

游資流入上月工廈註冊量續高企

香港文匯報訊(記者 周穎)市場仍有充裕資金流入,令工廈市場持續暢旺,五月份的工廈買賣登記量維持在700宗及25億元的極高水平之上。同時,摸貨成交無論價量方面均創出近12個月以來新高,分別達98宗及4.3億元,成交金額更較四月的2.5億元大幅上升72%,反映工廈供求失衡問題更為嚴峻。

美聯工商預期,在外圍經濟理想帶動以及本港息口低企吸引資金流入物業市場下,工廈買賣交投量將持續於高位徘徊,呎價更大有機會再創新高。

根據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,五月份全港共錄707宗工廈物業買賣登記,涉資約26.1億元(數字主要反映1個月前工廈買賣市場實際情況),宗數及金額按月份分別減少5%及18%,成交額下跌主因是基於本月份



缺逾億元之大額成交,惟單月金額仍屬自2008年以來的第五高水平;此外,數字亦較去年同期的644宗及20.8億元分別上升10%及25%。

美聯料呎價有望再創新高

美聯工商董事陳偉志表示,數字反映游資充斥工商市場的訊息仍然明顯,相信各區工廈仍繼續獲投資者入市支持,尤以鄰近市區如香港仔、長沙灣、觀塘及九龍灣一帶的工廈最為估優。

按價格分類,在七個價格分類當中,上月以300萬元至500萬元,及500萬元至1,000萬元的表現最凌厲,其成交金額持續於過去數月之高位分別上升約11%及

3%;而撇除逾億元成交外,價值介乎2,000萬至5,000萬元的物業登記量跌幅最大,全月買賣登記只有12宗,按月銳減43%。按區域分析,葵涌及青衣區於上月錄得156宗成交,按月雖下跌近20%,惟仍力壓只得111宗成交的觀塘區成為上月工廈成交地區之首。

工廈摸貨成交額大增72%

值得一提的是,上月摸貨成交宗數及金額錄得98宗及4.3億元;按月上升約9%及72%。其中,以受惠於「沙中線」及「啟德項目」的東九龍區走勢最為理想。按區域分類顯示,上月觀塘區工廈以30宗摸貨成交高踞榜首,涉資逾1億



上月工廈摸貨成交價量齊創近一年來新高。觀塘區工廈摸貨成交最多,當中最價成交為廣生行中心低層,達1,500萬元。

按揭熱線

劉國圓 網絡按揭轉介首席經濟分析師

家庭收入增 供樓擔子變輕

本港今年5月份起開始實施最低工資,率先令一群基層人士收入得到一定保障,其後行政會議於日前亦通過公務員本年度的加薪方案,宣布高級公務員加薪7.24%,中低級公務員則加薪6.16%,上述加薪幅度不但超越市場普遍預期,更加跑贏港府全年通脹預測的5.4%。至於私人市場方面,相信各大企業在預期本港經濟向好的大前提下,對員工的薪酬亦有不俗調整。筆者認為,隨着市場就業前景趨向樂觀,以及市民的家庭收入增加,將有助減輕置業人士的供樓負擔。

樓市於本年初一度呈「非理性亢奮」狀態,以致樓價不斷攀升,及後本港物業市場受到3月份發生的日本大地震事件影響,市場觀望氣氛濃厚,新盤及二手交投旋即降溫,4月份新造按揭錄得價量齊跌。與此同時,銀行自3月起,三度調升按息水平,令供樓人士支出增加,當中以市場使用比例逾九成的按揭按揭計劃最為受關注,息口由歷史最低的H+0.65%,逐步調升至H+1.5%至H+2%最高水平,令整體入市氣氛逐漸理性化。

值得注意的是,雖然按揭息率正處於上升軌道,不過樓價升幅已顯著放緩。今年首五個月樓價累計升幅達10.5%,不過最新五月份樓價平均呎價為5,830元,連續三個月僅徘徊5,800元水平,反映樓價升幅趨溫和,樓市亦見平穩發展。而另一方面,受惠本港經濟復甦,市民家庭收入同步上升,既可提升生活水平,亦對物業市場起正面作用。根據政府統計處最新公布數字,2011年第一季居於私人住宅之家庭入息中位數為27,600元,較去年同期的25,500元上升逾8%,可見本年首季經濟高速增長,帶動就業前景及本港市民的家庭收入顯著改善,令市民每月的供樓負擔比率仍可保持合理水平。

舖市登記量創68個月新高

香港文匯報訊(記者 周穎)新春後舖市持續暢旺,受惠游資流入,每月市場買賣成交宗數均超越400宗的偏高水平,而五月份數字更上一層樓,單月突破500宗關口,並且一口氣創下近68個月新高,表現突出。根據土地註冊處最新資料,五月份全港共錄538宗店舖物業買賣登記(數字反映2至4星期前的實際市況),成交總值約57.07億元,較四月份分別增加22%及7%,單月登記量更創下自05年10月以來、即近68個月新高,可見市場氣氛極為熾熱。

幅增加所帶動;價值介乎200萬至500萬元的店舖買賣尤其突出,登記量更由四月份的76宗,激增78%至五月份的135宗,增幅遠遠拋離其他價格物業類別。此外,民生消費區店舖買賣大為增多,亦帶動700萬至1,000萬元的物業買賣登記按月增加395至上月的57宗,增幅居次。

以地區劃分,購物旺點銅鑼灣區表現最好,買賣登記宗數按月增加2.17倍;民生區如北角、大角咀及元朗區的買賣登記量亦按月大增80%至1.29倍不等,顯示旺市涉及範圍甚為廣泛。

另外,有投資者開始湧往民生消費區如九龍城、深水埗、荃灣、屯門及元朗區等尋寶,因此相信下半年舖市買賣將百花齊放,每月登記量可輕易超越400宗水平。

中細價舖位買賣大增

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,按價格劃分,上月舖市整體交投在高位顯著彈升,主要由價值1,000萬元以下的中細價店舖買賣大

優質盤難求 商廈成交呎價飆升

香港文匯報訊(記者 周穎)本港經濟向好,商廈市道具實際支持而造好,今年不少行業積極擴充,更有內資或外資來港大展拳腳,刺激商廈需求急增,一些優質商廈盤源更成為用家及投資者爭相入市的目標。根據美聯商業綜合全港多座指標式商廈成交所得,現時平均呎價由年初錄得接近1.5萬元水平,經過數月來的熾熱成交推動,現時已攀升至約1.68萬多元水平,升幅超過一成以上。

美聯商業助理營業董事麥世強表示,商廈市道暢旺,盤源罕有的全層樓面備受追捧,港島區於本年先後錄得約40宗樓面面積約5,000平方呎以上的商廈全層成交個案。

事實上,現時中、上環及金鐘區甲廈動輒2萬餘至3萬平方呎,如皇后大道中9號高層單位現時叫價達每平方呎價約3.2萬,力寶中心高層相連樓面成交價亦達2.5萬元平方呎,加上,核心區商廈未來缺乏新供應,全層盤源有價無市,投資價值應可看高一線。

今年港島區全層寫字樓成交個案

物業	面積 (平方呎)	呎價 (元)
北角港運大廈低層	20,090	7,000
灣仔華比富通大廈低層	6,350	11,000
灣仔國衛中心低層	14,500	11,111
北角北城中心中層	15,525	5,000
灣仔北海中心高層	6,773	9,000
灣仔東亞銀行港灣中心中層	7,857	13,250
灣仔三湘大廈高層	5,130	9,942
上環德輔道西9號中層	7,192	8,000
灣仔東惠商業大廈中層	5,430	9,355

資料來源:美聯商業

信德中心西翼5406萬易手

香港文匯報訊(記者 周穎)中原(工商舖)寫字樓部營業董事鍾為民表示,信德中心西翼21樓11室的成交,涉及建築面積約2,480平方呎,以呎價21,800元易手,涉資約5,406.4萬元,市傳買家為資深投資者羅家寶。位處大單邊兼正對位,享正海景,屬於該區優質盤。因成交單位屬正海景正靚單位,市價呎租可達60元,預計回報將調升至3.3厘水平。據悉,原業主為內地投資者,於09年以呎價8,600元購入,持貨2年,現獲利3,273.6萬元,單位升值1.5倍。

責任編輯:劉偉良

地產新聞

新盤豪宅成交急增7成

上月逾千二萬元登記314宗 總值81億增50%

香港文匯報訊 港豪宅物業自4月份發展商積極推盤後,帶動豪宅交投大幅上升,買家入市積極,並吸引內地投資者入市成主要買家之一。中原地產表示,五月份價值逾1,200萬元的一手豪宅買賣登記按日急增逾7成,達

314宗,成交總值逾81億元,大增5成。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,2011年5月份價值1,200萬元以上的一手豪宅買賣合約登記錄得314宗,總值81.41億元,較4月的180宗及54.17億元,分別大幅上升74.4%及50.3%。顯示4月期間發展商推售多個豪宅新盤,以致5月的一手豪宅交投是繼2010年11月的375宗及114.78億元之後,創六個月新高。

二手豪宅活躍增14%

二手方面,五月份價值1,200萬元以上的二手豪宅買賣合約登記錄得316宗,總值86.80億元,較4月的277宗及79.92億元,分別上升14.1%及8.6%。反映受豪宅新盤開售刺激,加上4月間紅磡高道地皮以高價成交,帶動二手豪宅市道活躍。

他指出,2011年5月份價值1,200萬元的豪宅(包括一手及二手)買賣合約登記錄得630宗,總值168.21億元,較4月的457宗及134.09億元,分別增加37.9%及25.4%。在一手豪宅熱賣及二手豪宅交投暢旺帶動下,5月份整體豪宅買賣是自去年11月的763宗及197.29億元之後,創6個月新高。

他指出,5月期間三幅豪宅地皮拍賣成績理想,而且昨天半山波老道地皮以116.5億元成交,相信豪宅市況會持續向好。

名家匯比墅居前列

今年5月份買賣登記宗數最多的豪宅為沙田名家匯,錄得57宗,總值11.36億元。大埔比華利山別墅以39宗居次,總值9.54億元。灣仔尚匯有31宗,位列第三,總值6.63億元。



九龍站豪宅天璽。

資料圖片

北角寶馬山花園傲踞港島東半山的至尊地段,盡覽維港景致。

資料圖片

新地王落空 二手豪宅價高市靜

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)半山波老道地皮成交價合乎市場預期,但未掀起高潮,加上過去兩周半山業主已提早反價3至8%,賣地成績未有破紀錄,減弱中西半山業主的叫價進取程度,相反元朗屏葵路地皮的競投反應激烈,成交價達預期限,相信未來數日元朗區二手樓價將陸續湧現。

香港置業中半山信德分行營業經理邱靜明表示,波老道地皮成交價合乎市場預期,但他表示會減弱業主的叫價進取程度。綜觀賣地後業主即時未有太大反應,該行暫未接獲業主即時反價封盤等個案。放盤量方面,與5月底相比變化不大,只有零星屋苑如愛都大廈、富匯豪庭的放盤量有所減少。

Mayfair加價300萬未成交

邱靜明續指,不少業主針對波老道賣地,早已提早於5月中至5月底作出部署,提價幅度介乎3至8%,如愛都大廈1座中層A室,5月初叫價6,000萬元,至5月底提價至6,450萬元。Mayfair高層A室,5月初叫價9,200萬元,之後一度封盤,現時叫價9,500萬元,惟以上單位仍未成交。

天璽呎價2.35萬 年升24%

世紀21昇地產吳嘉樂表示,多個一手樓盤銷情理想,市場氣氛熱烈。九龍站天璽日鑽高層D室,面積1,213方呎,三房兩廳,坐西北,享全海景,剛以2,850萬元成交,平均呎價23,495元。買家看好區內發展潛力,作自住用途。原業主於2010年7月以2,300萬元購入,獲利550萬元,單位升值約24%。

寶馬山花園造價97後新高

世紀21北山地產營業董事嚴智賢表示,北角半山寶馬山花園新近錄得一宗成交,一名買家恐怕港島地王誕生後業主反價,遂決定於拍地前入市,斥資1,605萬購入單位作自住用途,造價創單層單位97後新高。該成交單位為寶馬山花園10座中層A室,面積1,070平方呎,享池海雙景,屬風水樓王,成交價1,605萬元,平均呎價15,000元。原業主於2008年2月以1,228萬元購入單位,獲利377萬元,單位升值約30.7%。

地產熱線

兩買家爭奪 富雅搶高7%

香港文匯報訊 世紀21昇地產營業董事馮耀邦表示,北角富雅花園金桂閣低層E室,面積493方呎,業主叫價340萬元,吸引兩名買家爭奪,雙方共出價6口,最後由區內用家以365萬元承接,平均呎價7,403元,較叫價高7%。原業主於2009年4月以190萬元購入,獲利175萬元。

帝峯細戶新高 內地客承接

香港文匯報訊 中原地產林建雄表示,該行日前促成大角咀帝峯,皇殿7座高層A室成交,面積708平方呎,屬兩房兩廳,享開揚海景,以98萬元成交,平均呎價13,955元,創屋苑兩房戶呎價新高。買家為內地投資者。原業主於2010年7月以710萬元購入,持貨約1年獲利278萬元或39%離場。

干諾道中50號租出4成

樂聲置業董事總經理李本智(右二)與合作夥伴Apollo Global Real Estate Management亞太區主管 Grant Kelly(左一)、董事Peter Succoso(左二)及建築師 Robert A.M.Stern 齊為干諾道中50號開幕剪綵。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)核心區甲級商廈需求旺,由Apollo Global Real Estate Management及樂聲置業合作發展的干諾道中50號甲級商廈自出租以來,至今已租出40%樓面。樂聲置業董事總經理李本智昨表示,已租出樓面以中低層為主,平均呎租106元,租客以律師行、基金為主,另有20%樓面正洽租中,暫時無意全幢出售。

頂層獲近150元洽租

李本智指出,由於核心區甲級商廈需求大,干諾道中50號未有接納大手租戶,其中最頂4層閣樓寫字樓,樓底高3.5米,頂層有平台,基於是特色戶,有客出價近150元一呎,但未落實租約,整體商廈總樓面約18萬呎,包括23層寫字樓及2層零售樓層,每層寫字樓樓面約6,550呎,標準層每層樓底高3.05米,並有200毫米升高地台系統,部分租戶已於6月內分批交樓。至於地下至1樓為商舖,他稱,地下其中一個逾1,000呎舖位已租予星巴客,地下舖位A及1樓共逾9,000呎商舖正洽租中。