

工商物業投資首選九龍東

香港文匯報訊(記者 周穎)由於眾多利好因素仍然持續,展望今年,工商舖物業對比住宅市場,投資物業市場所面對環境明顯較佳。業界普遍認為,工廈及寫字樓物業投資若「聽政府支笛,差極有限」,當中以觀塘、九龍灣區為投資首選,而新蒲崗次之。

利嘉閣地產(工商舖)地產董事黃應年指出,利淡因素出現只能短暫冷卻投資物業市場,畢竟利好的投資氣氛未有顯著變化如租金趨勢向上,並且實際上仍繼續發揮力量。展望今年,工商舖物業對比住宅市場,投資物業市場所面對環境明顯較佳,儘管預測今年工商舖物業成交量將較去年減少20%,但相信利好因素繼續發揮威力,工商舖租賃價格仍可望再接再厲持續上升。

他提醒投資者,計劃購入物業的投資回報一般以高於實際按揭利率為優,以目前市況而言,銀行一般提供的按揭利率為2厘,故此物業投資回報應於2.5厘以上。

舖位選址着眼內地客

工商舖中,工廈及寫字樓物業投資方向應跟政府行為走,「聽政府支笛,差極有限」。由於政府計劃「起動東九龍」磁石效應之下,吸引不少投資者及商家參與區內投資,令區內物業升值潛力提高,由於有不少新供應,從而提供不少投資機會,當中以觀塘、九龍灣區為投資首選,而新蒲崗次之。

舖位方面,凡自由人士所到區域,一定會跑贏其他區域,由於外來旅客量未來會不斷上升,帶動鐘錶、珠寶、化妝品及電子產品等行業,而尖沙咀、旺角、銅鑼灣及中環一帶及未來環境不斷變化的街道將最受惠,未來行業密集越來越多,不少商戶由於租金不斷上升,而要搬遷,個別舖位未來租金有潛力大幅攀升。因此如果要投資舖位,應同時考慮物業未來可換租客的因素。因為如果成功購入優質物業,升值潛力可以十分巨大,較其他工廈及寫字樓優勝。

一線舖「插晒旗」留意灣仔佐敦

由於一線商舖可遇不可求,不少資深投資者已經「插晒旗」,投資者反而可以留意二線街舖,如灣仔及佐敦區潛力不可小覷,後者由於連接尖沙咀及未來高鐵路,極有機會變成一線區。

至於美聯工商舖行政總裁黃漢成則指出,市場對今年樓市走勢抱審慎態度,部



■業界普遍認為,工廈及寫字樓物業投資以觀塘、九龍灣區為首選,而新蒲崗次之。資料圖片

分投更採看淡態度,主因影響樓市投資氣氛的負面因素仍未消散,如歐債陰霾以及政府房策等因素。不過,綜觀今年投資環境,股票、債券等金融工具仍然風高浪急,所以物業相對仍然有利,尤其受房策影響較小的工商舖物業。

不過,黃氏表示,傳統市場累積相當多的升幅,吸引力下降,相信今年投資焦點會落在新興核心區,如受政府「起動東九龍」計劃帶動的觀塘、九龍灣新興商業核心區,投資氣氛明顯越來越熱。

根據土地註冊處數據,去年新興商業區

如九龍東及港島東等,寫字樓成交金額就超過130億元,佔整體寫字樓成交金額35%,高出前年10%以上。此外,該等區域的大手成交亦見暢旺,前年新興核心商業區的逾億寫字樓成交量僅佔整體15%,去年大幅提升至近30%水平。

此等數字均顯示投資者的焦點已經轉移至新興商業區。黃氏指出,綜觀今年年初市場走勢,傳統市場仍處於膠着情況,相信今年的投資焦點會繼續在新興商業區,尤其是觀塘及九龍灣,價走勢均可優於傳統核心區。

龍年樓按市場具挑戰



劉圓圓 經絡按揭轉介 首席經濟分析師

免年樓市由非理性亢奮狀態轉向理性化發展,樓價走勢出現先升後回的格局,主要是由於受到多項房屋政策及連環加息因素影響,相信新的一年仍要面對重重挑戰。農曆新年將至,筆者藉此機會先向各位讀者拜年,祝願大家「龍年大吉」,同時冀望樓按市場持續穩定發展。

回顧免年年初,市場充斥大量熱錢,延續前所未見的超低息環境,當時按揭息率仍維持不足1厘水平,換言之置業的借貸成本甚低,加上本港經濟基調良好,後市不乏利好因素支持,遂增加市民入市置業及投資的意慾。不過在供應少需求多的情況下,二手業主叫價甚為強硬,反價情況屢見不鮮。與此同時,發展商採取借債策略推出新盤,成交價屢創新高,令樓市處於非理性亢奮狀態,刺激樓價急升,同時帶動按揭需求,新取用按揭貸款金額單月最高紀錄一度突破300億元水平。

不過政府決心要令樓市降溫,遂由供求層面着手,主動增加房屋及土地供應以改善市民的住屋問題。下半年金管局亦加大力度,進一步收緊700萬元以下物業按揭成數,同時收緊主要收入並非來自本香港,以及資產淨值為依據所批出的按揭申請的貸款成數,變相增加內地客、本地用戶及換樓客的入市成本,市況隨之逆轉,物業成交量逐漸下滑,新取用按揭貸款金額亦連跌八個月至僅100億元水平。

政府換屆在即 方向未明確

龍年將至,全城焦點莫過於2月的財政預算案及3月的香港特別行政區行政長官選舉,市場人士關注政府會否再推出新的房屋政策,以及政府的新班子是否能審時度勢,制訂完善的房屋政策,令龍年樓按市場更具挑戰。事實上,樓按市場過去一年表現深受房屋政策影響,雖然政府現階段沒有放寬樓按措施的意慾,不過物業交投已靜極一時,相信亦囤積起一定的購買力,只待釋放良機,至於會否出現樓市小陽春仍要拭目以待。

舖位成交膠着 每月不足200宗

香港文匯報訊(記者 周穎)銀行收緊按揭借貸影響,加上舖位價格在高位僵持不下,整體市場陷入膠着。利嘉閣指出,近月物業交投持續在低位徘徊,每月成交宗數更不足200宗,表現與去年每月中動輒400宗至500宗相比截然不同。

上月宗數微增6%至180宗

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,根據土地註冊處最新資料,去年12月全港僅錄180宗店舖物業買賣登記(數字反映2星期至4星期前的實際情況),較11月的170宗輕微增加6%,單月登記量卻已連續3個月不足200宗水平;同期大市成交總值約達29.77億元,則較11月的19.30億元大增54%,表現勝過登記

量增幅。去年12月舖市整體交投未見顯著回升,主要原因在於投資散戶及商家減少參與買賣有關。事實上,6個價格分類的物業之中,4個價格分類的物業買賣登記上落只有5宗之少;另外,價值介乎700萬至1,000萬元的物業登記宗數更下跌40%,導致大市成交只能錄得單位數增長。

周滿傑指出,外圍經濟尤其是歐債危機陰晴不定,大大影響投資者入市信心。此外,店舖物業有市有價,持貨業主終歸不願削價而就,投資者亦不願高位承接物業,買賣兩開局面依舊,預期短期內沒有新的利好因素刺激下,相信今年1、2月店舖買賣登記宗數仍會在200宗以下的水平上落。

葵涌宏達中心摸貨放售



香港文匯報訊(記者 周穎)工廈造價吸引,加快炒家轉售獲利。利嘉閣(工商舖)葉斐明表示,葵涌大連排道21號至33號宏達工業中心(見圖)低層11室以摸貨形式放售,建築面積5,673平方米,放售價約1,066萬元,呎價約1,880元,單位現時交吉。該單位獨特之處在於擁有特高的14呎樓底,另外為車到樓層,方便上落貨運。現時宏達工業中心業主叫價由每呎1,700元至2,000元不等。

中原地產 CENTALINE PROPERTY

豪門 STATELY HOME

HONG KONG Leaders' Choice 香港企業領袖品牌

<p>港島豪宅 Hong Kong Island</p> <p>中半山 - 堅麗閣 優質名邸 富戶聚居</p> <p>中區半山一帶屬傳統豪宅地段,名廈林立,但密度低,配合周邊的翠綠景致,悠然閒逸。中半山區與中環、金鐘一帶的商業區只是數分鐘車程,故此,深得用家喜愛。</p> <p>堅麗閣位於中環半山堅尼地道10-18號,左方為香港動植物公園,右方鄰近香港公園。物業樓高31層,每層分A、B兩戶,合共提供62個單位,每戶均享有公園及中環繁華美景。單位面積一律為3,400平方呎,設有巨型客、飯廳及五間睡房,當中兩個為套房,再加多用途房,間隔非常實用。</p> <p>設施方面,每戶都配有兩個或以上停車位,更設有專用游泳池,盡顯尊貴。由於堅麗閣有優越地地位置及半山市場罕有的大單位供應,故吸引不少富豪家庭長期聚居。</p> <p>深圳</p> <p>www.statelyhome.com.hk</p>	<p>山頂南區</p> <p>(獨)臨海洋房(家) 3,339呎+花園 寧靜生活 完美英式裝潢 (必)9,800萬(看) 2801 7618</p> <p>南區全新屋苑 (全)2,363呎(海) 極豪華會所 近國際學校 4,200萬/租8萬 2812 1080</p> <p>淺灣特色 1,846呎 尊貴地段 車位交吉 2,800萬 2893 0313</p>			<p>東半山·跑馬地</p> <p>禮頓山 1,911呎 新地樓皇 搶手四房 (獨)5,050萬(家) 2838 3365</p> <p>司徒拔道 連天台約2,900呎 罕有難求 連車低水 1,880萬 2808 1868</p> <p>比華利山 1,389呎 三房靚則 球場山景 (起)1,600萬(車) 2893 8399</p>			<p>中半山</p> <p>富匯豪庭 2,522呎 四房海景 室內泳池 5,950萬 2511 3003</p> <p>星域軒 1,165呎 三房靚則 咫尺金鐘 2,100萬 2511 3033</p> <p>MAY TOWER I 2,850呎 高層維港 名師設計 6,000萬 2511 3039</p>		
	<p>新鴻基全新海景樓王 1,486呎 2房連車位 豪華會所 (有)2,750萬(匙) 2525 3889</p> <p>臨灘名廈 1,780呎 醉人夕陽 優質管理 3,250萬 2803 1738</p> <p>淺灣罕有House 3,619呎+1,300呎 四房車庫 沙灘海景 1億2千萬 2511 2611</p> <p>深水灣別墅 5,080呎 臨海而建 泳池 私家電梯 (罕)獨家約看(有) 2,722呎 2810 6608</p>			<p>藍塘道 1,800呎+600呎平台 三房車位 靚盤推介 2,550萬 2892 1215</p> <p>山村大廈 1,100呎 靚裝連車 用家首選 1,190萬 2892 1215</p> <p>比雅道 2,200呎 特色平房 罕有放盤 3,380萬 2808 2606</p> <p>匯文樓 1,094呎+1,900呎平台 寵物天地 投資精選 1,980萬 2808 2606</p>			<p>嘉慧園 3,700呎 罕有高層 獨家代理 1億 2520 2118</p> <p>曉峰閣 2,337呎+1,079呎 空中花園 交吉即看 6,200萬 2869 9003</p> <p>麥當奴lowrise 1,700呎 清幽光猛 一見傾心 2,300萬 2537 6228</p> <p>愛都大廈 3,347呎 四房露台 市場超搶 5,100萬 2858 1083</p>		
	<p>海邊豪屋 4,002呎 名師設計 泳池花園 1億6千萬 2580 8885</p> <p>銀幕南海 2,054呎 大潭樓皇 高層雙車 3,500萬 2803 1738</p> <p>山頂大屋 3,200呎 南區海景 雙車花園 1億2千8百萬 (有)4,500萬(匙) 2511 2611</p> <p>淺灣灣頭段 2,722呎 四房三套 大露台 (起) 2,810 6608</p>			<p>上林 1,032呎 全新入伙 山景翠綠 1,520萬 2838 6338</p> <p>龍華花園 1,209呎 三房靚裝 超靚連車 1,269萬 2838 6338</p> <p>名門 1,170呎 低水推介 三房會所 1,380萬 2833 6112</p> <p>雲地利台 1,560呎 實用馬景 品味靚裝 2,330萬 2833 6112</p>			<p>世紀大廈 2,565呎 全新裝修 特大露台 4,250萬 2522 8032</p> <p>嘉富麗苑 1,925呎 收票在即 極高樓層 3,650萬 2834 3298</p> <p>寶雲山莊 1,744呎 尊貴地段 三房泳池 3,000萬 2511 3003</p> <p>堅尼地道 2,550呎+天台 三房連車 空中花園 1,580萬 2511 3033</p>		
	<p>北半山</p> <p>天寶大廈 1,280呎 高層全海 1,600萬 2512 2213</p> <p>港濤軒 1,634呎+天台 城中罕見 2,630萬 2512 2213</p> <p>賽西湖 1,640呎 前段園海 2,630萬 2512 2213</p>			<p>西半山</p> <p>寶翠園 1,628呎 8座四房罕有 只一不再 1,998萬 2546 1111</p> <p>應彪大廈 979呎 極高海景裝修 三房工人房 1,230萬/租35,000 2546 1111</p> <p>秀麗閣 2,334呎 四房露台連車 機不可失 2,950萬 2546 1111</p>			<p>西南區</p> <p>Bel-Air貝沙灣四期 2,463呎 正南四房 樓王之選 4,300萬 2554 4832</p> <p>BAGUIO VILLA 碧瑤灣 1,520呎 還價即可 上車三房推介 (連)1,400萬(車) 2550 0966</p> <p>LARVOTTO南灣 1,331呎 物超所值 \$28,000(租) 2551 8998</p>		
<p>海天峰 1,439呎 如詩如畫 2,180萬 2887 3080</p> <p>富豪閣 1,042呎 雙車實用 928萬 2578 3208</p> <p>賽西湖 1,260呎 園景海景 1,690萬 2571 1303</p> <p>雲景台 1,198呎 煙海實用 1,488萬 2566 0113</p>			<p>雍景台 1,376呎 三房套房山景 樓王之王 1,680萬 2546 1111</p> <p>樂怡閣 1,892呎+393呎 開揚景致 全城首選 2,200萬 2551 9933</p> <p>正大花園 759呎 全幢翻新 二房露台 760萬 2522 8098</p> <p>南灣 1,312呎 筍盤二房大廳 全新樓 1,600萬/租32,000 2559 3323</p>			<p>貝沙灣二期 1,693呎 超靚最低 最後機會 2,150萬</p> <p>貝沙灣一期 3,184呎 相連大宅 只此一閣 5,800萬</p> <p>貝沙灣四期 913呎 客廳+2房全海景 1,200萬</p> <p>貝沙灣六期 1,560呎 池海價值 品味裝修 2,180萬</p>			
<p>海景台 1,037呎 海景抵住 960萬 2571 0066</p> <p>富澤花園 781呎 靚則實用 645萬 2887 7055</p> <p>寶馬山花園 1,045呎 豪華會所 1,050萬 2811 8838</p> <p>雲峰大廈 1,650呎 海景連車 1,798萬 2566 0622</p>			<p>羅富閣徑 1,600呎 位置獨立 可選難求 1,300萬(車位) 2803 0423</p> <p>貝沙灣 1,433呎 無敵海景 落地大窗 2,080萬 2559 5388</p> <p>慧明苑 1,433呎 會所連車 超級巨廳 1,790萬 2537 6777</p> <p>帝華台 933呎 三房靜地段 近梯旁 790萬 2522 3103</p>			<p>碧瑤灣 1,020呎 山海雙景 罕有超靚精選 (連)1,030萬(車) 2554 4832</p> <p>碧瑤灣 1,135呎 筍價必有成交 @753 還價即可 (連)880萬(車) 2550 0966</p> <p>南灣LARVOTTO TOWER 10 591呎 入場首選 650萬</p> <p>南灣LARVOTTO TOWER 5 990呎 三房則王 \$27,000(租)</p>			

招聘熱線：梁小姐：9481 1022 E-013232 譚先生：9494 3349 E-008948