

內地客增 尖沙咀舖水漲船高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港內地旅客數量持續上升,更成為尖沙咀區的消費主力,大受內地客歡迎的國際名牌、時裝、珠寶、名錶、化妝品、電器、蔘茸、海味等店舖相對於區內「搶舖」,令該區舖租、舖價水漲船高。有代理表示,去年尖沙咀區舖位租金及售價勁升30%至1倍,估計今年內地旅客會持續增加,尖沙咀區舖位租金及售價會再升25%至30%。



受惠熱錢持續湧入,帶動香港資產持續升值,加上本土零售消費轉好及內地自由增多,帶動整體零售氣氛轉熱,不少大型品牌積極在港擴展業務,刺激核心區舖位的買賣成交價屢創新高。

大鴻輝廣東道放盤加價半億

美聯工商舖行政總裁黃子華指出,尖沙咀廣東道、海防道及漢口道舖位一向少有放售,由於今年內地經濟持續向好,加上人民幣升值,刺激內地旅客外遊意慾,令內地自由行成為本港的零售業支柱,核心消費區尖沙咀的遊客絡繹不絕,市場「搶租」情況頻生。近期,資深投資者大鴻輝持有的廣東道舖位叫價由4.5億元升至5億元。另外,英皇珠寶近期以月租100萬元租用尖沙咀廣東道68至82號,呎租高達666元,比舊租約升80%。一間蔘茸店亦以月租60萬元租用尖沙咀海防道一個舖位,呎租達

600元。

英皇珠寶搶高八成租舖

去年,尖沙咀彌敦道文匯大廈地下舖位,面積約2,000呎,原本由六福珠寶租用,其後由周生生珠寶以約130萬元承租。據悉,由於六福珠寶較早前已租下海防道舖位作旗艦店,故放棄位於文匯大廈地舖。據悉,該舖新租金亦較舊租金升逾30%,反映大受內地客歡迎的高消費零售將成為核心區商場及商舖的主要租客。

隨著遊客數字遞增,零售前景向好,不少品牌爭相競逐優質地段,因而令核心區商舖租金持續攀升。熱錢持續湧入本港,在樓股活躍的情況下,不少投資者把資金轉投向商舖市場物色優質投資項目,因而刺激商舖買賣交投,預料今年核心區的商舖買賣及租務價位將再升25%至30%。



內地自由行旅客數量持續上升,名店積極在尖沙咀區搶舖設點,令該區舖位水漲船高。

近期尖沙咀區舖位租售個案

性質	物業	面積(呎)	成交價/租價(元)	呎價/呎租(元)
買賣	漢口道14至16號模漢大廈	39,958	13.8億	住宅:約15,000 商舖:約62,500
	彌敦道180號全幢	28,069	3.1億	11,040
	新文華中心6-11號舖	3,181	1.088億	34,200
租務	廣東道68至82號	1,500	100萬	666
	海防道其中一個舖位	1,000	60萬	600
	彌敦道99至101號	不詳	240萬	不詳
	地下2至3號及閣樓	不詳	不詳	不詳

資料來源:發展商、中原(工商舖)、美聯(工商舖)

按揭熱線
劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

供樓負擔比率料續平穩

去年樓價拾級而上,二手樓價累積升幅接近18%,根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處資料顯示,去年12月底二手平均呎價已超越5,000元水平,錄得5,084元。值得注意的是,基於政策市增添物業市場的不明朗因素,投資者入市態度審慎,相信2011年樓市將由用家主導,樓價升幅將趨趨溫和,中小型物業勢成追捧目標。隨著樓價升勢放緩、低息環境持續,薪金有望上調等因素支持,供樓負擔比率走勢料保持平穩。

政府去年推出收緊按揭措施及增加物業轉售成本,對大額物業市場造成較大衝擊,而中小型物業市場則主要受額外印花稅限制,其中800萬元以下物業的按揭成數仍維持在七成水平,故此該類型物業的影響相對較為輕微。由經絡按揭轉介客戶數據可見,200萬元以下物業於去年12月的按揭申請比率由去年11月的26.9%上升至29.3%;至於200萬至500萬元物業的升幅就更為顯著,去年12月的按揭申請比率已突破50%,為去年6月後新高,反映措施推出後,中小型物業市場仍有支持。

息口短期大升機會微

筆者認為,隨著投資者減少,2011年樓價升勢將趨趨溫和,加上目前全球資金泛濫,本港亦未見有加息條件,在息口徘徊低位的情況之下,預期供樓負擔比率走勢會保持平穩。以最新二手平均呎價5,084元計算,一個500呎單位,承做七成按揭及二十年還款期,供樓負擔比率約為35.97%,較09年底的32.34%上升3個百分點;不過,若與97年高位的93.21%比較,仍然存在很大的差距。

事實上,在本港經濟向好的大前提下,市民憧憬新一年薪酬有所上調,加上市場資金充裕,息口短期內大幅上調的機會輕微,令供樓壓力減少。換句話說,樓價溫和上升,市民收入增加,整體供樓負擔比率料可保持四成以下水平,舉例一個200萬元的物業,承做七成按揭及以二十年還款期,即使以現時息口較高之最優惠利率按揭計劃計算,全期P-3.1%(P為5.25%),實際按揭利率為2.15厘,每月供樓支出佔家庭收入比例僅30.45%;即使樓價上升10%,供樓負擔比率亦只上升三個百分點至約33.49%,仍不足四成。不過,市民置業前應自我進行壓力測驗,一旦市況逆轉,供樓支出仍不會超出個人預算。

鄧成波4.7億購觀塘工廈

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)活化工廈政策帶動下,加上觀塘區已成為新興商業區,資深投資者鄧成波剛以4.7億元購入觀塘偉業街131-133號長輝工業大廈100%業權,呎價逾2,400元,估計鄧成波會將該廈活化成為商廈。

第一太平戴維斯工業拓展及投資部助理董事潘禮敦指出,該物業地皮面積佔14,710平方呎,現樓高13層,天台另有已批則之有蓋樓面,總批則面積約為195,531平方呎,即地積比率約13.6倍。物業位於城規「商貿」地

帶,買家可按活化政策申請改裝為商業及用途,以減省豁免費。

潘禮敦補充,該廈舖面特闊,現樓向偉業街及勵業街之總長達約214呎,特別適合各類餐飲及零售行業,而且大部分樓面均享有開揚海景。該廈如欲改裝為酒店,需先得城規會批核;如欲重建為商廈或酒店,則需補地價。

偉業街133號前往港鐵站只需步行數分鐘,鄰近新鴻基發展的海濱國際中心及億京發展的海濱道133號,兩幢均為新落成優質甲級商廈。

去年商舖「摸貨」勁增1.55倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)去年投資氣氛熾熱,商舖「摸貨」亦相當暢旺,中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,去年商舖「摸貨」買賣合約登記總值37.7億元,創97年後的新高,按年上升1.55倍;宗數達314宗,創出5年新高,按年亦上升1.55倍。

黃良昇補充,去年各金額類型錄得的金額及宗數均全部顯著高於2009年。當中金額及宗數升幅最為顯著的是200萬至500萬元類型,共錄得6.53億元及88宗,按年升2.41倍及2.26

倍。升幅居次的是1,000萬至2,000萬元類型,共錄得12.69億元及43宗,按年升1.99倍及2.07倍。

去年最高金額的商舖「摸貨」買賣合約登記個案是紅磡馬頭圍道104至112號富恒閣一籃子舖位,價值1.15億元。其次是上環皇后大道西2至12號聯發商業中心2樓全層舖位,價值1.08億元。

按月統計,去年12月份商舖「摸貨」買賣合約登記總值6.41億元,按月上升55.6%,創近6年以來按月新高;宗數則錄得34宗,按月下降12.8%。

內地廠家449萬買觀塘寫字樓

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一名內地實業廠家首度來香港拓展業務,剛以約449萬元購入觀塘海濱道寫字樓單位。

中原(工商舖)寫字樓部助理營業董事陳權威表示,該單位為觀塘海濱道低層11室,面積約1,102平方呎,以呎價4,075元易手,涉資約449萬元。該名買家為內地實業廠家,首次進駐港發展業務,早前分別參觀過九龍灣及觀塘區甲級寫字樓,始終鍾情海濱道133號項目屬全新物業。同時,相對九龍灣億京中心呎價約5,000元的水平,海濱道項目造價相宜,加上該廈提供約1,000平方呎細單位選擇,買家見符合需求,故決定買入作寫字樓。

責任編輯:劉偉良

地產新聞

尚城短期低價撼泉薈

長實:首批約百伙 呎價低於5000元

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)趁新年伊始市況回暖,各大發展商再度伺機出擊推新盤,正當新鴻基地產推售元朗洪水橋泉薈之際,同區由長實及和黃合作的尚城部署截擊。長實地產投資董事郭子威昨表示,洪水橋尚城的售樓同意紙有望於短期內獲批,有機會於農曆年前推售,首批不少於100伙,售價會具競爭力,基於此盤有一年樓花期,市場估計首批呎價會低於5,000元,並會到深圳路演吸引內地客源。

市場消息指出,長實昨日已向區內代理派發尚城圖則,並會於下周與區內地產代理開會。郭子威指出,尚城共有734伙,規模比對手泉薈為大,並會有一個大型會所,單位類別亦見多元化,其中60%單位為三房至四房,面積由1,000至1,300呎,40%為2房,面積約700呎,項目預計於明年下半年入伙。

郭子威:尚城深圳路演

郭子威稱,尚城一旦獲批售樓紙,有機會於農曆年前推售,首批呎價會具競爭力,售價參考同區及元朗區新盤,客源會針對投資者、換樓客及上車客三類客,同時,基於內地客要了解多一些物業資料,因此,尚城亦會於深圳進行路演吸客。至於新地及陸海通合作的泉薈首批84伙大致上已全部獲預留,客源以區內用家為主,亦有部分區外用家,個別用家有意購入兩伙相連戶作自用,並會於今晚於新元朗中心售樓處揀樓。



泉薈今晚推售84伙

市場消息指出,新地計劃於今晚先推售泉薈第2座單位,下周再公布加推第1座89伙價單,下周五晚推售,期望農曆年前完成泉薈的銷售工作,由於泉薈大部分單位為300多萬元,十分適合上車一族。市場估計,泉薈全部173伙沽清,可套現約7億元。

泉薈位於新界元朗屏山洪水橋洪元路88號,共有173伙,標準單位面積由635至967呎,提供兩房至三房一房連多用途房間隔,泉薈設有17,000呎會所連園林泳池。泉薈位處「洪水橋新發展區」,毗鄰輕鐵洪水橋站,8分鐘內直達元朗及屯門等市中心,整項物業預計於今年5月底落成。



元朗洪水橋尚城在興建中。香港文匯報記者張偉民攝

洪水橋兩大新盤資料

樓盤	尚城	泉薈
單位總數	734伙	173伙
單位面積	635至1,568呎	700至1,300呎
設施	大型會所	1.7萬呎會所
入伙期	明年下半年	今年5月
推售日期	有望農曆年前*	今晚先售首批84伙
售價	料首批呎價低於5,000元	即供呎價5,007元
發展商	長實及和黃	新地及陸海通

*售樓紙有望短期內獲批



奧海城桃花巷賀歲 劉世學水影畫獻技

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)兔年臨近,信和集團旗下的奧海城今年斥資550萬元以「2011」朵花卉打造成「桃花巷」,並會請來「中國七彩水影畫第一人」劉世學來奧海城表演畫藝,信和集團商場推廣總經理蘇潔蓮預期,年廿六至年初四(1月29日至2月6日)共9日奧海城入場達216萬,營業額達4,880萬元,均升13%,並會組織3個來自廣東省共200名高消費內地家庭於1月21日來奧海城,預計每個家庭消費最高達1.5萬元。

組200名高消費內地家庭購物

她指出,由於奧運站有不少內地客居住,本身又有內地旅客來訪,現時奧海城約有30%人流及生意額來自內地客,今年奧海城會組織40團內地購物團,每團約有50至80名旅客,除了深圳、廣州外,亦會開拓順德、中山、佛山等地方。她估計,今年1月及2月奧海城會有1,425萬人次,按年升12%,營業額3.3億元,升12%。除了內地客外,1月27日會邀請30名來自日本的考察交流團員來奧海城。

農曆年奧海城取「2011年」為題,首次以20,110朵花卉打造約高20呎的巨型桃花潮,當中更設計了全港首條最多桃花的許願巷;花海中更設有高及闊13

呎的大型LED立體「春」字牌坊燈箱,並印上桃花圖案,以桃紅、紫紅及鮮紅的漸變色閃閃發光。場內的商戶於年廿八及廿九會延長營業時間至凌晨1時,年三十延長至2時,三成商戶如常服務。

談到租務方面,信和集團租務部總經理馮允揚指出,現時奧海城1、2期的出租率分別為99%及98%,續租率亦達80%,並進行大規模商戶重組,迎合中高檔市場,並約有20%新商戶加盟,包括H&M、UNIQLO、Pull and Bear、豐澤、Body Shop、UCC Coffee Shop等,大部分於今年暑假期間開業。現時奧海城呎租介乎50至300元,每呎營業額500至1,200元,個別商戶每呎營業額高達2,000元。

地產熱線

觀望半年 換樓客終追價30萬

香港文匯報訊 中原地產林銘略表示,荃灣朗逸峰6座低層C室,面積1,220平方呎,日前以620萬元易手,呎價5,082元。買家為同區換樓客,於半年前已屬意上述單位,當洽價至590萬元時,遭業主反價,只好擱置換樓計劃;半年過去,即使現時業主叫價達620萬元,為購心頭好,終願意多付30萬元購入上述單位換樓。原業主於04年以418萬元購入,獲利202萬元。

海怡千呎單位呎價逾8千

香港文匯報訊 利嘉閣地產林銘略指出,鴨脷洲海怡半島18座低層2室,建築面積為1,078方呎,三房開間,剛以875萬元成交,呎價約8,117元,屬於合理水平。賣方早在94年斥資約389萬元購入,獲利486萬元,賺幅逾1.2倍。

黃大仙唐樓單位售190萬

香港文匯報訊 世紀21富山地產劉倩彤表示,剛促成黃大仙鴨鳳街38號唐樓低層單位成交,面積650方呎,成交價190萬元,平均呎價為2,923元,屬市價水平。原業主早於1986年,以18.54萬元購入,持貨近25年獲利171.46萬元,單位升值逾9倍。

連睇11伙 投資者手慢被截

香港文匯報訊(記者 周穎)碼頭保值,市場可謂難求。一名「手慢」投資者連睇11個單位,當中心儀盤盤均被識貨之人捷足先登,尋寶歷時兩周,最終以285萬元購入新寶城一個526呎單位。

香港置業將范文濤表示,新寶城單位為6座中層G室,建築面積526呎,2房開間,擁開揚海景,以成交價約285萬元計算,呎價約為5,418元,屬市價水平。若以月租約10,000元計算,可享約4.2%租務回報。買家為長線投資者。據悉,原業主於09年3月以約182萬元購入,轉售獲利約103萬元,物業升值逾57%。

居屋錦濤苑半年賺47萬

樓市升勢難擋,投資者於居屋市場短炒獲利。世紀21許秋偉表示,馬鞍山錦濤苑錄C座中層5室,面積712方呎,3房開間,附設簇新裝修,成交價240萬元(自由市場),呎價3,370元。現時每月租金9,500元,回報率約4.7厘。買家為長線投資者。原業主於去年7月以193萬元購入(自由市場),持貨半年獲利47萬元或24.3%。