

羅家寶炒舖一周賺近千萬

內地旅客消費力強勁，跨國品牌爭相進駐本港，核心區舖位可謂「一舖難求」。市場消息盛傳，資深投資者羅家寶持有的中環威靈頓街地舖，剛以 8480 萬元「摸出」，羅持貨不足 1 周勁袋近千萬元，市傳買家為中原地產亞太區總裁黃偉雄。業界指，尖沙咀廣東道、銅鑼灣羅素街及中環皇后大道中，今年可供招租的舖位共不足 10 個，市場明顯求過於供。

廣東道地舖提早兩年簽約

中環威靈頓街 43 至 49 號地下 C 舗，面積約 800 方呎，消息指出，羅家寶剛於本月中旬以 7500 萬元購入上址，現旋即以 8480 萬元「摸出」，呎價約 10.6 萬元，帳面勁賺 980 萬元，市場盛傳買家為中原地產亞太區總裁黃偉雄，今次屬換貨行動，他早前以 8500 萬元沽出灣仔軒尼詩道廣生行大廈 A 座地下 A2 舗，呎價約 4.47 萬元，持貨 1 年半賺 1820 萬元。

事實上，本港核心區觀舖非常渴市，身價急速膨脹。仲量聯行香港商舖部董事陳耀峯解釋，在歐洲經濟不穩定下，本港成為跨國零售品牌進駐內地的踏腳石，品牌積極來港開設旗艦店，現時核心區一線舖位供不應求，以廣東道、羅素街及皇后大道中為

例，今年可以招租的舖位合共不足 10 個，反映市場需求很大。他又謂，金朝陽（00878）持有的銅鑼灣登龍街 1 至 29 號全幢零售發展項目，亦正委託該行獨家招租。

勿地臣街舖 32 年升值 201 倍

市場有消息指出，尖沙咀廣東道一個化妝品租戶承租的地舖，實用面積約 2900 方呎，租約將於 2013 年屆滿，早前就獲珠寶鐘表商戶預早承租，每方呎租達 2500 元，較舊租高出 4 倍之多，反映旺區舖租升幅驚人。

此外，土地註冊處資料，銅鑼灣勿地臣街 16 號地舖，以 1.42 億元沽出，原業主早年以 70 萬元購入，持貨 32 年至今，帳面大賺 1.413 億元，物業升值達 201 倍。據資料，原業主為 Y Y YANG COMPANY LIMITED，公司董事包括陳深榮及陳巨鈞等人，買家為海外註冊公司，市傳希慎購入的呼聲最高，涉及收購重建用途。

核心區舖位火熱，民生消費區舖位亦愈來愈搶手。由「凍肉大王」佳寶食品超級市場創辦人林曉毅或有關人士持有的荃灣海壩街 122 至 132 號榮發樓地下 1 至 5 號舖連 1 樓至 2 樓全層等一籃子



▲陳耀峯（右）表示，今年核心區地舖租金看升 15%。旁為仲量聯行香港商舖部主管郭富禮

物業，市傳以 4.8 億元售出，以總樓面約 27500 方呎計算，呎價達 17455 元。

此外，中原（工商舖）寫字樓部高級營業董事蔡德寶表示，灣仔海港中心 11 樓 02 至 07 室，面積約 9366 方呎，以 2.135 億元沽出，呎價約 2.28 萬元。



▲淺水灣道近 110 號住宅地皮，建築物高限 4 層。圖為該地皮一景

淺水灣洋房地料值 16.5 億

為配合長遠土地供應，政府推地攻勢浪接浪，位於淺水灣及屯門小欖 2 幢住宅地，敲定 3 月 23 日招標，截標日期為 4 月 27 日。測量師指出，淺水灣道近 110 號地皮屬於低密度發展，迎合洋房需求，料市值 16.5 億元，樓面呎價約 4 萬元；反觀屯門小欖地皮位置一般，受掃管笏地皮低價批出拖累，故把小欖地皮估價調低至每呎 3000 元，減幅達 40%。

淺水灣道近 110 號住宅地皮，地盤面積 45747 呎，以地積比 0.9 倍計算，可建總樓面 41172 呎。中原測量師行估價部執行董事張競達表示，淺水灣地皮屬於低密度發展，樓高限制不多於 4 層，預計興建洋房，受惠於洋房新盤熱賣，發展商對該地興趣必定濃厚，故維持早前估價 16.5 億，樓面呎價約 4 萬元。

另一幅屯門小欖冠發街地皮，地盤面積約 97091 呎，以地積比 0.4 倍計算，可建總樓面 38836 呎。張競達認為，小欖地皮位置一般，發展配套未見成熟，雖然可興建洋房，然而景觀一般，加上屯門掃管笏地皮早前以低價批出，樓面呎價僅 2915 元，可見發展商對區內打造豪宅信心不夠，故把小欖地皮估價由每呎 5000 元調低至 3000 元，減幅達 40%，市值約 1.17 億元。

中原地產董事何兆棠表示，山頂洋房供應緊絀，他相信今次招標的淺水灣地皮極具吸引力，預期入標反應理想，除了大型發展商外，更有機會吸引小型發展商競逐。

新地上半年三響炮 屯門站次季出擊 海珏瀧珀料值 14 億月內賣

新地（00016）上半年賣樓連環三響炮。馬灣海珏及青山公路瀧珀月內左右開弓，意向呎價 1 萬及 2 萬元起，兩盤料值 14 億元，最快下周開價，市傳新地已向代理簽發海珏的宣傳委託書，意味銷售進入最後階段；今年重頭戲屯門站上蓋第 1 期安排次季出擊。另外，下高埔村及山頂加列山道豪宅項目分頭下半年候命。

龍頭發展商之一的新地昨日以壓軸姿態公布今年賣樓大計，代理執行董事雷霆表示，馬灣海珏及青山公路瀧珀將於月內左右開弓。

海珏瞄準區內換樓客

雷霆稱，珀麗灣過去多年出售過 5 期住宅，涉及 5000 伙，對上一期開賣已是 4 年前，距離第 1 期開賣也有 10 年，區內潛在不少換樓客，而屬馬灣最後 1 期、將成絕響的海珏，瞄準區內換樓客需求，65 伙單位全屬過千呎大戶，標準戶型由 1200 至 1500 方呎，特色單位則由 1500 至 2000 方呎不等，當中地下花園及複式戶更為整個項目首度引入。

他又稱，海珏的住宅群有別於過往 5 期，全屬低密度發展，建築費也較高，加上屋苑打造成半島式概念，三面環海，身價也看高一線，預料標準戶意向呎價 1 萬元，入場費約 1200 萬元；至於首度引入的 11 個地下花園（其中 6 個連泳池，花園面積最大達 4400 呎）及 12 個天際複式戶，複式戶意向呎價 1.8 萬元，最低消費近 4000 萬元，短期內落實售價，日內派樓書，最快下周推售，預料市值約 10 億元。

市場消息指出，發展商昨日即召兩大代理行商討部署，並即時簽發宣傳委託書，有客可參觀設於國際金融中心的模型。

瀧珀早已醞釀開賣，物業投資部經理（銷售及市務



▲雷霆（中）昨日披露新地上半年賣樓大計，旁為陳漢麟（左）及唐錦江

雷霆今年負責銷售新盤

項目	單位 (伙)	面積 (方呎)	意向呎價 (元)	開賣 日期
青龍頭瀧珀	4	3700-4700	2-2.6 萬	月內
馬灣海珏	65	1200-2000	1-1.8 萬	月內
西鐵屯門站 上蓋第 1 期	1100	--	市傳 7000 起	次季
錦田下高埔村	800	--	--	下半年
山頂加列山道 12 號	12	--	--	下半年

）唐錦江指出，項目建有 4 座別墅，面積 3700 至 4700 方呎，現樓交樓標準及連裝修的示範屋接近完成，連裝修的示範屋意向呎價 2.6 萬元，售價 1.2 億元；另交樓標準別墅意向呎價則 2 萬元，入場費約 7400 萬元，即日上載樓書，標準裝修示範屋將於周六對外開放，最快下周開賣，雷霆預計屋苑市值近 4 億元。

新地今年的重頭戲屯門站上蓋，雷霆稱安排次季出場，目前正批售樓紙，詳情有待容後公布。

加列山道項目下半年賣

另外，下高埔村及山頂加列山道項目，雷霆表示部署下半年發售，後者會參照倚巒的開賣策略，先打造多個豪華示範單位才亮相。

高級營業經理陳漢麟稱，上水天巒目前收樓情況理想，屋苑尚餘 20 座洋房，面積約 3400 呎起，呎價 1.2 萬元起，入場費約 4000 萬元。

樓市重現小陽春，雷霆認為春節後新盤及二手成交全面恢復，價量齊升，主要受港股表現大勇、銀行放寬借貸以及內地放鬆存款準備金等利好因素，催化樓市交投轉趨活躍，相信隨着樓市的基本利好因素不變，如低息環境、高通脹、中港經濟互動以及打工仔薪金獲提升等造就下，資金將轉投樓市，預料未來樓價會溫和上升。

新地滙濱凱旋門下月賣

內地消息指上海市政府有意放寬非上海籍置業人士的限購令，新地（00016）正部署最快 3 月開賣的上海濱江凱旋門全面受惠，發展商有信心樓盤勢成香港九龍站天璽的翻版國際盤，將會採取惜售策略，首期 200 伙計劃分段賣，待市政府批出售樓文件再公布售價。

新地今年內地及香港兩線齊齊推盤，除香港有焦點樓盤外，位於上海黃浦江畔小陸家嘴區域的高端項目濱江凱旋門，也部署推售。新地代理執行董事雷霆指出，上海濱江凱旋門首期約 50 萬方呎提供 200 伙，單位面積介乎 140 至 350 平方米，已正式向當局申請賣樓及售價批文，料最快可於兩周內批出，對於市場盛傳首期售價每平方米 15 萬元，雷霆稱售價要待市政府審批始可公布，現階段不作任何猜測。

與此同時，雷霆稱，濱江凱旋門亦獲衆多本港客查詢，集團為作出配合，不排除會設立香港展銷廳。

雷霆又稱，上海濱江凱旋門規模龐大，涉及 170 萬方呎樓面，計劃分 3 期推售，首批可望於明年第四季完成，另兩期各佔 60 萬方呎樓面，暫時未有整個項目的落成時間表及分布細節。

歌賦嶺提價 1.4% 推 18 幢洋房

氣勢如虹的中海外（00688）上水歌賦嶺，市傳昨日再有 20 座洋房獲預留，累積超過 110 座洋房獲認頭，發展商乘勢加推 18 座應市，平均呎價 8526 元，較首批加價 1.4%；另長實（00001）大圍極尚、盛世加推 35 伙。

盛世本周可發售 70 伙

中國海外地產董事總經理游偉光表示，歌賦嶺自周一發出首張 75 幢洋房的價單後，市場反應空前熱烈，昨日再度加推 18 座洋房，分布楊柳徑、冬青徑、紅楓徑及櫻桃徑，面積 2032 至 2720 方呎，訂價 1513.8 萬至 2665.6 萬元，呎價由 7450 元至 1 萬元，平均呎價 8526 元，較對上一批加價 1.4%。

歌賦嶺今次仍是集中推出約 2000 方呎的歌賦別墅，以及約 2700 方呎的歌賦庭園。

歌賦嶺首推的 75 座洋房今日開賣，市場消息指出，昨日再有 26 座洋房獲預留，連同未發價單的單位，該盤至今已累積有 110 座洋房獲認頭，故今日開賣純屬例行簽單動作，估計可全數售罄。

新界洋房戰歌賦嶺大旺，新地（00016）的屯門星堤也不弱，昨日再以呎價 9250 元沽出 1 座，累積售出

24 座洋房，尚餘 5 座可供發售；至於恒地（00012）粉嶺翠林連日沽出 6 座洋房。

另邊廂，長實地產投資董事郭子威表示，大圍極尚、盛世反應熱烈，首度推出 1 及 2 座低層 2 至 9 樓共 35 伙，面積 1000 至 1200 方呎，入場費 1038 萬元，即供平均呎價 8610 元，加價 1 至 2%，最平呎價 8212 元。連同今次加推，該盤合共約 70 伙可供本周末發售。另周末日睇樓客及買家有機會贈送新城舉辦的演唱會門票，名額 300 個。

灝畋峰 48 樓沽 1.58 億

此外，貴價樓也逐步上力，嘉里建設（00683）高佣兼減價清貨的何文田灝畋峰，最後一個特色戶 48 樓全層連裝修單位，盛傳以 1.58 億元獲承接，較意向價 1.68 億元低約 6%，單位面積 4210 方呎，呎價 3.75 萬元，減價後呎價仍創九龍塘分層戶新高。灝畋峰 50 樓頂層連天台戶，早前以 1.43 億元沽出，面積約 4010 方呎，連同 1871 呎天台，呎價約 3.57 萬元。

市場消息又稱，新地的牛池灣峻弦亦沽出 1 伙複式戶，為 2 座 35 及 36 樓 A 單位，面積 3152 方呎，呎價 1.38 萬元，作價逾 4349 萬元。

SBC 駿業

您的營商最佳夥伴
18 間分行網絡遍佈中港
始創於 1995 年 經驗豐富誠信專業

公司註冊

- 香港及海外公司
- 公司秘書
- 周年申報
- 撤銷註冊

企業管理

- 即用商務辦公室
- 商務通訊組合
- 代辦銀行開戶
- 商標註冊
- 信託及代理人服務
- 註冊文件律師鑒證

會計 · 稅務

- 理帳報表
- 審計安排
- 庫存盤點
- 稅務顧問

香港：九龍灣 | 尖沙咀 | 旺角 | 鴨仔 | 中國：深圳 | 廣州 | 上海 | 北京 | 南京 | 杭州 | 成都

查詢 : 8206 1931

www.sbc.com.hk