雲頂一個逾千呎單位以呎價8920元易手

## 五月住宅摸貨獲利率達92%

大市淡靜未有影摸貨交投，美聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示，五月住宅摸貨(未完成交易前將單位轉售)註冊個案錄得215宗登記，按月升27.2%，自去年九月後再度重上逾200宗水平，並創過去8個月新高，摸貨獲利比率仍達92.1%，較四月93.5%只微減1.4個百分點，今年一直企穩逾90%水平。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，215宗摸貨個案中，從發展商購入新盤再以摸貨轉售的單位約有82宗，餘下的133宗則屬於購入二手物業再摸出，共約198宗獲利，佔92.1%，餘下17宗則為蝕讓及平手離場，未因市況回軟而令蝕讓個案急升。

個別摸貨個案更於九招十二式公布後售出單位依然獲利離場，以大興花園二期4座高層H室為例，投資者於四月中以141萬元購入，其後於五月初時，九招十二式公布後以155萬元售出，獲利9.9%。又如時代廣場C座低層1室單位於五月初以152.5萬元摩售，較三月下旬購入價142萬元獲利7.4%。

期內未有逾2000萬元摸貨註冊登記，自去年四月後再度出現「零登記」。反觀，200萬元或以以下細價物業的摸貨個案按月上升42.5%至124宗，升幅為各類物業最高，當以天水圍栢翠豪庭最多，共有50宗登記，接近四分之一。其次為將軍澳領都及元朗翠峰，分別錄得17宗及8宗登記。而水上御景峰及傳統屋苑屯門大興花園則同時以5宗緊隨其後。

## 立坊高層3個月升值一成



立坊成交雖膠着，但仍有眼光獨到買家淡市賺錢

自從政府推出九招十二式抑制樓市升勢後，市場瀰漫觀望情緒，致成交量縮減，唯整體經濟基調向好，物業市場價格依然企穩，造就不少投資者淡市獲利，臺灣立坊一個開放式單位，3個多月升值逾10%。

中原地產僑悅庭庭理分區經理賴文城表示，立坊高層01室，面積374平方呎，以192萬元易手，呎價5134元。買家打算將單位作長線投資，見單位內部裝修不俗，遂決定即購即買，購入上述單位收租，預料每月租金可達8000元，回報5厘。

原業主於今年三月以174萬元購入單位，持貨不足3個月，賬面獲利18萬元。

賴文城指出，自上月尾之後，市場氣氛明顯好轉，平日掛牌量亦相當不俗，只是買家仍期望業主繼續擴大議價空間，而業主有見市況回復暢旺，亦未見進一步擴大議價空間，因而令成交膠着。立坊於六月份暫錄成交2宗，上月全月則錄9宗。



擎天半島一個逾千呎單位，以低市價4%沽出

## 擎天中層低市價4%沽售

樓市氣氛逆轉，今年初熱炒的九龍站屋苑，陸續出現低市價成交。置業18分行組別經理歐陽智龍表示，擎天半島一個中層單位，剛連租約以1270萬元獲承接，平均呎價11803元，低市價約4%。

該單位為擎天半島3座中層C室，建築面積1076方呎，享園景及少許海景，連租約成交價1270萬元，折合呎價約11803元，低市價約4%。據了解，原業主最初開價1300萬元，近日隨着市況作出調整，減價至1270萬元沽貨，低市價約4%。

美聯物業助理區域經理馬立成表示，將軍澳君傲灣2座中層A室，面積約677方呎，望東南池景，成交價約為330萬元，折合呎價約為4874元，較市價略低2%。買家為外區上車客，原業主於二〇〇五年五月份以約293.6萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利約36.4萬元，升值約12%。

中原地產高級分區營業經理程尚傑表示，奧運站維港灣1座低層A室，面積869平方呎，擁三房連套房間隔，單位享開揚少海景致，成交價為630萬元，折合平均呎價為7250元。業主原先叫價660萬元，見近日大市調整，亦自願降低叫價，單位即獲買家承接，減價幅度約4.5%。新買家為一名升級換機客，原業主持貨10年，是次轉手賬面獲利176萬元離場，單位升值38.8%。

**SBC 駿業**

創業·守業·好幫手

一站式商務中心

**商務辦公室**

即租即用，租期靈活，設備齊全  
多款辦公室可容納1-10人，裝修華麗  
多功能會議室，免費無線寬頻服務  
24小時出入，先進保安監察系統  
專業秘書全面處理日常事務

**商務通訊服務**

專業秘書代接電話，甲級註冊地址  
代收信件，包裹轉寄  
專用傳真號，網上收發，方便快捷

**成立有限公司**

全新/現成有限公司，即買即用  
BVI及離岸公司，資料保密  
代辦銀行戶口，註冊商標  
秘書服務，周年申報，結束除名

**會計·稅務·審計**

專業會計師審計帳目，會計理帳  
報稅及稅務建議巧安排  
全方位稅務會計免費諮詢服務

**香港辦事處**

中環  
新世界大廈1座21樓 (852) 2293 4318  
旺角  
柏裕商業中心24樓 (852) 2782 8118  
尖沙咀  
新濠中心2座5樓 (852) 3519 6338  
加拿芬廣場10樓 (852) 2734 0418  
灣仔  
合和中心27樓 (852) 8206 3139  
胡忠大廈22樓 (852) 8206 0218  
國衛中心11樓 (852) 8206 9319

**中國辦事處**

上海  
招商局廣場南樓12樓 (21) 5298 0909  
高橋中心1座47樓 (21) 6447 8989  
北京  
招商局大廈10樓 (10) 6566 7361  
佳程廣場A座11樓 (10) 5923 1188  
廣州  
中環廣場31樓 (20) 3877 1394  
東山廣場20樓 (20) 8732 3668  
深圳  
地王商業中心22樓 (755) 8247 8991  
安聯大廈21樓 (755) 8828 6939  
杭州  
廣利大廈12樓 (571) 8725 7009  
南京  
南京國際金鐘中心10樓 (25) 8689 9889  
成都  
時代廣場B座10樓 (28) 8667 6369

www.sbc.com.hk  
info@sbc.com.hk

**查詢熱線：(852)8206 1931**

400名中港員工，提供誠信、負責、專業服務，信心保證

## 聲明 繼承遺產聲明書

被繼承人黎添於2009年8月1日在香港逝世，被繼承人之父親及母親均已先於被繼承人去世，被繼承人之妻子李玉玉已先於被繼承人於1996年在香港去世，被繼承人生前只有與李玉玉的一段婚姻，沒有其他配偶及子女，亦沒有收養子女，生前沒有立下遺囑。被繼承人黎添與李玉玉育有3名子女，黎吐艷(女，1952年12月14日出生)、黎煥智(男，1954年8月8日出生)、黎曉玲(女，1956年11月14日出生)。以上三名當事人能出示出生證明。黎添遺下座落於廣東省廣州市芳村區茶滘鎮南四巷二號之一，(廣州市房地產證，穗房地證字第0705918號)的房產物業。任何有利害關係人士，欲主張繼承權利，應於2010年7月10日前向廣州市公證處表達異議，辦理繼承等法律手續，逾期視為放棄上述權益。

聯繫地址：廣州市倉邊路42號廣州市廣州公證處  
聯繫電話：83172099

## 公告 香港特別行政區高等法院 原訟法庭 公司清盤案 二零一零年第二二零九宗

關於WELL TECHNIC LIMITED (華藝有限公司) 及關於香港特別行政區《公司條例》(第32章)

一項要求香港高等法院將上述公司清盤的呈請，已於二零一零年五月七日，由蔡卓桐(CHOI CHEUK TUNG)，地址為香港新界大埔廣福邨廣福樓C2707室，向該法院提出，特此通知。該項呈請按指示將於二零一零年七月十四日上午九時三十分在法庭進行聆訊。該公司的任何債權人或分發人，如欲支持或反對該項呈請作出命令，可於聆訊時親自出席或由該目的而獲聘任代表他的大律師出席。該公司的任何債權人或分發人，如要求獲得該呈請書的文本，在繳付該文本的規定收費後，會獲得下述簽署人提供該文本。

二零一零年六月四日

呈請人代表律師：葉謝律師行  
辦事處：香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈20字樓  
(編號：TS/DT/48635/09/A)

註：任何擬在該項呈請中出庭的人，必須將有關其擬出庭的意向的書面通知，送達或以郵遞方式送交上述署名代表律師。該通知書必須列明該人的姓名及地址，或如屬商號，則必須列明其名稱及地址，且必須由該人或該商號，或該人或該商號的律師(如有)的話，簽署。該通知書必須以足夠時間送交(郵寄)以郵遞送交，以不遲於二零一零年六月三日下午6時前遞交上述簽署人。