

僅付一成訂金 投機氣氛熾熱 觀塘商廈摸貨轉手 炒家一周勁賺兩倍

政府在住宅市場推出BSD等兩項重稅之後，市場資金更集中於工商物業及單位項目上炒賣，投機氣氛一直熾熱。消息透露，上周才正式開售的觀塘商廈宏基資本大廈剛錄得首宗摸貨（以確認人身份成交）成交，該廈8樓全層及4個車位，新近以約1.1億元易手，炒家在短短個多星期，帳面勁賺2586萬元。據悉，該炒家之前入市時僅需支付樓價一成作訂金，實際賺幅超過兩倍。

本報記者 陸香明

工商舖市場炒風熾熱，有發展概念的東九龍區商廈造價亦急速炒上，市場傳出樓花轉手大賺個案。市場消息透露，觀塘宏基資本大廈8樓全層，面積12029方呎，另連4個車位，新近以約1.107億元易手，成交呎價約9200元。

分層連車位逾億易手

據了解，今次沽出該層樓面的投資者姓鄭，在項目上周正式開售時，一口氣購入該廈8及9樓兩層樓花，涉資逾1.7億元。其中今次沽出的8樓全層訂價約為8480萬元，呎價7050元，換言之是次轉售，鄭氏在短短個多星期內，帳面連賺2586萬元，帳面升值三成。不過鄭氏實際賺幅更

大，因據價單顯示，買家在臨時訂金及第二期訂金僅為樓價一成，即該投資者在向發展商購入樓花時，僅需支付約848萬元，實際賺幅多達2.05倍。

有業內人士形容，今次成交有機會是近年商廈市場賺錢速度最快、獲利幅度最大的成交。據了解，商廈市場近月造價穩定上揚，炒風與舖位市場相比未算十分熾熱，即使有持貨僅一、兩星期的短炒個案，賺幅亦甚少超過兩成，今次成交的賺幅可謂相當誇張。

投資者持9樓全層待售

資料顯示，去年資深投資者廖偉麟以3925萬

中環地舖持貨一月賺千萬

額外印花稅未伸延至非住宅市場，投資者繼續短炒舖位。據了解，投資者蔡志忠新近以1.15億元摸出中環榮華里一個地舖，一個月間帳面獲利1000萬元，賺幅近一成。

市場再錄月賺千萬的短炒舖位成交個案，中原（工商舖）高級營業董事梅景權表示，中環榮華里8至16號地下K舖，建築面積約1000方呎，以1.15億元成交，成交呎價約11.5萬元。據了解，原業主為資深投資者蔡志忠，在上月初以1.05億元向葉姓資深投資者購入上址，現轉手帳面獲利1000萬元，一個月間升值9.5%。

梅景權透露，新買家為本地投資者，購入舖

位作長線收租用途。舖位現由酒吧承租，月租23萬元，回報率約2.4厘。

另外，持舖多年的舖位業主亦趁高沽舖。中原（工商舖）高級營業董事黃培權表示，荃灣街市45號地舖，建築面積1000方呎，剛以5350萬元沽出，呎價約3.15萬元，成交交易。

黃氏指出，原業主早於1975年購入舖位自用，當時作價僅45萬元，其後舖位由茶餐廳承租，今次見買家出價具誠意，幾經考慮下沽出舖位，轉手獲利逾5300萬元，物業大幅升值近120倍。該舖新買家為資深投資者林子峰，因看好區內規劃發展及人流增長而入市。

購入中環壹號廣場10樓寫字樓，持貨6日後即以4365.5萬元售出，速賺440.6萬元，惟以賺幅計亦僅11%，遠不及今次成交。

消息人士稱，同由該投資者持有的宏基資本大廈9樓全層仍在放售，惟消息透露開價相當進取，似乎不急於去貨。

據了解，今次短時間內大賺離場的鄭姓投資者，近月活躍於區內商廈投資市場，過往曾涉足觀塘萬兆豐中心等甲級商廈樓花。其中，鄭氏在年初向新地（00016）購入觀塘敬業街49號商廈樓花，目前已悉數沽出獲利。消息稱，兩層樓面分別為敬業街49號11及12樓，面積均為6309方呎，該投資者每層連3個車位購入，涉資共8948.9萬元，兩層樓面在數個月內先後沽出，套現共9781.6萬元，以此計算帳面賺832.7萬元，升值9%。

據資料顯示，宏基資本大廈由宏基資本（00228）發展，項目在上周開售，發展商稱已累計售出19層寫字樓，涉19.5億元，平均呎價8500元；餘下未售的27及28樓，命名權及數個車位則保留自用或作租賃用途，項目將在明年底入伙。



▲榮華里8至16號地下K舖現由酒吧承租，月租23萬元

峻澄撻訂貨8買家爭搶

長實（00001）昨日把將軍澳峻澄一伙撻訂單位，以大抽獎形式重售，吸引8個買家「攪珠」爭奪，結果花落一名幸運港人，他以原價407.6萬元（即供價）購得。

6月以「平通街」姿態開賣的將軍澳峻澄，反應空前熱烈，1777伙極速於兩個月內搶清，未能購得單位的買家大感失落，有買家向經紀表明等摸貨，惟該盤用家多，放盤少，不少人已放棄無了期的等待轉投二手。誰料該盤開賣5個月後，一個撻訂單位昨日推出重售，惹來8買家爭一盤。

市場消息指，該個撻訂單位為7座低層D室697方呎，原業主7月賣入，未知是否到期支付第二期供款，或恐後市不樂觀，最後撻訂離場。發展商昨日以大抽獎

形式發售該單位，並通知代理「Call」客，5間代理行共8個客報名爭一盤，最終由一名港人奪得單位，以原價承接，單位訂價429.1萬元，即供折實後為407.6萬元，呎價5848元。

代理指，目前可以400餘萬元買入兩房新盤簡直不可能，就連馬鞍山迎海兩房也超過400萬元，峻澄相對實屬超值，買家購得後開心過中六合彩。

另一方面，市場消息指，沙田希爾頓中心現撻訂。D座低層8室757方呎，買家於10月尾出招後以459萬元買入，或許看不好後市，近日最終撻訂，業主重新以465萬元放盤，較前加價6萬元，出招後叫價貴過出招前，淡市奇絕又一宗。

樓價連升八周 未反映新招

中原城市領先指數CCL（反映樓價走勢的指數）連升8周，累升7.99%或8.64點，最新報116.81點。不過這是滯後的數字，未有反映政府「雙辣招」效應，辣招市況要待月底始能反映。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，中原城市領先指數CCL連續8周創歷史新高，期內由108.17點升至116.81點，累計上升7.99%或8.64點，屬今年第2次明顯升浪，對上一次CCL連升8周，是今年2月26日至4月15日，其間CCL累計上升8.61%或8.13點。

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass亦連續8周創歷史新高，期間由

106.05點升至最新的114.20點，累計上升7.68%或8.15點。

對上一次CCL Mass連升8周，乃是今年2月26日至4月15日，其間CCL Mass累計上升9.46%或8.70點。兩大指數連續8周創歷史新高，反映QE3推出，展開了新一輪升浪，本地樓價一直創歷史新高。

10月27日買家印花稅（BSD）及加碼額外印花稅（SSD 2）生效後，樓市即時急凍，成交大幅減少，市場一片觀望氣氛，估計CCL向上逼近120點水平開始橫行。如果成交持續偏低，預期本年年底樓價將會調整半成至10%。



BSD 效應

▲宏基資本大廈將在明年底入伙

宏基資本大廈發售事件簿

日期	事件
11月6日	宏基資本公布項目已取得預售樓花同意書，並上載平面圖及兩張價單，價單中11層樓面平均呎價7574元，單位主要位於低層
11月7日	發展商上載最後10層中高層單位價單，平均呎價達9046元
11月13日	發展商公布19層推出樓面早前已沽清，套現19.5億元，餘下27及28樓等或保留自用
11月16日	市傳有投資者沽出該廈8樓全層，個多星期升值三成，呎價9200元，較發展商推售中高層戶的訂價更貴

BSD後各類物業表現

新盤	銷售近乎停頓，出招至今3周，主要新盤料沽逾200伙
二手屋苑	成交冰封，有業主劈價沽貨甚至蝕讓，買家不敢追貨甚至撻訂
豪宅	全城癱瘓，新界西屋仔如加州花園及錦綉花園等未「開齋」，九龍站個別屋苑如凱旋門仍未「破蛋」，天璽及九龍塘尚御錄蝕讓
車位	住宅死靜，發展商轉行賣車位「填數」，7個發展商拆售車位
商舖	短炒成交持續湧現，再有投資者在短時間內連賺千萬
商廈	東九商廈炒起，市傳炒家摸出新商廈樓花，不足兩星期升值三成
工商	細碼工廈樓受捧，億京荃灣工貿項目出招以來沽約90伙，有指買家中住宅客佔七成

海盛路工廈單日沽18伙

住宅投資者在辣招壓市下轉投工商舖市場，銀碼較小的工貿項目銷情更勝住宅新盤。消息指，億京海盛路3號Billion Square工貿樓單日再沽18伙貨尾，套現1.28億元，代理指近日買家中多達七成成為住宅客。

據了解，自政府出招之後，億京海盛路3號Billion Square已錄得多達約80宗貨尾成交，單是過去4日，發展商已沽出約40伙，涉資逾4.1億元，現時全盤僅餘約75個貨尾待沽。

有代理透露，近日入市的買家中，多達七成屬住宅客，反映低息環境下，不少投資者積極為資金尋找出路。據悉，Billion Square單位面積全數逾千呎，但餘貨呎價僅3000至4000多元，以昨日售出的約18個單位為例，入場費僅611萬元，最貴的單位訂價亦僅約825萬元。代理稱，單位銀碼與住宅相若，故吸引住宅投資者入市。

發展商見銷情理想，再預告會調升項目售價。億京昨上載Billion Square新價單，將在12月12日生效，每呎訂價較現時貴360至420元不等。據悉，發展商早前亦已上載兩將分別在11月20日及12月3日生效的價單，意味項目售價約逐步調升。

另外，舊工業大廈造價同樣上揚。鱷魚恤（00122）公布，以2700萬元購入觀塘興業街12號永泰中心（前座）11樓A室，面積6900呎，呎價3913元。據悉，該廈前座12樓全層在今年3月易手時，呎價僅2587元，惟事隔半年，呎價已漲約50%。

物業顧問高力國際指，經濟環境不明朗，工業物業用家支出預算較為緊張，估計未來12個月工業物業租金將升4至6%；另美國推出第三輪量化寬鬆措施後資金湧現，相信未來12個月工業物業樓價可達7至10%。

內地客付稅345萬入市瓏璽



▲內地客買入瓏璽需打稅345萬元，夠買元朗尚悅1層兩房內圍戶。圖為瓏璽一景

內地客無懼BSD（買家印花稅），近一周幾乎日日有內地客買港樓。消息指，昨日有兩宗成交，內地客支付345萬元BSD買入奧運站瓏璽1伙連SSD（額外印花稅）單位，以及支付225萬元BSD買入黃大仙現崇山。

市場消息，成交的單位為瓏璽6A座低層B室，面積1383方呎，內地客以呎價1.66萬元或2300萬元接貨，需打稅345萬元，夠買元朗尚悅1層兩房內圍戶。

消息指，業主以2003萬元買入，帳面賺297萬元，升值15%，但需繳付5%SSD約115萬元，扣稅及其他使費後，淨賺約150萬元。

另一方面，早前已錄內地客連BSD買入的現崇山，再有內地客支付225萬元BSD，買入6B座高層A室1223方呎，作價約1500萬元，呎價1.22萬元。

另一方面，BSD後，東涌買賣大減，中原地產藍天海岸分行經理黃征長表示，東涌區向來外籍客比例較大，新措施後區內買賣氣氛即時冷卻。為避開繳付重稅，不少外籍人士轉買為租，帶動區內租務市場轉旺，本月大額租務有上升趨勢。

黃征長表示，新近藍天海岸2座頂層單位1646方呎連天台，以每月3.5萬元租出，呎租21.3元。上址放盤一段時間，業主最初叫價每月4.5萬元，3度調低叫價終獲租客承租，與同類單位市值月租3.8萬元比，上址租金低市價約8%。業主於04年9月以745萬元買入上址，即使減租仍享5.6厘高息回報。

另外，水藍、天岸2座高層E、F相連單位，面積1437平方呎，三房間隔，望內圍，以3.6萬元租出，呎租25元。業主於12年8月以1020萬元購入上址，現租出單位享4.2厘回報。

睇樓量止跌回升

綜合代理表示，市場逐漸適應及消化辣招，睇樓量止跌回升。

利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共有2155組客戶預約周末參觀單位，按周微升1.7%，為連跌4周後首度回升。

在各類客源比例中，租客睇樓量佔最多，比例高達近30%；近日部分屋苑業主增加議價彈性，促使上車客睇樓意欲亦相應提升0.9個百分點至24.6%。

中原地產10大屋苑本周合共錄得885組周六、日預約睇樓，按周增加6.6%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，政府推出樓市降溫措施逾半個月，大市方向未明，買家及市場仍在摸索後市階段，本月二手成交仍見冷清。陳氏指，現時業主普遍叫價態度軟化，不少買家期望執平貨，故近日部分屋苑的睇樓量漸見回升，惟業主減價幅度始終不多，成交仍然呆滯。

▶新地昨日傾銷車位，不少經紀聚集售樓處門外等入場

炒家大手掃車位個案

樓盤	車位	涉資
上水奕翠園	50個	約1200萬元
青衣曉峰園	30個	約1200萬元
沙田曉翠山莊	13個	572萬元
沙田帝堡城	10個	420萬元
元朗朗怡居	13個	約364萬元



BSD（買家印花稅）出台後，車位炒風熾熱，炒家狂掃新地（00016）車位，昨日最少5組炒家大手掃貨（見表），其中1名炒家一口氣買入奕翠園50個車位，涉資1200萬，為政府出招後最大手車位掃

貨。車位炒到癲，有買家以40萬元買入曉峰車位，有意即時加價至48萬元放售。

新地昨日推出大量車位，在資金氾濫下，炒家空群而出。市場消息，新地昨日拆售的10個新界住宅

盤車位，吸引大批炒家掃貨，據悉最少5組炒家落訂狂掃，其中1名狂掃奕翠園50個車位，以每個售價最平24萬元計，涉資最少1200萬元；另有傳1名炒家狂掃沙田曉翠山莊30個車位，每個車位售價約43至47萬元，涉資約1200萬元。

市場消息又稱，新地昨早開始接受預留，大批經紀蜂擁而至，售樓處聚集不少經紀，更有「師奶」買家於快餐店內即場連開3票預留3個車位，可見車位炒風吹遍全港。另據消息指昨日可供發售的665個車位，大部分已獲預留，其中曉翠山莊、奕翠園、青衣曉峰園等已清貨，周一正式簽約。

至於紅磡海濱車位前日售出逾30個後，昨日未錄成交。另同系奧運站瓏璽車位今日發售，先推百餘個，每個售價約180至200萬元，勢創奧運站新高。

此外，新世界（00017）在出招後同樣積極拆售車位，旗下入伙多年的樓盤屯門偉景花園折售車場，先推地下50個車位，每個售價約18萬元，據悉即日沽出約20個。

另外，信置（00083）營業部聯席董事田兆源表示，旗下大埔寶馬山車位昨日沽出26個，銷情理想，即日加推50個應市，每個售價48至52萬元，較首批輕微提價2萬元。