

傳陳俊文家族13.8億奪模漢大廈

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）低息環境下，投資者鍾情「磚頭」，具內地客源概念的尖沙咀物業繼續成為追捧對象，市場人士透露，上周五資本策略地產(0497)宣布以13.8億元沽出尖沙咀漢口道14至16號服務式住宅連數層商舖的模漢大廈，其買家為資深投資者俊文珠寶陳俊文家族。

資深投資者長線收租

據悉，陳俊文家族於尖沙咀北京道、彌敦道及港島區銅鑼灣一帶持有不少舖位收租，今次重拳出擊購入模漢大

廈，亦是作長線收租用途。

該項目總樓面約39,958呎，其中住宅樓面約2.4萬呎，商舖樓面約1.6萬呎，住宅樓面成交呎價約15,000元，商舖樓面成交呎價約62,500元，今次交易預期於明年8月完成。

資料顯示，該物業樓高12層，總樓面約39,958呎，地庫、地下至3樓為零售舖，現時租客主要為豐澤電器，至於4樓至12樓為已翻新的服務式住宅，名為「Han Residence」，提供51個服務式住宅，包括開放式及1房戶。市場估計，以今次成交價計，回報率約近4厘。

資本策略於07年初以5.75億元，購入尖沙咀漢口道14至

16號模漢大廈，物業原為寫字樓，呎租9至10元，每月租金收入僅20多萬元；其後集團斥資3,000萬元，把4至12樓改作服務式住宅，並命名為「Han Residence」，房間月租由1.8萬至4.5萬元，平均呎租大升4.5倍至50元，料全部租出後，每月租金收入達120萬元。

該區今年以來的大手舖位買賣包括年初漢口中心地下13號舖，約800呎，以1.59億元成交，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，每月租金55萬元，租金回報達4.15厘，升幅約53%。



■尖沙咀漢口道14-16號模漢大廈外貌。
資料圖片

港置：明年樓價看升10%

發展商推盤求價為先 新樓供應料僅增15%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府上月推出兩年內轉售住宅要徵收「額外印花稅」措施後，炒家幾乎絕跡住宅市場，而用家入市亦變得審慎。政策市下，發展商推盤步伐亦見放緩，香港置業預期，由於現時利息低企，各大發展商負債率低，有能力守，今年以來各大發展商推盤已是求價再求量，相信明年仍會採用此售楼策略，推盤量只會比今年增加15%至1.2萬伙，一手註冊量回落15%至1.1萬伙，全年樓價可望升10%。



香港置業高級執行董事伍創業昨指出，雖然今年本港樓市受內外多項利好因素支持，升勢持續，但政府多次出招穩定樓市，包括規管一手私樓買賣以及禁止一手樓花轉讓等，令發展商推盤步伐相應放緩。根據香港置業資料研究部數據顯示，今年截至12月24日止，一手推盤量較去年下跌約25%至10,462個。12月，更受遏抑炒風新措施影響，令單月推盤量隨即跌至27伙，創27個月以來新低。

港島區新盤僅佔9% 惠福道最矚目

與此同時，今年一手註冊量亦放緩至12,884宗，較去年減少12.5%。不過，今年一手樓註冊金額達到1,283.9億元，創有紀錄以來新高。主要原因是今年市場有多個豪宅新盤推售，如南灣、天璽及帝峯、皇殿等，令逾千萬元新盤註冊量達3,617宗，刷出新紀錄；除此之外，逾千萬元註冊比率續升至28%，亦創紀錄以來新高。

香港置業行政總裁李志成表示，雖然早前在房屋政策中強調增加土地供應，訂下未來十年內平均每年提供可興建約2萬個私人住宅單位的土地目標，務求使房地產市場有平穩供應以穩定售價。不過，始終私宅項目落成需時，根據香港置業資料研究部數據顯示，預期明年可推售單位約為1.5萬伙，三區中以港島區推盤單位數目最少，約1,399伙，佔總體推盤約9%，其中位於香港仔的惠福道項目料提供411伙，為明年港島區最大型項目，有望成為明年港島區新盤焦點。

一手註冊量或跌至1.1萬宗

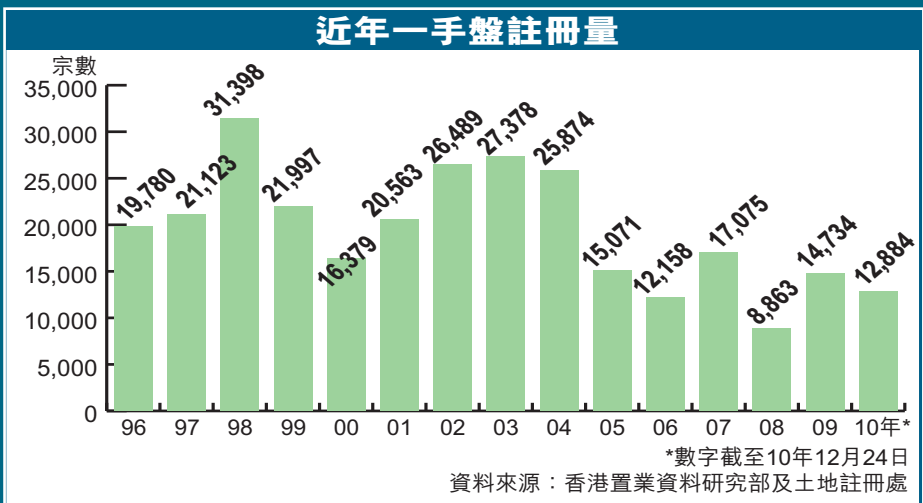
而新界區則佔最多，達9,466伙，佔整體推盤量約63%。而由於今年將軍澳區未有全新一手盤推出，故料明年「將軍澳56區」項目有機會熱賣，此外屯門站項目料亦可提供1,924伙，亦是該區另一大型焦點新盤。九龍區方面，預期明年可推出新盤約有4,170個，佔整體推盤量約28%，其中較大型的新盤主要集中於西九龍區，包括西九龍填海區海泓道、欣翔道及友翔道項目、海輝道項目及浪澄灣項目，料可提供約2,500伙，佔九龍區整體推盤量逾半。

伍創業總結稱，今年以來發展商積極投地，惟受近期政府遏抑炒風新措施影響，雖然市場信心逐漸恢復，但二手交投仍未回復出招前的活躍水平，相信明年發展商推盤步伐將較預期為慢，料明年推盤量僅較今年增加約15%至約1.2萬伙水平，以近兩年新盤售出比率維持逾80%水平推算，預料明年一手註冊量回落至1.1萬宗，而豪宅新盤料續成為市場焦點。



▲香港置業高級執行董事伍創業(右)及行政總裁李志成預料，明年各大發展商推盤仍然是求價不求量，推盤量約1.2萬伙。
香港文匯報記者 梁悅琴 攝

◀香港仔惠福道項目料將成為明年港島區新盤樓王。
香港文匯報記者張偉民 攝



賽西湖大廈呎價破頂



■北角賽西湖大廈屬老牌豪宅屋苑，其罕有的連天台戶近日以歷史新高價易手。
資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）政府連番出招打擊樓市炒風，令炒家退市，但實力用家卻伺機入市，且不惜高價覓得心頭好。已有32年樓齡的北角賽西湖大廈第4座B室頂樓連車位及天台戶，剛獲一本地廠家以3,350萬元買入作自用，呎價達20,427元，創下該屋苑自1978年入伙以來的新高成交價及呎價。

趙苑售三伙套1.1億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、梁悅琴）市場人士指，卓能集團(0131)旗下薄扶林趙苑2期錄得三宗成交，涉及金額約1.1億元。成交單位包括3座地下A室，面積2,874呎，連花園810呎，成交價3,715.3萬元，呎價12,927元；3座地下B室，面積2,748呎，連花園362呎，成交價3,187.2萬元，呎價11,598元；以及3座3樓B室，面積2,835呎，成交價4,082.9萬元，呎價14,402元。

據悉，發展商早前推出16個單位的參考價單，分布於第1及3座，呎價約11,599至17,329元，售價由3,187.2萬至7,115.6萬元。趙苑2期位於域多利道192號，提供約24伙，過去已收租5至7年，是次大部分單位連租約推出，租約期1年至1年半，平均呎租26至27元，每年租金回報率約3厘。

世紀21北山地產業營業董事嚴智賢指出，北角賽西湖大廈屬老牌豪宅屋苑，連天台戶已近10年未有放盤，加上單位附家裝，享有海景，成交價創屋苑同類型單位歷史新高。原業主於上月政府出招後以3,600萬元放盤，即吸引超過30組準買家睇樓；有多組買家其後還價逾10%，原業主仍不為所動。該單位銀行估價介乎3,300萬至3,400萬元，原業主未肯將單位減價低於銀行估價，加上政府新措施收緊按揭，該物業僅可做5成按揭，令部分鍾情單位的買家，因銀彈不足未能購買。

連天台戶呎價逾2萬

至近日，一名外區本地廠家睇盤，因鍾情單位遂決定購入，與原業主議價一星期後，成功以3,350萬元購得，成交價較放盤價低7%。據悉，該名廠家以公司名義買入，並承造5成按揭。原業主於95年以1,168萬購入上址，持貨15年，現帳面獲利2,182萬，期間單位升值約1.87倍。

除了以上呎價創新高成交外，一名投資者亦剛以1,900萬元連租約買入賽西湖大廈第3座高層C。該單位面積1,260呎，呎價15,080元，現時月租為4.2萬元，租期至明

年中，回報約1.6厘。該物業估計續租時，月租可升至4.6萬元，回報率約3厘。

凱旋門連錄兩宗成交

其他豪宅成交方面，世紀21日昇地產(九龍站)分行經理吳嘉榮表示，凱旋門新近連續錄得兩宗成交，成交金額分別為1,750萬元及2,300萬元。

該兩伙單位分別為凱旋門中層及極高層之C室，面積為1,067及1,247呎，同屬3房間隔及享內園景致，成交價1,750萬元及2,300萬元，平均呎價16,401元及18,444元。中層單位之原業主於09年4月以1,180萬元購入，持貨不足兩年，現帳面獲利570萬元，期間單位升幅高達48.3%；極高層單位之原業主則於08年5月購入，現帳面獲利211萬元，期間單位升幅約10.1%。

另外，利嘉閣羅少康表示，何文田布力架街34號G及F高層兩伙新近以4,380萬元成交。涉及單位面積共3,600呎，呎價約12,167元，買家為用家。原業主於08年以2,850萬元購入以上兩伙，現轉手帳面獲利約1,530萬元。消息指，九龍塘劍橋道7A號複式戶，面積5,400方呎，近日以月租15萬元獲租出，呎租約27.8元。

九龍指標商廈成交價量齊增

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年以來商廈買賣大旺，九龍區12個指標商廈買賣登記金額暫錄得28.34億元，較去年全年大升1.26倍，買賣登記宗數暫錄得132宗，較去年全年勁升85.9%，反映今年九龍區指標商廈買賣市況遠較去年暢旺。

康宏廣場37宗交投最旺

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，今年暫時錄得最高金額及宗數的九龍指標商廈是康宏廣場，暫錄得10.02億元及37宗，金額佔九龍指標商廈28.34億元的35.4%，較去年全年顯著增加3.64倍及1.31倍。

其次是永安廣場，在今年暫錄得3.96億元及23宗，較去年全年分別上升47.3%及4.75倍。

錄得逾2億元的還包括新文華中心、東海中心及力寶太陽廣場。新文華中心今年暫錄得3.76億元及19宗，較去年全年上升2.54倍及2.17倍。東海中心及力寶太陽廣場在今年暫錄得2.09億元及2.07億元，較去年全年上升3.66倍及1.05倍。

錄得介乎1億至2億元的則包括新港中心、新東海中心及南洋中心。新港中心暫錄得1.96億元，較去年全年升12.0%。新東海中心及南洋中心暫錄得1.11億元及1.06億元，較去年全年升5.87倍及86.9%。

「限發水」業界指引 延至下月推出

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府明年4月限制發水面積上限在10%內，原定本月底公布作業備考，但政府昨日表示，由於接獲不同意見，並涉及複雜的技術細節及規範詳情，故作業備考將延遲至明年1月公布，但強調新措施仍會如期於2011年4月1日實施。

發展局發言人昨日表示，檢討工作涉及對現行政策的重大修改，以及發出兩份全新及12份經修訂的作業備考，屋宇署已向相關人士傳閱作業備考草稿以作諮詢，並收到很多有建設性的意見及建議，而相關人士提出的事宜涉及複雜的技術細節及規範詳情，當局須進一步釐清及詳細考慮。

新措施如期明年4月生效

為確保作業備考清晰及能向建築業界提供確定性，決定利用多些時間草擬，並把作業備考發出日期由本月底延至明年1月，但強調新措施仍會如期於2011年4月1日實施。據了解，政府自10月施政報告中，表示明年4月將實施發水上限，不斷引起各界反彈，建築師學會及測量師學會均對該措施提出不同意見。

有測量師就指，政府近日的諮詢文件中，表明大部分豁免樓面都要先符合兩項條件，包括要先符合可持續發展指引，包括樓宇後移、樓與樓間距及要取得綠色建築認證，另外一些設施被加入豁免總額上限類別；若作業備考短期出台，有些項目豁免總額加入上限，會導致發展商不興建一些有實際需要的設施，如更亭、商業大廈的冷氣機房。

今年十大屋苑轉售 逾90%宗數獲利

香港文匯報訊（記者 周穎）「磚頭」有價有市，近兩年間樓價升幅超過50%，並創13年新高。據中原地產研究部數據顯示，截至12月24日止，今年十大藍籌屋苑暫時合共錄得6,936宗二手買賣獲利登記，佔同期已知買入價登記7,354宗的94.3%。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，雖然政府的新措施影響近期樓價出現調整，但在低息環境下，買家的購買意慾強勁，而且市場需求和換樓活動增加，帶動傳統大型屋苑交投活躍，樓價仍然企穩。數字顯示樓市氣氛暢旺，樓價持續上升，物業轉讓獲利能力提高，以致高達90%以上的業主能夠放售單位以賺取利潤。預計明年新春過後，樓價將重拾升軌，刺激十大屋苑的轉售獲利比例進一步上揚。

黃良昇指出，截至12月24日止，今年在十大藍籌屋苑中，買賣獲利比例均逾90%以上，當中黃埔花園的轉售獲利宗數佔同期已知買入價登記的98.1%，是買賣帳面獲利比例最高的屋苑。其次是美孚新邨及太古城，然後依次為沙田第一城、康怡花園、麗港城、杏花邨、匯景花園、海怡半島及嘉湖山莊。

太古城平均賺49%幅度最高

今年太古城的平均買賣獲利幅度暫時是十個屋苑之中最高，平均每宗單位升值約49%；其次為海怡半島平均每宗獲利幅度錄47%；其後為杏花邨及康怡花園，平均每宗獲利幅度分別為44%及43%，反映港島區物業升值潛力優厚。而二手獲利成交最活躍屋苑為嘉湖山莊錄得1,590宗；沙田第一城錄1,478宗，排名第二位；美孚新邨則錄得950宗，排名第三位。



■今年在十大藍籌屋苑中，黃埔花園的轉售獲利宗數佔同期已知買入價登記的98.1%，是比例最高的屋苑。
資料圖片