

九東起飛非核心區商廈追落後

恒地柴灣東貿廣場呎租料逾20元

香港文匯報訊(記者 周穎)中環核心區寫字樓供應賣少見少,政府銳意打造九龍東為新商業區以增加新供應。有代理行預期,在供大於求之下,未來甲級寫字樓的租金將維持穩定,核心及非核心地區之租金差距將進一步縮窄。有見及此,恒地短期內推出柴灣東貿廣場應市。

根據萊坊發表的最新研究報告,受歐美國家負面經濟消息及全球股市動盪影響,上月香港物業市場情緒疲弱,寫字樓有調整跡象。在當前全球金融海嘯影響下,擴展需求主要來自非金融業。由於非核心商業區的租賃需求依然強勁,核心及非核心的寫字樓租金差距收窄。同時,甲級寫字樓價格連續兩個月平穩後,9月份價格較8月下跌1.8%。

萊坊料商廈需求將放緩

萊坊大中華研究部主管林浩文認為,展望未來,在全球經濟放緩及主要股市進入熊市的情況下,寫字樓的需求在未來數月內很可能會放緩。然而,由於缺乏新的供

應及空置率低,預計甲級寫字樓的租金將維持穩定,核心及非核心地區之租金差距將進一步縮窄。

九東呎租平中環15倍

恒地地產營業部總經理林達民昨日於記者會時表示,由於本港是國際城市,有很多國際企業來港設立辦公室,包括內地企業,新政策有助增加本港商廈供應,令供求取得平衡,因此對後市感到樂觀。事實上,目前中環可用作興建商廈的地方不多,不少企業會將後勤部門遷至租金較低的地區,有利九龍東或港島東等地區發展。目前中環區平均租金約150元呎,東區及九龍東區的呎租僅約10元,故未來後



恒地營業部總經理林達民預期,港島東及九龍東的商廈呎價及租金均有大的提升空間。

者無論呎價及租金均有很大的提升空間。

參考九東價 東貿呎價八千

他又表示,旗下東貿廣場將參考九龍東新商廈價格,而位於柴灣新業街8號商業廣場地下的展銷中心及洽購處亦已竣工,最快於下周落實定價及公布付款方法,以約每平方呎售價8,000元計算。若20萬平方呎樓面售罄,約可套現約16億元,預計

投資者比例達30%,相信呎租可超過20元。

東貿廣場位於柴灣利翠街24號,物業總樓面面積近20萬平方呎,共26層,每層樓面達7,700平方呎,樓高平均4.3米,採用開放式間隔設計外,亦可選擇2呎至5呎間隔,另頂層複式,涉樓面1.3636萬平方呎,樓高4.5米。東貿廣場預計將於明年第四季入伙。

舖位登記創29月新低

上季商舖「摩貨」環比跌34%

香港文匯報訊(記者 周穎)受環球經濟影響,投資者入市審慎,根據土地註冊處最新資料,9月份全港僅錄243宗店舖物業買賣登記(數字反映2至4星期前的實際市況),按月下跌10%,單月登記量更創下近29個月新低,但因大額成交帶動,總值按月逆市回升5%至25.21億元。

中價商舖交投銳減68%

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,上月舖市整體交投繼續疲軟,主要原因在於中價物業買賣萎縮大有關係,其中價值介乎700萬至1,000萬元的物業登記宗數跌幅尤其嚴重。數據顯示,此類物業登記量由8月份的25宗,大幅減少68%至9月份的8宗,跌幅最大。此外,投資散戶因經濟動盪暫停買賣,

亦導致500萬至700萬元的物業買賣登記,按月大減55%至上月的17宗,減幅居次。

再以地區劃分,在利嘉閣定期觀察的16個分區當中,共有8個地區的登記宗數報跌,跌幅由最低27%至最高75%不等,核心零售區如中環及銅鑼灣區的買賣登記量按月分別銳減75%及71%,民生區如紅磡/土瓜灣、九龍城、大埔及屯門區,買賣登記量則各跌40%以上,跑輸大市。

本月登記或進一步下挫

周滿傑指出,9月份投資物業市場狀況更為惡劣,在股災不斷及銀行放貸進一步從緊影響下,買賣交投變得更加疏落,因此相信,10月份店舖買賣登記宗數將會進一步下跌250宗以下水平。

香港文匯報訊(記者 劉璇)中原地產研究部聯席董事黃良昇昨日指出,2011年第三季商舖「摩貨」買賣合約登記錄得68宗,為2010年第二季錄得67宗後五季新低,較2011年第二季的103宗下降34%。金額方面,第三季商舖「摩貨」買賣合約登記總值9.5億元,是去年第三季錄得9.25億元後第四季新低,較今年第二季的12.77億元下降25.6%。

登記宗數創五季新低

2011年第三季商舖「摩貨」買賣登記宗數及金額均分別創五季及第四季新低,反映今年6月至8月間市場上的舖位摩貨活動處於約一年以來

低位。三大主要分區的宗數及金額均錄得下降,當中以新界區的跌幅最為顯著。在今年第三季,新界區錄得10宗及1.65億元,較第二季的27宗及2.72億元下降63%及39.4%;而九龍區在第三季分別下降22.2%及32.5%,而港島區則分別下降25.8%及7.2%。

按月統計,9月份商舖「摩貨」買賣合約登記錄得19宗,創去年7月份錄得18宗後14個月新低,較今年8月份的23宗下降17.4%。宗數由2011年5月起連續五個月未曾錄得按月上升。金額方面,9月份錄得3.12億元,較8月份的3.31億元下降5.7%。

按揭熱線
劉國園
經絡按揭轉介首席經濟分析師

新房策揭出釋市場疑慮

特首日前公佈新一份施政報告,房屋政策部分一如市場預期放於首位,佔整份報告約五分之一的篇幅,其中焦點項目復建新居屋政策終塵埃落定,售價初步估算150萬至200萬元,以可負擔的樓價出售,對象為每月收入不超過3萬元的家庭,對於有意上車的置業人士無疑多一項選擇。

月入三萬家庭 市上選擇多

有市場人士擔心新居屋有機會攤私人住宅市場部分客源。不過筆者相信,鑑於新居屋興建需時,首批單位計劃最快要三年後才有機會預售,而且數量亦有限,料不會對樓市構成即時影響。事實上,現有的居屋市場當中,仍有不少價格與新居屋相若的單位供應,以經絡按揭轉介研究部最新數字顯示,10月份居屋按揭當中,以樓價介乎100萬至200萬元的物業佔最多數,比例達58.3%,佔整體居屋按揭比例接近六成,而該比例於去年甚至高逾八成水平,相信每月收入達3萬元的家庭,購買此類物業也有足夠的負擔能力。

與此同時,除了上述現有的居屋,每月收入達3萬元的置業人士亦可於私人住宅市場尋找合適單位。舉例而言,一個市值300萬元的物業,承做七成按揭,以現時一般P按計劃的實質利率約2.3%計算,還款期20年,每月供樓支出約10,924元,佔入息比例為36.4%,即使物業價值達400萬元,承做七成按揭,還款期20年,每月供樓支出約14,565元,佔入息比例亦不多於五成,並符合金管局指引的要求。

驅散觀望氣氛 交投料回正軌

據經絡按揭轉介數字顯示,2010年至今不同售價之物業按揭比例當中,400萬元或以下物業佔整體按揭市場比例57%,反映私人住宅市場上亦不少符合此類買家供樓負擔水平之物業可供選擇。

筆者相信,施政報告中之一系列房屋政策,無論能否即時解決市民之住屋需要,但至少可說是塵埃落定,有助驅散買賣雙方之觀望氣氛,更甚或可釋放當中之購買力,讓有意置業者或伺機物色優質靚盤入市,帶動第四季交投重返正軌。

責任編輯：劉偉良

地產新聞

指標豪宅交投差過海嘯

上月35屋苑65宗易手 陽明等9屋苑捧蛋

香港文匯報訊(記者 劉璇)樓市經過連月調整後,9月份形勢更加惡劣,豪宅二手交投再次急速轉弱,指標豪宅買賣交投較08年金融海嘯的低潮期更疏落。綜合利嘉閣地產分行成交數據,9月份全港35項指標豪宅僅錄得65宗買賣個案,較8月份的94宗銳減30.8%,單月成交量較金融海嘯低潮的88宗更低。

利嘉閣地產董事張偉文表示,上月港島、九龍及新界三區的豪宅二手交投全面滑落,新界區指標豪宅的表現最為不堪,該區5項指標物業上月共錄得只有7宗買賣成交,較8月份的18宗銳減61%;港島區18項物業的綜合成交量亦下跌29%至27宗,跌幅僅次新界區;九龍區12項物業的成交量則按月減少18%至31宗,排名第三。

會景閣擎天君臨大減5成

按屋苑分析,列入觀察範圍的35項指標物業當中,上月共有18個屋苑的成交量報跌,所佔比率逾半。按物業劃分,會景閣、擎天半島、君臨天下、畢架山

一號、駿景園的交投跌幅較大,按月成交量減幅最少達50%以上。另外,9項物業包括陽明山莊、富豪海灣、帝景園、地利根德閣、嘉雲臺、比華利山、禮頓山、賽西湖大廈及匡湖居更沒有錄得任何成交紀錄。

整體豪宅樓價下跌1.3%

樓價走勢方面,樓市前漸趨模糊,準買家不願高追入貨外,且股市急挫累及不少業主需減價沽樓套現,從而拖累整體豪宅樓價突然下滑。9月份35項指標豪宅物業的加權樓價指數為148.84點,較8月份150.76點下跌1.3%。張偉文指出,歐債危機問題紓緩,加



■二手豪宅市場交投大減,圖為港島大瀾陽明山莊。香港文匯報記者張偉民攝

上股市近周出現強勁反彈,雖令豪宅市二手交投仍然偏軟,估計本月交投只能在100宗以下的偏低水平徘徊。

太古城租金回落2%

香港文匯報訊 港島龍頭屋苑鯉魚涌太古城本月以來租賃成交平穩,但平均租金回落2%。

中原地產太古城東山閣首席分區營業經理趙鴻運表示,太古城租賃交投平穩,本月迄今暫錄得約25宗成交,與上月同期相若,平均呎租為30.2元,對比上月之30.7元下跌2%。

千二呎戶月租4.2萬

趙鴻運謂,該行新近促成太古城海景花園雅連閣高層A室租賃成交,該單位面積1,237平方呎,擁三房套房間隔,附工人房,享鯉魚門海景,以42,000元獲外籍租客承租,平

均呎租約34元。原業主於2011年6月以1,700萬元購入物業,租金回報約3厘。

他續指,施政報告公佈後,不明朗因素消除,買家不再觀望,預料不久將陸續入市,本月買賣成交量有望回升。

此外,利嘉閣地產黃龍智表示,該行日前錄得太古城燕窩閣中層C室易手,外望開揚園景,建築面積883方呎,作價995萬元,呎價折合11,268元。據悉,原業主於10年3月以724萬元購入,持貨逾年半獲利271萬元或37%離場。



■港島鯉魚涌太古城。資料圖片

高力:穗商廈交投價量齊升

香港文匯報訊(記者 劉璇)據商業房地產服務公司高力國際的最新市場研究報告顯示,投資升溫,第三季廣州寫字樓銷售價量齊升。珠江新城富力盈信大廈和高德置地廣場三期E座和F座在第三季落成入市,為廣州甲級寫字樓市場新增供應14.1萬平方米,故本季廣州甲級寫字樓整體空置率上升2.9%至20.5%。

美日跨企租賃需求大

研究報告指出,市場租賃成交保持活躍,來自日本、美國等跨國公司電子科技、廣告、金融行業的租賃需求表現強勁,內地大型房地產類企業則積極在市中心區域尋找優質辦公地點。本季整體市場租金保持上升趨勢,增幅雖收窄,但仍環升1.6%,至每月每平方米149.6元人民幣,同比升14.7%。

地產熱線

旭逸居花園戶售1915萬新高

香港文匯報訊 美聯物業方富義表示,赤柱旭逸居打破數月來悶局,該行促成旭居4座地下連花園單位,單位面積約為1,052呎,而花園的面積約1,236呎,以約1,915萬元易手,折合呎價18,203元水平,屬屋苑內同類型單位的歷史高價。買家為同區用家,作自住之用。原業主於95年10月份以約685萬元購入,獲利約1,230萬元,升值約1.8倍。

新都城持貨近年半賺24%

香港文匯報訊 利嘉閣地產劉卓豪表示,該行近日錄得將軍澳新都城2期8座中層H室成交,單位屬兩房開則,外望內園景觀,建築面積617方呎,成交價333.8萬元,呎價5,410元。據悉,原業主在10年5月以270萬元購入,持貨不足一年半獲利63.8萬元或24%。新都城本月暫錄得4宗二手買賣,平均成交呎價約5,520元。

新元朗中心2年升值4成

此外,利嘉閣地產經理何耀樑表示,該行錄得新元朗中心5座高層B室易手,單位三房開則,建築面積918方呎,成交價520萬元,呎價5,664元。據悉,原業主於09年9月以372萬元購入,持貨2年至今獲利148萬元,升價約40%。新元朗中心九月累積錄得9宗買賣成交,平均成交呎價5,500元。



■鯉景灣。資料圖片

鯉景灣細戶呎價逾8200

香港文匯報訊 美聯物業曾偉民表示,港島鯉景灣安曉閣高層D室,2房開間,面積約591呎,望開揚全園景;以成交價485萬元計算,呎價約8,206元,屬市場合理價格。他指出,買家為外區投資者,看好施政報告後樓市交投回暖,購入作收租投資之用。目前該屋苑之租金回報率約為3.5至4厘。原業主於09年6月以約330萬元購入,獲利約155萬元,物業升值約47%。