

# 東九轉型 地廠售價再揚

香港文匯報訊(記者 周穎) 隨着本港工業區轉型步伐進一步加快,不只全幢工廠盤源受市場追捧,可塑性高的地廠物業亦有大量捧場客。尤其發展迅速的觀塘及九龍灣區,區內地廠物業經更改用途後,令其得以吸納多元化租客,租金收入大幅度提升。

美聯工商營業董事鄒永堅表示,過去數年,觀塘區地廠吸引不少資深投資者染指,如有舖王之稱的鄧成波先後吸納觀塘區數個地廠物業。去年,觀塘及九龍灣工業區錄得逾30個地廠成交紀錄。今年至3月,該兩區就已暫錄9宗地廠成交個案,其中較大額為九龍灣福康工業大廈地下01A室個案,面積約400平方呎,以呎價約4.5萬元成交,涉額1,800萬元。

## 九龍灣地廠呎價4.5萬

事實上,4.5萬元呎價屬市場頗高水平。鄒氏指出,除因該九龍灣的單位地理位置佳,鄰近港鐵站及德福商場,其更因區內可出售的地廠盤源漸減,導致造價更為理想。另一宗較大地廠成交屬觀塘廣生行中心地下3號單位,面積約2,989平方呎,平均呎價約5,487元,涉資1,640萬元。

此外,東九龍首季地廠市場亦出現換貨個案,如觀塘毅力工業中心一伙約672平方呎地廠,一個月內轉手賺約60萬元。鄒氏補充,觀塘區不但具有商業核心區的優勢,由於apm大型商場坐落於區內,零售、展銷行業亦十分活躍,基於租戶組合豐富,人流亦較熱鬧,地廠潛力獲投資者看高。區內主要街道開源道的盤源已幾近絕跡,而近月成交的地廠物業多分布在二、三線街,如巧明街、成業街及鴻圖道等。

## 裕民坊重建增觀塘潛力

據了解,鴻圖道近日有地廠盤源推出出售,該物業位於62A號,面積約5,980平方呎,業主意向價為2,800萬元,平均

呎價約4,600餘元,以連同租約形式出售。現租客經營燈飾店,租金回報約3厘。由於該地廠樓底高達16呎,室內更可容納40呎貨櫃,為同區少有,作為物流、存倉以及展銷均均可。鄒氏估計,受觀塘區持續發展,未來數年仍有多個大型商業項目落成,加上郵輪碼頭項目啟用、裕民坊大型重建等,觀塘會進一步換貌,令可塑性大的地廠物業潛力提升,投資價值會獲看高一線。

## 觀塘地廠今年部分成交個案

地段大廈	面積	成交額(元)	呎價(元)
觀塘道396號			
毅力工業中心地下J室	672方呎	574萬	8,542
觀塘道396號			
毅力工業中心地下N室	715方呎	548萬	7,664
海濱道151至153號			
廣生行中心地下3號	2,989方呎	1,600萬	5,487
鴻圖道37至39號			
鴻泰工業大廈地下7號	2,319方呎	695萬	3,000
巧明街109號			
榮昌工業大廈地下B室	3,701方呎	1,050萬	2,837

資料來源:美聯



九龍灣常悅道19號福康工業大廈地下一伙約400平方呎單位,以約1,800萬元售出。

資料圖片

# 全幢商廈成交額季升77%

■中原研究部聯席董事黃良昇指出,本港首季主要全幢商廈買賣宗數暫時與去年同季持平。



香港文匯報訊(記者 顏倫樂 周穎) 政府對住宅物業推出額外印花稅,部分炒家轉投工商市場,加上本港經濟前景理想,加強商廈物業投資價值。中原研究部聯席董事黃良昇指出,截至3月25日,本港今年首季主要全幢商廈買賣成交金額暫錄21.68億元,較去年第四季錄得的12.2億元升77.7%。宗數方面,首季本港主要全幢商廈買賣成交錄得6宗,按季錄得宗數相同。

## 成交個案集中九龍區

金額上升,主要為期內4億元以上的全幢商廈成交暫時錄得3宗,當中最最高金額成交個案是銅鑼灣合誠汽車大廈,價值約5.8億元。其次是旺角亞皆老街33號全幢,

價值約4.1億元,而油麻地康佑大廈全幢則以約4億元成交。

據了解,去年第四季最高金額的一宗全幢商廈成交僅為3.1億元。

其他全幢成交個案包括油麻地優質教育集團中心,錄得3.88億元。灣仔Tower 188及尖沙咀中部柯士甸路2號個案則以約2.20億元及約1.7億元成交。

分區統計,九龍區首季主要全幢商廈累計錄得13.68億元成交額及4宗個案,較去年第四季的9.64億元及5宗分別升41.9%及下降20.0%。港島區則內錄得8.00億元及2宗,較上一季2.56億元及1宗升2.13倍及1倍。新界區暫未錄得成交個案。

責任編輯:劉偉良

## 地產新聞

# 去年11月政府重稅遏炒風顯效

# 炒家幾絕跡 首季摸貨率僅1%

香港文匯報訊(記者 周穎) 去年8月政府禁止一手樓花摸售,11月更實施短期轉讓額外印花稅,迅速令住宅市場炒風轉趨沉寂,令今年第一季整體樓宇買賣出現價量齊跌,當中二手摸貨價量分別急跌58%及24.1%,摸貨登記宗數比率大降至1%,創按季歷史新低,顯示市場短線轉售炒賣氣氛淡靜,樓市以用家及長線投資者為主導。預料今年摸貨登記持續低沉,並逐步跌至極低水平。

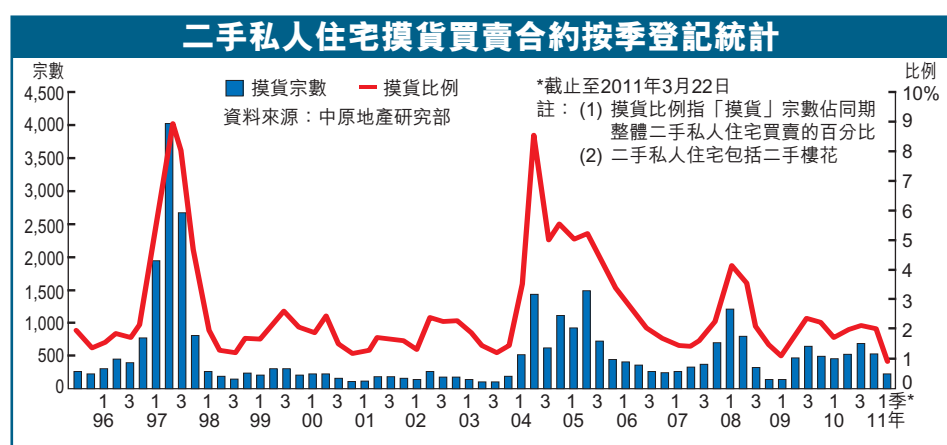
中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,截至今年3月30日,今年首季整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄得35,243宗,料今年第一季全季將錄得35,820宗,按季下降10.2%,宗數將是2009年第四季後五季以來最低。金額方面,今年首季暫錄得1,805.8億元,料全季將錄得1,830億元,按季輕微下降0.7%,金額將是去年第二季後三季以來新低。

## 首季樓宇買賣下降1成

而在摸貨方面,他表示,今年第一季的二手私人住宅摸貨登記宗數,暫時佔同期整體二手私人住宅買賣登記宗數的1%,較去年第四季的1.9%下降0.9個百分點。摸貨比例連跌兩季,今年第一季的比例為1995年第三季有記錄以來的按季歷史新低。

## 摸貨成交218宗大減58%

截止至3月22日,今年首季以確認身份轉讓的二手私人住宅摸貨(包括二手樓花)買賣合約登記錄得218宗,總值11.74億元,按



季暫時分別下跌58%及24.1%。摸售宗數連續兩個季度下調,今年首季數字是創2009年第一季後的八個季度新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,據美聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示,截至3月30日,首季迄今二手住宅註冊量約26,944宗,按季減少9.5%。當中新界區跌幅最少,表現相對市區為佳,而大埔及西貢區更分別按季上升6.9%及3.4%,跑贏

大市。

黃良昇預期,今年3月份整體樓宇買賣合約登記料將錄得13,500宗,按月上升8.9%,今年至今累計升幅達36.1%。金額方面,料全月將錄得690億元,按月上升25.4%。宗數及金額均是去年11月份後四個月以來最高。該月登記數字,主要是反映2月間樓宇買賣市況,即新春假期前後

# 上月嘉湖成交急增5成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 隨着日本災情穩定下來,恐慌情緒減淡,加上早前心雄之業主終態度回軟,部分業主減價,買家入市信心回升,中原十大屋苑3月份全月錄得562宗成交,較2月份539宗升4.3%。其中天水圍嘉湖山莊增幅最大,升幅達52.6%。

## 十大屋苑成交562宗回升4%

中原地產亞太區住宅部董事總經理陳永傑指出,3月份日本發生地震及核危機,本港有銀行主動加按息,兩者均屬利淡消息,拖慢屋苑交投。但亦因市場出現利淡因素,早前心雄之業主終態度回軟,不再

堅決封盤或反價,市場出現讓價空間擴闊之現象。實際上,本周不少屋苑交投已見轉活。而3月成交量最為突出非新界細價屋苑莫屬,嘉湖山莊逆市增50宗成交,升幅達52.6%,相信有實際需求之買家會把握機會入市,交投有望增加。

中原地產嘉湖助理區域經理王樹明表示,近一星期嘉湖山莊樓量已見明顯回升,但買家與業主意向存在一定距離,令成交步伐放慢。3月份嘉湖山莊錄成交145宗,較上月多出52.6%,平均呎價3193元。

港島區方面,3月太古城錄約39宗成交,與2月份41宗相若,兩月交投均較正常水平

## 按揭熱線

劉國圓 網絡按揭轉介首席經濟分析師

### 市場借利淡調整

回顧本年首季,自政府去年底推出壓抑樓市炒風措施令物業成交大為減少,1、2月之按揭市場亦受牽連,當中新取用貸款金額連續兩個月出現調整,及後措施威力減弱,樓市轉活呈現「非理性亢奮」狀態。惟樓市表現峰迴路轉,在3月一場突如其來的日本世紀大地震令整體投資氣氛冷卻,加上各大銀行上調按息,樓市旋即借勢調整,氣氛趨理性。

踏入第2季,若然日本核危機問題未有進一步惡化,各大新盤亦可如期推出市場,相信可為樓市增添動力。據網絡按揭轉介及金管局最新數據顯示,2月新取用住宅按揭貸款受政策餘波影響,按月下跌幅15.9%至183億元,惟農曆新年後,隨着樓控措施的影響力逐漸淡化,一單實力用家重返市場,市場氣氛轉趨正面。2月整體物業買賣註冊量由低位反彈,反映市場對物業需求熱切,2月新批出住宅按揭貸款額亦按月增加8.2%至303億元,而涉及宗數則與1月相若,達12,538宗。與此同時,隨着樓價整體穩步上升,平均按揭貸款金額亦錄得升幅,由227萬元升至242萬元,僅次於去年7月的243萬元歷史高位。

另一方面,部分銀行2月宣佈淡出拆息按揭市場,而選擇由P按計劃轉為H按計劃之轉按數字回落,令H按計劃之選用比例亦稍為減少至92%。再加上3月中旬起,本港主要銀行上調拆息按揭水平達H+0.9%至1.3%,相信按揭產品使用比率有機會出現變化。

### 「發水樓」實際壓力有限

值得注意的是,日本大地震距今已逾半月,惟市場普遍預期核危機問題仍會蔓延至第2季,為經濟發展帶來不明朗。至於本港樓市方面,「按揭信貸資料庫」及「發水樓」等新指引正式生效,預料對市場構成心理壓力多於實際。再者各大發展商已為旗下項目展開宣傳攻擊,相信一眾新盤將密鑼緊鼓登場,屆時樓市可望穩步發展。

# 觀塘遠東工廈下周截標

香港文匯報訊(記者 周穎) 工廈物業搶手,觀塘遠東工業大廈招標,獲多家財團及發展商意欲洽購,截標日期為4月7日。美聯工商助理營業董事吳偉華表示,觀塘道334至336號遠東工業大廈,樓高12層,總樓面面積約10.5萬平方呎,坐落於其他指定用途「商貿」地帶,地盤面積約1.06萬平方呎,可建建築面積約12.7萬平方呎。他指出,由於是次標物業不受工廈改裝費所限,對轉作其他指定的商業用途具備彈性。

## 地產熱線

### 內地客2290萬增持凱旋門

香港文匯報訊 香港置業陳子光表示,一名內地客原已持有九龍站區內單位作長線投資之用,再經該行介紹購入凱旋門朝日閣低層B室,建築面積1,341平方呎,3房套房連多用途套房設計,享正南維港海景,業主僅叫價略減10萬元,以2,290萬元成交價計算,呎價約17,077元。現時同類型戶市月租介乎42,000元至45,000元,新買家可享約2.2厘至2.4厘租金回報。

### apm辦首屆立蛋大賽

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 復活節即將來臨,新鴻基地產旗艦商場apm計劃舉辦「apm復活節『蛋』起來」大型推廣節目,將海外流行的立蛋活動移師香港,舉行全港首屆立蛋大賽,並會邀請逾20間特色餐飲商攜手合作,送出1萬份噍噍美食通行證,新鴻基地產代理租務總經理馮秀炎預計,復活節期間,apm商場人流可達120萬人次,較去年升約10%至12%;生意額則可達3,000萬元,較去年升約15%至20%。

馮秀炎指出,屆時將邀請健力士世界紀錄立蛋高手Brian Spots遠道由美國前赴,嘗試於24小時內豎立888顆雞蛋,打破於2005年12小時豎立439顆雞蛋的紀錄。同時更盛邀五級法國甜點大師獻技製作別出心裁的復活節精緻法式甜點,apm透過與建築面積逾千平方呎的雀鳥彩蛋藝術公園,同場更展出一系列以1,000隻色彩斑斕的藝術蛋砌成的巨型雀鳥彩蛋雕塑。

### 復活節辦20個內地購物團

她稱,今次復活節裝飾及宣傳推廣費逾150萬元,較去年升約10%,將開辦15團至20團合計約600至800名來自深圳廣州一帶的「潮流企業美食購物團」及「復活節攜程遊藝團」吸納中高端客戶專程到訪商場購物觀光兼品嚐復活節美食,預計旅客人均消費可達3,500至8,000元,可為商場額外帶來200萬至500萬元消費額,較去年升20%至30%。



■馮秀炎預料,apm於復活節邀請逾20間特色餐飲商攜手合作,送出1萬份噍噍美食通行證。



鯽魚涌太古城。

# 太古城3房戶售千二萬新高

香港文匯報訊 世紀21物業布家良表示,一名鯽魚涌區內買家為求購得心儀單位,不惜付出高於市價15%,斥資1,298萬元購入太古城一個高層3房單位,造價創同類單位歷史新高。

## 呎價1.26萬 高市價15%

他指出,該單位為海景花園美菊閣高層D室,面積1,029平方呎,3房套房間隔,享東南園景,成交價1,298萬元,平均呎價12,614元,較市價高於15%。原業主於1987年以110萬元購入,獲利1,188萬元,單位升值約10倍。

## 日籍業主減25萬仍賺4倍

此外,中原地產趙鴻運表示,鯽魚涌太古城春櫻閣中層B室,面積1,137平方呎,屬單邊海景戶,日前以1,125萬元沽出,平均呎價9,894元。業主原開價1,150萬元,其後願意降價25萬元沽售單位,減價幅度2.2%。

買家為外籍客,於同屋苑租住物業,作自住之用。原業主為日籍客,於1990年2月以220萬元入市,持貨21年,獲利905萬元或4.1倍。