

投資者追捧 年內逾6700宗易手

工廈今年成交294億創新高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）一二手物業交投淡靜的同時，另一類物業卻「大放異彩」。最新統計發現，今年工業樓宇的買賣合約登記暫錄得293.94億元，創1996年有紀錄16年以來按年新高，較去年高出10.7%，而今年錄得的登記宗數6,734宗，亦屬於歷年的第三高，反映政策市下，投資者將投資目標轉向工廈物業，造成今年工廈市況「逆市暢旺」的現象。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，截至12月19日，2011年工業樓宇買賣合約登記暫錄得293.94億元，創1996年有紀錄16年以來按年新高，較2010年全年的265.57億元高出10.7%。而全年工業樓宇買賣登記暫錄得6,734宗，亦是1996年有紀錄16年以來第3高，僅低於2007年的7,424宗及2010年的7,037宗。

活化工廈政策續吸引投資

業內人士指，政府近兩年頻頻向住宅市場施壓，推出連串打壓炒風的措施，相比之下工廈物業的投資限制較少；再加上外圍經濟不景，市場資金苦無出路下，不少投資者將目標轉向潛力不斷提升的工廈物業，致令工廈物業成為「資金避風塘」。

再者，政府最近數年不斷鼓勵活化工廈，最新施政報告更放寬工廈活化的限制，以及延長政策3年，令工業樓宇的供應於未來一段時間內買少見少。在供應減少，而投資者加入炒賣的情況下，今年工廈市道變得逆市暢旺。

川匯大廈售4.75億最大宗

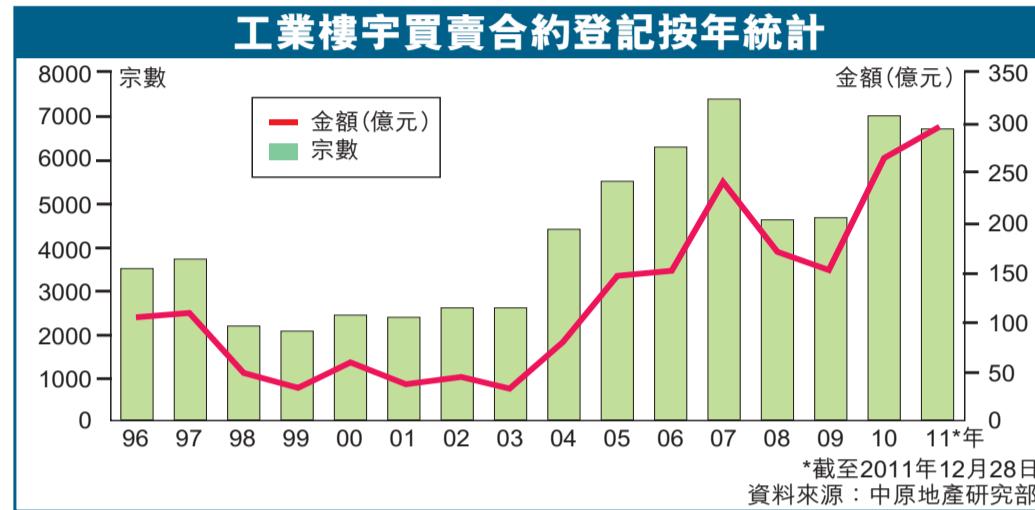
按金額類型統計，今年200萬元至5,000萬元內，4個金額類型暫錄得的金額及宗數均已經超去年數字。

至於大額成交方面，今年5,000萬元以上類型



■ 筲箕灣阿公岩村道3號川匯集團大廈4.75億元易手，為今年最大宗交易。

資料圖片



暫錄得36.63億元及39宗，較去年的41.24億元及28宗分別低11.2%及高出39.3%。當中2011年最高金額的工業樓宇登記個案，包括筲箕灣川匯集團大廈全幢，成交價約4.75億元，以及粉嶺中匯貿易中心全幢，成交價約2.06億元。

觀塘地廠11年升值9倍

分區統計方面，新界區在今年暫錄得132.38億元及4,044宗，已較2010年全年的101.35億元及3,835宗高出30.6%及5.4%。港島區則暫錄得38.91億元及461宗，較去年的27.06億元及529宗分別高出43.8%及低12.9%。九龍區在今年暫錄得122.66億元及2,229宗，較去年的137.16億元及2,673宗低10.6%及16.6%。

此外，中原工商舖·工商部營業董事李文光表示，觀塘勵業街9號同利工業大廈地廠新近獲承接，面積約11,000呎，涉及資金約7,800萬，平均呎價約7,090元。原業主從事五金鋼材行業，於2000年以約795萬購入上址自用，於11年間升值接近9倍。

李氏表示，「起動九龍東」效應繼續升溫，區內前景不俗。根據中原工商舖·工商部營業董事李文光表示，觀塘地廠新近獲承接，面積約11,000呎，涉及資金約7,800萬，平均呎價約7,090元。原業主從事五金鋼材行業，於2000年以約795萬購入上址自用，於11年間升值接近9倍。

李氏表示，「起動九龍東」效應繼續升溫，區內前景不俗。根據中原工商舖·工商部營業董事李文光表示，觀塘地廠新近獲承接，面積約11,000呎，涉及資金約7,800萬，平均呎價約7,090元。原業主從事五金鋼材行業，於2000年以約795萬購入上址自用，於11年間升值接近9倍。

尖沙咀模貨3月賺455萬

香港文匯報訊 尖沙咀地舖續現短線模貨獲利個案。利嘉閣（工商舖）林彥鈞表示，尖沙咀亞士厘道24-38號地下B號舖，建築面積約800呎，現租客為韓式飲食，租金每月8,500元，剛以3,880萬售出，以成交價計算回報約2.6%，業主為資深投資者蔡伯能，於9月份以3,425萬購入，持貨三個月獲利約455萬或13.28%。



■ 信置田兆源昨派發第二批價單，建築面積平均呎價約13,733元。

香港文匯報記者顏倫樂 攝

御金·國峯加推50伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）信和置業牽頭發售的油麻地御金·國峯，昨公布第二批價單，為數50伙，售價由525.9萬至2315.2萬元，以接近原價加推，建築面積平均呎價約13,733元。市場消息透露，目前樓盤收票已經150張。項目最快於周五正式發售首批單位，觀乎近期的洽購及查詢情況，發展商預料至少逾30%買家為內地客。

傳收票150張 限購2伙

信置營業部總經理田兆源表示，御金·國峯昨日公布第二批價單，為數50伙，這批單位將最快周六開賣。第二批單位分布於2、5及6座，位處10至27樓，建築面積由403呎至1492呎不等（實用面積323呎至1194呎），包括開放式、一房、兩房、三房及四房戶均有提供。

加推呎價高見1.6萬

新一批單位售價由最低525.9萬元起，位於6座11樓F室，建築面積403呎，屬於開放式戶型；最高售價單位位於5座27樓A室，訂價2,315.2萬元，面積1,492呎，屬於4房戶。至於建築面積呎價則由最低11,687元，位於6座11樓D室，面積587呎；至於最高呎價16,056元，位於27樓A室，面積1,241呎。

連同周二推出的首批單位，項目至今已推出總數100伙，市值逾11億元，未來將視乎市場反應再加推。田兆源續指，項目現時接獲超過10個查詢有意購買2至3個單位，並且估計有超50%的區內客屬投資性質，有見及此，首批單位將限制每名買家最多購買2個單位，但第二批未定是否有同樣安排。

資料顯示，項目本周二派發首批單位價單，為數50伙平均呎價13,688元，昨日加推接近原價，首批單位最快周五發售。項目位於油麻地友翔道1號，由信置、南豐、嘉華及華置合作發展，總計6座物業，提供740伙，面積由403至2,652呎不等。

昇御門突擊加推11伙

有見信置盤來勢洶洶，新地旗下紅磡昇御門昨晚亦突擊加推單位，涉及11個單位，分布於1座3至16樓，建築面積均為1,151呎（實用面積867呎），建築面積平均呎價約11,972元。新加推單位的售價由1319.5萬元至1432.6萬元，呎價由11,464元至12,447元不等。

預計明年底落成的昇御門，單位總數334伙，標準戶型面積由392至2080呎。早前推出首批51個單位，建築面積平均呎價16,118元，屬於1,652呎至2,080呎向南的高層海景4房大戶，是次推出單位面積較細，並且座向及樓層較遙，令平均呎價大幅減低25.7%，與御金·國峯呎價接近，兩盤客路勢重疊，新盤戰一觸即發。

十大屋苑成交 5年最差勁

第一城減幅49%最大

黃良昇表示，截至12月22日，今年全部十個屋苑的買賣登記宗數均較2010年全年錄得跌幅。當中，沙田第一城的宗數跌幅最多，暫時按年下跌49.1%。嘉湖山莊及美孚新邨的登記宗數跌幅亦達四成半以上，分別按年下降48.2%及45.0%。黃埔花園、康怡花園、麗港城、匯景花園、海怡半島、太古城及杏花邨今年的買賣，分別暫時按年減少42.2%、41.7%、41.5%、40.1%、38.6%、37.9%及34.2%。

十大傳統屋苑二手買賣合約登記統計

屋苑名稱	2011年*		較2010年變幅	
	宗數	金額(億元)	宗數	金額
沙田第一城	962	25.23	-49.1%	-36.5%
嘉湖山莊	1,168	25.37	-48.2%	-35.6%
美孚新邨	747	36.20	-45.0%	-36.4%
黃埔花園	465	22.95	-42.2%	-31.1%
康怡花園	309	16.63	-41.7%	-33.2%
麗港城	368	15.98	-41.5%	-30.7%
匯景花園	173	8.55	-40.1%	-30.0%
海怡半島	435	26.82	-38.6%	-29.2%
太古城	619	44.72	-37.9%	-27.1%
杏花邨	300	15.41	-34.2%	-26.1%
總計	5,546	237.89	-44.1%	-32.0%

*截至2011年12月22日

資料來源：中原地產研究部

明輝中心全層售8800萬

香港文匯報訊 近期九龍區焦點放在九龍東，尖沙咀商廈呎價落後大市，因而吸引不少投資者注目，尖沙咀明輝中心全層單位剛告易手，成交價約8,800萬元，買家料有逾4.4厘的租金回報。

中原（工商舖）寫字樓部高級營業董事麥偉熾表示，該行新近促成明輝中心10樓全層的買賣成交個案，成交價約8,800萬元，建築面積以11,102平方呎計算，折合呎價約7,926元。買家為投資者，作長線投資。