

旅業效應 二三線街舖搶手

香港文匯報訊(記者 周穎)本港商舖供應有限,在放售盤源越見缺乏下,不少買家亦願意承接摸貨,當中以位處優質區域的盤源為甚。香港置業工商舖預期,今年商舖成交量會維持去年的高水平,核心區一線街商舖售價有望再上升10至15%;一線區二、三線街的商舖售價亦會上升約10%。

香港置業工商舖營業董事黃耀輝表示,由於商舖物業供應有限,業主惜貨態度更為強硬,尤其是核心購物區的業主。在放售盤源越見缺乏的實際情況下,不少買家亦願意承接摸貨,當中以位處優質區域的盤源為甚。如位於旺角旺角道17至19號地下B至E舖,面積約800平方呎,投資者於4月以約2,680萬元購入,本月以約2,850萬元摸出,月內賺約170萬元。另外,旺角廣東道982號地下B2至B4舖,面積約550平方呎,投資者於2月以約1,470萬元購入,於4月底以約2,120萬元摸出,賺約650萬元。因此,預計未來商舖市道的摸貨成交仍會頗為活躍,比率會徘徊在現水平。

一線街商舖盤源稀少

黃氏補充,由於核心區一線街商舖盤源稀少,過去一年此等地段的矚目「大刁」不多,與09年中至去年的市

況有別,而且市場焦點逐漸轉移至價格較為低水的二線區或核心區二、三線街,帶動中、細價商舖成交比例上升,而今年初進一步數據提升至85%。近日市場上已有多位資深商舖投資者專攻中價盤源,尤其市場上繼續有新晉投資者湧入,估計未來商舖市場上的中、細價盤源成交將會維持暢旺,當中一線區二、三線街的租賃回報較優,更會成為市場焦點。

商舖售價有望升逾成

他指出,有利商舖買賣的因素延續,加上租賃市場的實際支持,剛公布本港首四個月來港旅客人次就較去年同期增加一成多,秀麗的旅業及零售前景令商戶銳意擴充。估計本年商舖成交量會維持去年的高水平,核心區一線街商舖售價有望再上升10%至15%;一線區二、二線街的商舖售價亦會上升約10%。



■市區二、三線街舖租賃回報較優,吸引投資者吸納。

市區二、三線街商舖摸貨個案

地址	面積(呎)	購入價(月份)	摸出價(月份)	升幅
旺角旺角道17至19號地下B至E舖	800	2,680萬(4月)	2,850萬(5月)	6%
旺角廣東道982號地下B2至B4舖	550	1,470萬(2月)	2,120萬(4月)	44%
灣仔駱克道308至312號地下B2舖	400	1,800萬(3月)	1,998萬(5月)	11%

商舖摸貨拋離住宅加劇



■中原地產研究部聯席董事黃良昇。

香港文匯報訊(記者 周穎)住宅炒風轉移到工商舖市場。中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,截至5月23日,5月工商舖摸貨買賣合約登記宗數暫錄得140宗,較私人住宅摸貨登記宗數的31宗高3.52倍,比率已經是1995年7月有紀錄以來最高,打破今年4月的2.35倍舊紀錄。

政府成功打擊住宅炒賣,私人住宅摸貨活動持續萎縮。期內,私人住宅摸貨在今年5月暫錄得31宗,料全月錄得40宗,估計3月按月低16.4%,估計是2008年12月後29個月新低,預料私人住宅摸貨將繼續創新低。

商舖摸貨或創逾6年新高

工商舖摸貨登記高企,將會是今年3月起連續三個月處於150宗以上高水平。截至5月23日,5月工商舖摸貨暫錄得140宗,料全月將錄得約200宗,按月上升24.2%,宗數將創2005年1月後逾六年按月新高。

英皇8.5億售九龍灣全幢

香港文匯報訊(記者 周穎)英皇集團宣布,旗下九龍灣宏泰道七號英皇國際廣場以8.5億元售出,呎價2,726元。英皇國際執行董事張炳強表示,集團看好九龍東的長遠發展,亦重視該物業對集團整體物業組合的貢獻,惟基於買家出價理想,現套現現金另覓投資機會,以配合集團未來發展。集團套現後將繼續物色合適住宅地儲備及一線地舖。

英皇國際廣場樓高11層,於1989年落成,地盤面積33,584平方呎,建築面積311,700平方呎,主要租戶包括多家國際知名品牌。英皇國際於2008年4月以5.25億元購入上述單位,是次轉售將獲利超過3億元,交易預計於兩個月內完成。

按揭熱線
劉國圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

內地客按揭有難度

內地人士受惠內地經濟起飛,購買力不斷增強,加上人民幣升值效應下,香港樓價相對便宜,進一步提升該類人士來港置業意慾。從經絡按揭轉介數據可見,今年第一季轉介的按揭客戶當中,內地人士佔9.43%,若與2008年第一季及第二季比較,當時僅佔3至4%,內地人士來港置業及申請按揭情況明顯趨升,料趨勢仍會持續。

今年內地人士在港置業個案增加,相關樓按數字亦有所上升。雖然內地不少富有足夠資金一筆過支付樓價,未必需要透過按揭貸款置業,但筆者認為,由於本港按揭利率仍然偏低,故不排除部分客戶會選擇借貸,將資金分散作為其他投資用途,或者多購買一個物業。因此隨着內地人士來港置業的數目增加,按揭申請亦會上升。

不過值得注意的是,內地客戶實際的借貸金額有限,而大部分透過經絡按揭轉介申請按揭的內地客主要介乎五成至六成,因此整體而言,約90%內地客戶的按揭借貸成數低於七成。至於樓價方面,以介乎200萬至500萬元的物業佔最多數,比例達47%;而購買介乎500萬至1,000萬元物業的比例為30%;另外購買逾千萬元以上物業的比例則佔15%。惟以公司整體轉介的按揭,購買價值千萬元以上物業客戶,內地客戶佔40%。

需交收入來源證明

一般內地人士透過按揭貸款來港置業,可供其選擇的按揭產品基本上與港人分別不大,不過有部分人士未必能提供足夠資料證明收入來源,因此他們或會以本港物業、債券、股票等作資產證明,而最高成數不超過50%,貸款額亦不可超過該筆資產之半。雖然銀行對內地客戶的按揭審批大致上與本地客戶的標準相同,不過基於風險管理,個別情況亦會較為嚴謹,銀行亦有權拒絕向資料不足的內地客借貸。

紅磡地廠8個月升值43%

香港文匯報訊(記者 周穎)中原(工商舖)工商部助理營業董事謝惠文表示,紅磡民裕街32至40號榮業大廈地下D室於最近一年內三度轉手,該地廠面積3,406平方呎,最近以3,000萬元成交,呎價8,808元。原業主於去年8月以2,098萬元購入,持貨約8個月,獲利902萬元,物業升值43%。資料顯示,上述地廠亦曾於去年4月易手,成交價約1,758萬元,1年間升值近71%。

限發水生效 圖則申請大跌

4月僅13宗減9成 日出康城兩地盤獲批

首四月私宅落成減三成

香港文匯報訊(記者 周穎)發展商增加土地儲備困難,對手上項目十分惜售,令項目落成量及動工量均持續下跌,首四月私宅落成量較去年同期減三成。

涉3403伙 低於十年同期

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,根據屋宇署昨天最新發表的資料月報顯示,今年首4個月累積落成單位數量更只有3,403伙,數字較去年同期相差32%;而且,與過去十年(01至10年)同期平均數值約4,869伙比較,亦相差達30%。

今年4月份全港共有3個私人住宅項目,合共133伙單位正式落成(以屋宇署發出佔用許可證的樓宇數量為準),按月大幅減少95%。資料顯示,上月份本港共有3個私宅項目正式落成,悉數位於九龍城區區域,當中包括廣播道尚御(103伙)、獅子石道松林(23伙)以及書院道8號(7伙)。

周滿傑指出,儘管樓市近月氣氛低迷,銀行連番調加息後,成交數字更見進一步下挫,然而,鑑於私宅落成步伐依然緩慢,仍然支持二手樓價在目前高位緩慢上升,年底樓價報升的機會仍相當大。

私宅動工1147伙減六成

另外,儘管政府近期已積極拍賣地皮,增加短期供應,可惜遠水不能救近火,今年私宅動工進度持續緩慢,涉及單位數量寥寥可數,創下歷來第三低水平。根據屋宇署昨日發表的最新數據,今年4月份全港共有2個私人住宅項目動工(按屋宇署接獲上蓋建築工程動工通知為準),涉及單位116伙,雖然數量較三月份的1伙為多,然而,首4個月動工私宅的累積數目則只有1,147伙,與過去十年(01至10年)同期平均數值約3,338伙比較仍相差66%,可見私宅落成進度仍然十分緩慢。

資料顯示,上月本港共得2個私宅項目動工,涉及單位數量116伙,當中規模最大要算是港島東區筲箕灣道147至159號項目,涉及單位79伙;另外,九龍城侯王道17至25號項目亦同時開展,涉及單位37伙。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)發水限制於4月正式實施,發展商「趕搭尾班車」熱情不再,屋宇署上月新申請圖則數量「反高潮」,由3月的歷史新高176宗,下跌92.6%至僅13宗,數字並為7年半的新低水平,而獲批圖則數量共60份,較矚目包括港鐵第86區日出康城地盤O及地盤N,住用樓面達280.25萬呎。



美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,限制發水樓新例已於4月1日正式生效,而發展商申請入則的步伐亦大大減慢下來。據屋宇署資料顯示,今年4月份已提交的建築圖則數目(包括首次提交及經重大修改的建築圖則)只有13份,較3月份的176份大幅減少92.6%,數目創自03年10月後的7年半新低。獲批圖則方面,4月份共有60份,較3月份的66份少9%。

獲批圖則中,較大型的項目,包括港鐵的將軍澳第86區日出康城餘下期數,其中地盤O及地盤N,獲建3幢樓高49至58層高的住宅大廈及會所,住用樓面達280.25萬呎。而新地去年9月以4.59億元投得的粉嶺樓路及和睦路交界地盤,獲准建1幢29層高商住物業及1幢4層高的康樂設施,住用樓面約13.64萬呎。

恒生大廈龍門大酒樓合併重建

恒生銀行申請將莊士敦道142號恒生莊士敦大廈,

以及莊士敦道130至136號龍門大酒樓舊址合併重建獲批,可建1幢28層高商住大廈,涉及住用樓面約5.79萬呎,非住用樓面約1.8萬呎。

此外,恒基北角麗東酒店批建1幢29層的商住物業,住用樓面約8.82萬呎。同系北角麗東軒亦准建1幢30層高商住物業,樓面約7.22萬呎。恒基旗下馬頭角道50至64號及炮仗街162及168號,亦准建1幢28層高商住物業,住用樓面約8.51萬呎。

霍英東家族香島道41號重建獲批

順豐速遞總裁王衛旗下喇沙利道55及55A號,批建1幢3層高的洋房,樓面約2.2萬呎。新世界旗下東半山白建時道69號,批准建3幢3層高的洋房,樓面約1.03萬呎。太古收購大部分業權的鯉魚涌華源新樓,准建1幢28層高商住大廈,住用樓面約6.2萬呎。霍英東家族持有的香島道41號亦批准建1幢3層高大廈。

紅山半島第8座拆售

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新馬德集團持有的港島大潭紅山半島第8座全幢當中的16伙,92年購入後過去一直放租,昨委託美聯代理拆售,目前已開始收票,並且3伙已獲買家預留,其餘13伙入場費由1,728萬元起,預計可套現約3億元,平均呎價約1.5萬至1.6萬元。

共16伙 入場逾千七萬

美聯物業董事楊永健稱,紅山半島第8座全幢共有18伙,過去曾售出2伙,是次推出餘下的16伙放售。

資料顯示,項目為1梯2伙的低密度設計,私隱度高,單位建築面積分別為1,301呎及1,311呎,兩房開隔。交樓標準單位訂價由是次推出的3樓B室連租約戶1,728萬元,呎價為13,282元,至5樓B室訂價則約為1,858萬元,呎價約為14,281元。

業主亦特別打造由設計師陳紹業設計的示範單位,美聯物業營業董事劉文華指,示範單位在7樓A室,斥200多萬裝修,面積約1,311呎,訂價達2,100萬元,呎價



■港島大潭紅山半島。香港文匯報記者張偉民攝

達16,018元。預料物業現時呎租可達40元,有3厘回報。相信是次推出項目可吸引不少本地買家或內地客等入市。

地產熱線

回流客778萬全付購雅園

香港文匯報訊 香港置業王太衛表示,一名外國回流客經該行介紹購入跑馬地山村道雅園低層C座,面積約750呎,3房設計,主要外望樓景,以778萬元成交價計算,平均呎價約10,373元,屬市場合理水平。買家鍾情單位間隔實用,且連車位。原業主於08年3月以575萬元連車位購入,獲利203萬元或35%。雅園樓齡已達46年。

華僑斥682萬買海桃灣

此外,香港置業郭偉恆表示,一名海外華僑經該行介紹購入奧運站海桃灣1座中層D室,建築面積687平方呎,兩房開隔,享開揚景,成交價682萬元,平均呎價約9,927元,屬市場合理水平。買家鍾情單位景觀開揚舒適及屋苑樓齡新。業主於09年3月以近382.8萬元購入,獲利約299萬元或78%。

寶翠園新造呎價1.68萬次高

香港文匯報訊 中原地產謝家哲表示,薄扶林道寶翠園8座高層A室,單位面積1,164平方呎,擁三房連主人套房開隔,享尖東維港海景,剛以1,960萬元易手,平均呎價16,838元,創同類型單位新高,買家作自住用途。此呎價亦屬全區歷史第二高,僅次於本月初成交之8座高層G室,面積1,628平方呎,造價2,780萬元,呎價17,076元。原業主於2003年10月以628.6萬元購入,持貨至今7年半獲利1,331.4萬元,升值逾1倍。

富雅花園持貨1年賺35%

香港文匯報訊 世紀21日昇地產黃文龍表示,北角富雅花園金桂閣中層F室,面積537平方呎,享內園景觀,成交價395萬元,平均呎價7,355元。買家作自住用途。原業主於2010年6月以292萬元購入,獲利103萬元或35%。

錦綉「孖車路屋」1418萬易手

香港文匯報訊 中原地產譚秀瓊表示,元朗錦綉花園呎價低水,吸引不少用家加快入市步伐,近日市場錄得錦綉花園孖車路屋易手,面積均為1,050平方呎(即合共2,100平方呎),附設大花園;單位以1,418萬元獲承接,平均呎價為6,752元。買家作自住之用。原業主於2002年5月以580萬元購入,持貨9年獲利838萬元或1.4倍離場。