

# 萊坊：甲廈租金年內或超08年

## 業主反價封盤頻 上月租金急升4.5%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市氣氛熾熱,有代理行發表報告指,上月甲級寫字樓租金急升4.5%,並以傳統中環區表現最為優勝,平均租金按月上升6.3%。由於市場看好商廈市場前景,近期業主反價及封盤情況頻現,預測今年寫字樓租賃市場競爭更趨激烈,甲廈租金年底前或超越08年金融海嘯前高峰,預測升幅可按年達20%至30%。

萊坊昨發表報告指,香港寫字樓租賃市場競爭激烈,令1月租金升幅表現強勁,加上本地經濟進一步增長,各行業對寫字樓需求增加,尤其以金融業為甚,1月甲級寫字樓租金急升4.5%。其中鰂魚涌區升幅亦達5.1%,更成為全港首個租金回升至08年金融海嘯前高位的地區。

### 傳國金二期呎租160元

報告又指,過去一個月市場錄得數字打破租金紀錄的租務成交,包括皇后大道中九號一個8,600呎單位以每月每呎69元租出,創該區租金歷史新高。另外,有消息指國金二期5個高層單位以呎租160元租出,成為自08年金融海嘯後全港最高呎租成交。萊坊相信,年底前甲廈租金將可超過08年的高峰,按年升幅可達20%至30%。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,低息環境持續,以及住宅市場資金轉投刺激,市

場一致看好今年商廈前景可更上層樓,令近月業主頻頻反價、封盤等,導致商廈買賣市場出現一次「反高潮」。他認為,業主傾向高價放售,無疑增加買家承接的風險,亦使議價拉鋸時間拉長,預期短期內市場成交將繼續在低位徘徊。

土地註冊處數據顯示,今年1月全港僅錄234宗商廈買賣登記,較去年同期404宗大幅減少42%,並連跌兩月,單月登記量為近7個月的新低。當中價值介乎1,000萬至2,000萬元的買賣下挫,登記宗數由去年12月的78宗,急跌68%至1月的25宗。另外,觀塘區表現最為失色,由於失去一手買賣支持,全區登記量由97宗,按月急減87%至1月的13宗。

另外,豐泰地產近期頻頻於銅鑼灣核心區有新動作,早前就購入銅鑼灣中央樓9成業權。該公司投資董事總經理朱惠德表示,旗下持有約9成業權的中央樓正處理強拍賣



■豐泰地產銅鑼灣商廈「Cubus」昨日開幕。左起:豐泰地產投資董事總經理朱惠德、利孝和夫人、香港僑福建設主席黃德華及資本策略執行董事黃宗光剪綵。

香港文匯報記者 張偉民 攝

事宜,預計最快明年初全幢大廈可以完成收購,並即時動工,而項目已經批則,並計劃將部分地舖改為複式地舖或3層式地舖等。

除中央樓外,旗下投資達6億元的銅鑼灣商廈Cubus昨日正式開幕,豐泰佔約4成,資本策略佔約25%,香港僑福建設佔約35%,現已租出6成樓面,部分已開始營業,其中地舖租予法國著名水晶品牌Baccarat,月租50萬元,為全幢大廈最高。他又睇好未來零售市道,因內地客持續來港消費,由春節期

間零售市道可見,較去年同期有雙位數字增長。

### 銅鑼灣酒店擬改商廈

資本策略執行董事黃宗光昨於同一場合指,集團下一個銅鑼灣項目為去年以5.45億元購入的銅鑼灣伊榮街1至5號JIA酒店,因要等待交吉,暫時仍會以酒店形式出租,未來則打算改為銀座式商廈,計劃引入包括時裝、美容等等商店。

## 東方表行億元購尖東舖

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)為爭奪內地客源,及買「磚頭」保值下,東方表行(0398)宣布斥資1億元買入九龍科學館道14號新文華中心商場地下零售部分80號的交吉舖,可出售面積約3,700呎,相當於呎價27,027元,計劃作投資用途,預期於今年8月或之前完成交易。

## 中遠大廈錄7宗摸貨

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)上環中遠大廈11樓全層早前分拆出售,其中7伙於本月相繼沽出,平均呎價由12,000元至13,000元不等,而至今該樓層14伙經已售出約10伙。

據了解,項目由中原(工商舖)代理,該公司寫字樓高級營業董事蔡德寶表示,上述7伙均於本月成交日前1個月成功售出,屬於摸貨形式,其中05室及06室於去年底已曾易手,屬於「摸一摸」。該樓層每個單位面積約1,000至2,800呎,新買家包括用家及收租客,有醫生、投資公司等。

蔡德寶指,中、上環核心區甲級商廈供應緊絀,加上市場承接有力,令呎價不斷被買家搶高,其中交吉盤更加稀少,令售價多次被搶高。上述項目去年12月亦曾經連沽4伙。資料顯示,中遠大廈大部分樓層由大業主持有,其餘樓面多數由用家以全層形式持有,向來少有散單位供應,亦鮮有錄得成交。現時該盤11樓全層僅餘4個單位連1個車位可供出售,上址業主因看好後市,對餘下單位甚為惜售,意向呎價14,500元以上才考慮割愛。

## 曉暉花園業主賺百萬離場

香港文匯報訊 飛鵝山畔新盤豪宅峻弦已陸續入伙,鄰毗曉暉花園交投活躍。世紀21置業著點剛促成一宗曉暉花園的成交,買家為區外客,見屋苑環境清幽,且認為升值潛力無限,遂以295萬元購入單位自住。世紀21置業著點高級經理陳振文表示,上述單位為1座低層E室,面積663方呎,以295萬元成交,平均呎價為4,449元,約比市價低1成。原業主於98年9月以181萬元購入上址,原業主持貨近13年,現帳面獲利114萬元,單位升值逾6成。

現時曉暉花園放盤量一般,當中以603至922方呎,2至3房單位為主,而平均呎價約為5,300元。

## 前元朗邨地 中小發展商興趣低



■學者認為前元朗邨地涉及銀碼較大,加上發展又設限制,導致中小發展商興趣減少。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、周穎)政府首幅「限呎盤」——前元朗邨地皮今日截標,香港文匯報昨日致電多間中小型發展商,大部分對項目興趣不大,當中包括麗新發展、英皇等。中小型發展商均表示地盤的規模不適合公司發展,加上政府將增加土地供應,故公司會將目光瞄準其他地皮。有測量師相信,地皮最終將成為大型發展商囊中物。

### 限呎地今截標

香港文匯報昨日趁前元朗邨地皮截標前夕,向多位中小型發展商查詢入標意向,其中曾表示對地盤感興趣的科達地產主席湯君明經已改變初衷,並認為大型發展商土儲不足,預期地皮會成為大發展商爭奪的目標,價錢至少20億元以上,故公司考慮後決定不入標,免得「陪跑」。不過,

他強調地盤位置不算差,雖然限制興建單位面積,但未有影響競投意慾。

英皇國際執行董事張炳強昨表示,前元朗邨地盤規模較大,加上位處新界區,與集團發展市區項目的方針不相符,集團考慮後決定不會參與投標。麗新發展副總裁潘銳民亦表示,項目發展規模較大,不符合發展方向,公司不會入標這幅地皮,而目光將瞄向之後勾地表推出的地皮。

理工大學建築及房地產學系教授許智文表示,由於地盤涉及銀碼較大,發展上又設限制,導致中小型發展商興趣減少,加上政府將公布新一年度財政預算案,甚大機會增加勾地表供應,不少發展商會「睇定先」,相信會影響地皮入標情況。

韋堅信測量師估價部董事林晉超表示,雖然地盤限制單位面積,但現時市場上車需求多,相信仍具市場潛力,而項目規模不小,相信會成為大型發展商囊中物,尤其於區內有發展經驗的地產商投得機會更高,該行對地皮估值達22億元。

## 工商物業

# 居屋舖位登記額12年新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)香港本土消費強勁,加上內地客旅遊帶動,除核心舖位炒高外,居屋舖位買賣亦大升。中原地產指出,今年1月居屋商舖買賣登記總值1.75億元,較12月升13%,創12年以來新高,主要為錄得大額登記所致;交投錄得11宗,較去年下降31.3%,創20個月以來新低。其中小西灣富欣花園13個地舖以9,580萬元成交,成為近10年第三高金額的居屋商舖買賣。

中原地產研究部聯席董事黃昇昇指出,今年1月居屋商舖買賣登記總值1.75億元,較去年12月的1.55億元上升13%,金額創1998年8月錄得1.77億元以來新高,主要因為錄得大額登記。

宗數方面,今年1月錄得11宗,數目較去年12月的16宗下降31.3%或5宗,宗數為2009年5月錄得7宗後20個月以來新低。

### 富欣花園總值近億

今年1月錄得最高金額的登記個案為小西灣富欣花園涉及13個地舖的一宗登記個案,總值9,580萬元,佔當月居屋商舖登記總值1.75億元的54.9%。這宗大額登記個案亦是近10年第三高金額的居屋

商舖買賣,僅低於2001年7月將軍澳寶盈花園的1.28億元成交個案,以及2001年1月黃大仙采頤花園的1.18億元成交個案。

另外,今年1月價值逾1,000萬元的居屋商舖登記個案還包括大圍富嘉花園及旺角富榮花園個案,分別涉及金額3,700萬元及1,288萬元。

### 細價登記額量齊跌

按金額分類統計,今年1月1,000萬元以上登記錄得1.46億元及3宗,較去年12月的1.01億元及3宗分別上升44.0%及沒有起伏。

不過,同月一千萬元以下的三個金額類型均全部錄得金額及宗數下降:500萬



■香港本土消費復甦,加上內地客旅遊帶動,刺激居屋舖位買賣。資料圖片

元至1,000萬元類型期間累計錄得2,344宗,按年下降79.7%及66.7%;200萬元以下類型則錄得317宗及4宗,按年下降61.4%及20%。

## 按揭熱線

劉圓圓

經絡按揭轉介首席經濟分析師

## 車位按揭 風向轉舵

隨着政府去年底出招打壓樓市,短線炒賣物業的投資者顯著減少,令市場整體投資氣氛短暫降溫,連帶車位按揭亦見放緩。據經絡最新資料顯示,純車位註冊量於去年11月跌破一千宗水平後,12月進一步跌至646宗,最新今年1月的純車位註冊量更不足600宗,只有574宗,連續四個月錄得跌幅。不過,由於住宅物業或商舖價格已升至一定水平,投資車位涉及的金額相對較少,故此部分鐘情車位的投資者遂趁市況稍為降溫,把握時機入市長線收租。筆者想藉此機會,提醒買家在新措施下購買車位要注意的事項。

### 額外印花稅間接影響

目前大部分銀行均有為純車位承按揭貸款,由於銀行普遍會將純車位視作投資用途,故按揭息率較住宅物業稍高,由全期P-1.5%至P-2.5%不等,即實際按息2.75%至3.75%,供款期一般由10至20年不等。值得注意的是,雖然新增的額外印花稅不適用於購買車位,然而純車位按揭成數自去年政府出招後,已由原先最高七成降至五成,故此建議投資者仍要預留充裕資金作首期。

若車位連同物業一併購入的話,買家則可將車位與物業一同申請按揭,這樣銀行提供予車位的按揭息率可低至目前住宅按揭息率之水平。現時住宅按揭計劃有以最優惠利率計算P按,以及與拆息掛鈎的H按計劃可供選擇,按息可低至P-3.1%,或全期H+0.7%,上限P-3%,供款期可長達30年,同時可享現金回贈優惠,按揭條款明顯較純車位按揭優勝。

基於優質車位回報佳,但入場費較住宅物業或商舖為低,買家可透過車位坐落位置的方便程度,以及鄰近的市場供應量等因素來評估車位潛在價值。總結1月數據,位於荃灣區悅悅庭的純車位註冊量表現最為突出,以38宗位居全港屋苑之首;其次九龍站擎天半島亦錄得26宗;至於位於東涌的映灣園則位列第三,純車位註冊量為20宗。

## 投資者購荔枝角工廈 租金回報近5厘

香港文匯報訊 投資者對低水的工廈持續追捧,一名投資者剛以1,470萬元購入荔枝角香港工業中心A座低層單位作收租。利嘉閣(工商舖)地產聯席董事林淑怡表示,該單位建築面積約5,820呎,以1,470萬元買入,呎價約2,525元。投資者看好未來前景及荔枝角區內工廈單位的大樓面盤源回報率穩定,而買入後會作長線收租之用,預計可每月收租約6萬元,回報率近5厘。原業主於去年6月時以1,374.4萬元買入,帳面獲利95.6萬元。

## 1月十大工廈買賣登記個案

地區	地址	成交額(百萬元)
葵涌	葵昌路72至76號聯泰工業大廈全幢	223.0
元朗	宏利街38號新洲印刷集團中心全幢	108.0
紅磡	鶴翔街1號維港中心1座11樓03至07室	40.5
鯉魚涌	船塢里10至12號長華工業大廈12樓B室及天台	35.6
紅磡	民裕街30號興業大廈7樓B室連車位	29.3
荃灣	沙咀道52A號皇廷廣場19樓01至08室	25.9
荃灣	柴灣角街66至82號金熊工業中心19樓E至H室	23.1
長沙灣	青山道489至491號香港工業A座地下05室	22.8
葵涌	大連排道182至190號金龍工業中心4座地下B室	22.8
屯門	新安街1號億兆工業大廈2樓A至D室	18.8

資料提供:土地註冊處及利嘉閣

## 封盤反價頻現 成交按月跌14%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)低息環境持續,市場看俏今年投資物業市場前景,加上活化工廈效應,手持工廈物業的業主近月紛紛反價封盤以求食盡渣,導致市場盤源供應大為收緊,令工廈買賣成交連月報跌。利嘉閣(工商舖)工商部區域董事朱亮恒指出,根據公司資料所得,今年1月全港共錄624宗工廈物業買賣登記,按月減少14%,同期物業成交總值按月下跌24%至22.17億元水平,跌幅較登記量為多。

### 中價個案下挫六成

統計指出,1月除價值介乎1,000萬至2,000萬元的買賣登記有所增加外,其餘5個價格類別的物業登記數字均報跌,其中500萬至700萬元之間的中價物業,因造價升勢較急及貨源選擇減少,導致購買力青黃不接,拖累全月買賣登記大跌60%至19宗,跌幅最大。此外,價值

2,000萬元或以上的物業登記量亦減少31%至上月的9宗,跌幅居次。

另外,按該行定期觀察10個主要工業區作分析,6個地區登記量減少,全數位於港島及九龍傳統工業地段,其中柴灣、觀塘及新蒲崗區的貨價高企,累及三區物業登記量按月急挫30%以上,跑輸大市。由於市區貨價高企,令不少購買力轉戰新界市場如葵涌區市場,罕有地刺激該區上月買賣登記激增至逾200宗水平,成為上月工廈熱賣地區之首。

### 業界料買賣續下滑

朱亮恒指出,由於工廈業主看後市前景一般較準買家更為樂觀,視手上貨源如同珠寶,盤口不實在之餘,而且開價變化極大,成交較難促成,因此預期未來一、兩個月物業買賣登記持續下滑。