炒轉型概念觀塘商廈受追捧

香港文匯報訊（記者 周穎）財政預算案上周出籠，當中提及多項增加商業區的商廈樓面供應，寫字樓市場交投更加旺熱，其中觀塘區發展一日千里，下年度該區將有一幅政府商貿地皮推出拍賣，意味着未來區內商業元素將會大增，「轉型」指日可待。不少用家及投資者看好區內物業升值前景而加緊入市，對於入市新晉甲級寫字樓更為熱切，帶動近月區內商廈買賣氣氛持續飛升。最近觀塘區新式商廈物業頻錄成交，當中有買家更為住宅投資者，首次涉足商廈市場。

美聯商業助理營業董事黃璜表示，觀塘成業街7號寧晉中心22樓F室，樓面面積約1,373平方呎，成交金額約762萬元，折合呎價約5,550元，買家為首次涉足商廈物業的住宅投資者。

他又指示，該廈於同日亦連錄多宗成交，分別涉及高層多個單位，樓面面積分別佔約2,080至2,798平方呎，呎價約5,500元。據悉，原業主為區內廠家，分別於08至09年期間以約3.35億元購入該廈19至23樓合共5層樓面，總面積約8.8萬，當時平均呎價僅造至約3,780元水平，按上述成交計算，是次易手物業平均呎價均錄得逾40%或以上增長，升幅相當可觀。

寧晉中心高層 兩個月賺126萬

中原（工商舖）寫字樓部助理營業董事陳權威表示，寧晉中心高層C室，對正輋位，並有少量海景，面積約1,329平方呎，一投資者於去年12月以每平方呎5,200元接摸貨購入，涉資約691萬元。單位近期再度轉手，成交呎價6,150元，涉資約817.3萬元，業主持貨不足兩個月，轉手獲利126.3萬元離場，單位升值18.3%。

除用家市場外，該廈亦具不俗投資價值，現時平均呎租介乎18至20元水平，普遍亦有近4厘的租金回報之餘，距成熟的商業地段例如尖沙咀以及中環等，呎租動輒逾30元水平而言，具相當競爭力。資料顯示，寧晉中心2月份約錄得6宗買賣成交，成交呎價介乎4,936元至6,150元不等。

呎價處低水 投資客追落後

事實上，市場對於商廈物業追捧程度持續升溫，呎價獲得支持下亦錄得強勢攀升；而相比港島核心段，呎價仍處低水的九龍區，追落後空間甚濃，投資者對區內發展抱有憧憬而加快吸納步伐，成交亦見熾熱。

另外，美聯商業助理營業董事鄺寶謙表示，尖沙咀星光行中層02至03室，坐擁區內商廈少有海景景觀，樓面面積約1,756平方呎，以交吉形式成交，成交價約2,250萬元，折合呎價約1.28萬，屬區內理想水平。買家購入物業作長線投資之用。而根據現時該廈平均呎租約32元推算，租金回報可達3厘或以上。

■觀塘區將轉型成新興商業區，不少用家及投資者看好區內前景紛紛入市。圖為觀塘寧晉中心，上月已錄得6宗成交，呎價介乎4,936元至6,150元。 資料圖片

按揭熱線

劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

趁低息未雨綢繆免失預算

早前有個別銀行宣布淡出拆息按揭市場，該行除了指定的特選客戶才可享以本港同業拆息（HIBOR）為基礎的拆息按揭計劃，未來將以最優惠利率為基準的P按計劃為主打。上述舉動即時引起市場多種揣測，有市民亦關注這是否按揭息口見底回升的訊號。

筆者認為，本港息口已長期處於極低水平，究其原因，美國自09年起推行量化寬鬆政策，令全球資金異常充裕，造就市場超低利率的環境，與此同時，當時市場人士普遍憂慮美國的債務危機短時間內難以完全解決，促使大量資金流向經濟體系較穩健的亞洲區市場，投資者亦看準亞洲地區資產物業的升值潛力，繼而投入大量熱錢，令本港樓市即時受惠，基於資產價格不斷攀升，配合低息環境支持，當時本港亦曾掀起一股上車熱潮。去年底美國再推第二輪量化寬鬆，令借貸成本處於歷史低位，以至供樓負擔比例僅徘徊三成左右的合理水平，進一步吸引市民上車置業。

慎防息口升 宜兩手準備

雖然大型銀行先後表態目前無意停止向客戶提供拆息按揭計劃，而個別銀行因應市況調整業務策略亦未必能對市場起即時的指標作用，但通脹引發息口上升的問題較為值得留意。從過去30年歷史數據可見，美國通脹與利率有着緊密之關係，現時消費物價指數仍低企時，美國之聯邦基金利率仍未有上升之壓力，一旦通脹令指數上升，預料利率將重返上升周期；而本港利率主要受美息影響，終有一日掉頭回升，本港業主亦必須注意息口上升而引發之影響。建議市民趁低息期間未雨綢繆，預留充裕資金作供樓支出，即使屆時息口循序漸進上調，在兩手準備的情況下亦不會大失預算。

跨國企業擴充 搶高寫字樓租金

■去年本港寫字樓淨吸納量310萬平方呎，數字包括正入伙的環球貿易廣場。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 周穎）亞洲區經濟去年表現理想，吸引跨國企業聚焦於亞洲市場，帶動區內寫字樓市場亦有理想增長。世邦魏理仕香港辦公樓服務部執行董事簡儒德表示，去年全港寫字樓的淨吸納量為310萬平方呎。當中包括了早前已預租的環球貿易廣場正陸續入伙，亦包括了在香港開設新寫字樓的企業。去年首三季租金則升了34.7%，第四季升勢放緩，按季增加6.6%，而第三季的季度增幅則為10.9%。他預期，今年香港的寫字樓新供應將達130萬平方呎，市場整體空置率處於低位，租金仍可得到支持。

港空置率低 租金有支持

而亞洲其他地區，簡儒德指出，去年第四季亞洲寫字樓整體租金較上一季上漲了3.9%。在大中華區和新加坡，由於市場需求持續，故全年區內整體租金上漲了9.6%。不過，東京、首爾和胡志明市的租金都有所下跌，跌幅由0.2%到4.5%不等。東京的租金已經連續十二個季度下跌，相信已經見底；首爾和胡志明市等城市由於有大量供應，令租金下跌。

他估計，今年亞洲寫字樓市場將繼續面對需求不斷，同時大部分的一線城市將有大量的新增供應。中國和印度這兩個國家都處於商業地產建設的繁盛期，大型商業中心城市將有大量新增的寫字樓竣工，但香港和台北的新增寫字樓供應則非常有限。香港的新增供應主要是面積較小的物業，而台北甲級寫字樓的存量直至2013年都將保持不變。

核心商廈需求流向九龍灣

香港文匯報訊（記者 周穎）中環核心區寫字樓供應緊缺，令不少企業將寫字樓大本營移師九龍灣，加上區內寫字樓租金步步高升，投資前景理想，加速投資者入市，帶動區內傳統商廈亦受追捧，近期新高價成交屢見不鮮。

其士中心成交呎價逾四千

中原（工商舖）寫字樓部助理營業董事陳權威預期，農曆新年過後市場購買力陸續釋放，不少大碼成交正在醞釀中，相信受整體市況飛升帶動，九龍灣區寫字樓交投將繼續造好，呎價上漲動力強勁。其中，其士商業中心上月至今共錄得2宗成交，平均呎價4,595元。

他指出，該行最近促成兩宗九龍灣其士商業中心高價成交，其中一宗成交為1519室，面積約2,234平方呎，以新高呎價4,700元成交，涉資約1,050萬元，買家為投資者。據悉，原業主於94年高峰期以每平方呎4,050元購入，持貨約17年，現轉手獲利145.2萬元，物業升值16%。

另外，該行亦促成其士商業中心1206室的成交，單位面積約1,206平方呎，獲用家以每平方呎4,400元承接，涉資約530.6萬元。原業主於05年4月以140萬元購入，持貨約6年，現轉手獲利390.6萬元，單位升值2.79倍。

信德招商局大廈創48元呎租

香港文匯報訊 利嘉閣（工商舖）地產聯席董事林超揚表示，上環干諾道中168號信德中心－招商局大廈24樓1-12及18室，建築面積約11,002呎，以呎租48元租入，每月租金約528,000元，租約年期為三年，租期至2013年1月。新租客為一間澳門集團，看好信德中心交通配套往來港澳兩地方便。

尖沙咀銀座式商廈 1947萬成交 回報逾5厘

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）美聯商業助理營業董事鄺寶謙表示，該行剛促成一宗尖沙咀銀座式商廈全層成交，位於尖沙咀海防道38至40號中達大廈13樓全層，樓面面積約2,286平方呎，以約1,947萬元成交，折合呎價約8,521元。物業以交吉交易，以現時呎租約35元推算，回報可達5厘或以上。

據悉，該廈以一梯一伙設計，室內間格四正，靈活度高，而且正望九龍公園園景，大堂亦剛完成翻新工程，遂吸引上述投資者購入作投資之用。該廈於去年中亦獲投資者一口氣以接近5,000萬元連購3層。

資料顯示，中達大廈為發展成熟的銀座式商廈，吸引不少租戶進駐，包括低層現時由匯豐銀行以及連鎖餐廳意粉屋承租；而中、高層樓面單位亦有大量樓上舖租客，如美容院、按摩中心、各類型的客戶服務中心以及零售店等等。

鄺氏續指，近年尖沙咀區不斷變化，多座地標式商場相繼落成，為區內引入更多人流。目前該區供求失衡情況持續，租戶轉戰樓上舖發展已成為近年一大趨勢，再者，個人遊概念催化下，旅客強勁的消費力亦令到零售業競爭更為激烈，樓上舖投資價值備受市場看高一線。

盛薈加推170伙迅沽清

累售720單位套65億 今晚續推135伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）承接新盤銷情熾熱旺勢，長實再乘勝追擊，大圍盛薈於本周一加推的第3座170伙金山景戶於昨日下午推售，並於晚上8時沽清。今晚會繼續推售第1及第5座合共135伙。

此外，盛薈昨日兩度加推合共85伙，其中首批第5座44伙北翼B室，全部為3房單位，二按平均即供呎價8,075元，第2批第1座南翼B，二按平均即供呎價7,982元，最快於周日推售。

趙國雄：派錢氛圍利好

長實集團執行董事趙國雄昨表示，財爺大派6,000元，令市民的心情愉快一些，手鬆了，置業的意慾亦會提升，為了令買家可以開開心心置業，及令市民覺得物有所值，盛薈連日來都以原價加推為主，同時，吸取上周令部分買家要一早到場輪候的教訓，今周推售安排希望可以暢順一點。

昨晚以原價推售的第3座兩批共170伙金山景的3房及4房戶，以建築面積計，首批88伙二按即供平均呎價7,703元，第2批二按即供平均呎價7,713元，二按即供售價介乎726.4萬至1,024.4萬元。

中原地產大埔及新界東豪宅營業董事黃澤文表示，昨日推售的第3座170伙金山景，以香港用家為主，個別買家亦會一次購入2伙，內地客料約佔5%。

■盛薈昨晚開售第3座170伙，售樓處內擠滿揀樓人士。

乘勢周日再賣85伙

至於昨日宣布加推的85伙，首批第5座44伙，全部為北翼B的3房戶，建築面積全部為1,102呎，二按平均即供呎價8,075元，二按即供售價由820.1萬至945.1萬元。第2批為第1座南翼B，建築面積1,372呎，二按平均即供呎價7,982元，二按即供售價由1,080.4萬至1,164萬元。

今晚推售的135伙單位，其中第5座望金山景戶佔132伙，平均二按即供呎價7,822元，首批66伙平均二按即供呎價7,801元，第2批66伙平均二按即供呎價7,843元。此外，還包括第1座3伙高層望獅子山景戶，二按平均即供呎價9,897元。

資料顯示，盛薈共提供1,368伙，至今已推出1,021伙，合共售出約720伙，估計套現約65億元，項目預計於今年9月入伙。

海譽原價加推4伙

■長實趙國雄(中)、袁添鴻(右)及封海倫齊表示，海譽已售出11伙，買家全是港人，亦無選用二按。 香港文匯報記者 梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）承接近期新盤銷情旺勢，長實於屯門青榕街的海譽昨日再原價加推4伙高層海景4房戶，建築面積平均呎價8,087元，最快周日開售。

呎價逾8千 周日推售

長實高級營業經理袁添鴻表示，今次海譽加推4伙，分布於21至25樓「鳳凰樓層」的B室，建築面積1,376呎，全為四房兩廳另工人房及工人廁海景大戶，建築期訂價由1,079.7萬至1,150.1萬元，平均即供呎價7,764元(照訂價減4%)，二按即供呎價7,925元(照訂價減2%)。他強調，集團對此項目採惜售策略。

昨日亦有一位來自荃灣的準買家余先生到和記大廈2樓展銷廳參觀，他表示，計劃以1,000萬元買入1個B單位作自住用，並認為海譽的訂價合理，相信未來樓價都會有少許升幅。

累售11伙套現1.2億

長實營業經理封海倫表示，海譽推出22伙，已售出11伙，套現超過1.2億元，買家並無選用二按，反映買家相當有實力。至今已售出單位當中包括10間4房及5房海景大戶，建築面積訂價平均每呎7,238元；另有一間頂層複式海景鉅宅「天際屋Skyhouse」，建築面積訂價平均每呎10,080元，建築期訂價2,284.8萬元。現時亦有客戶洽購地下花園戶及頂層複式戶A，相信頂層複式戶A的售價會比複式B為高。

承峰10伙送車位釐印

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）趁近期市況向好，信和置業營業部總經理田兆源表示，會為大埔承峰推出10個送車位及釐印費優惠，由於不少買家查詢二按，因此，集團會提供最高兩成二按，首2年免息免供，之後P，最長年期20年，買家以用家、投資者及廠家為主，主要來自豪宅區。

為了吸引收租客入市，由即日起至本月31日前經中原地產購入「承峰」，並經中原地產租出單位之買家，可獲贈由中原測量師行提供首兩年「租務管理服務」，名額3名，總值約12萬元。

田兆源指出，承峰至今已售出25伙，標準單位平均呎價7,600至7,700元。

地產熱綫

太古城非海景戶呎價逾萬

香港文匯報訊 港島龍頭屋苑鰂魚涌太古城樓價整體成功超越1997年，海景單位錄得逾1萬元呎價的個案去年比比皆是，中原地產張光耀表示，近月太古城非海景單位亦見起動，2月份太古城錄得約41宗成交，當中逾1萬元呎價之非海景單位成交達9宗，佔成交比例22%。無論三房或是兩房的非海景單位，均出現逾1萬元呎價成交。

單位呎價萬元普遍超97

張氏指出，1997年樓市高峰期，亦僅錄個別數宗太古城非海景單位逾1萬元呎價成交，但現時卻越來越普遍。例如新近成交的太古城銀柏閣高層F室，面積983平方呎，單位屬優質園景戶，成交價達1,050萬元，呎價10,682元。買家為用家。原業主則於1996年以753萬元購入，獲利297萬元離場。而非海景之兩房單位造價亦不遜色，2月份錄得一宗675平方呎之太古城順安閣高層B室成交以696萬元沽出，平均呎價10,311元。

至於海景單位，張光耀指一般放盤每呎叫價已達13,000元。

apm「大激賞」迎派錢消費

香港文匯報訊 新鴻基地產旗艦商場apm 為響應財爺派錢即時加碼推出多項消費優惠獎賞，包括由3月6日起一連6天推出「派糖大放送」及於4月1日起一連10天舉行「派發6000大激賞」，現時已有商戶如潮流精品商店以半價60元購買B DUCK槓液樽及糖果店以6折購買精選糖果等，預計數碼電器、潮流美容及飲食業最受惠。

新都城中心消費重賞吸客

香港文匯報訊 政府日前宣佈向合資格市民發放現金6,000元及退稅最高6,000元，市民現金儲備增多，消費意慾大增，帶來極大商機。有見及此，恆基兆業MCP新都城中心於4月1日至7日，特別舉辦「6000消費三重賞」推廣活動，顧客消費滿指定金額，即可享不同程度消費獎賞，包括請睇電影、送消費禮券、請食名貴豐富晚宴等多項消費獎賞，預計MCP新都城中心人流可有10%增長，生意額可增加約15%-20%。