

甲廈追落後 廖偉麟掃貨待沽

香港文匯報訊(記者 周穎) 舖位市場回報低至2厘以下,反觀甲級寫字樓回報仍有3至4厘,吸引不少投資者重投寫字樓市場。最近斥資逾億元先後購入上環信德中心多個單位的資深投資者廖偉麟認為,甲級寫字樓在追落後情況下,未來兩季成交將會起動,租金及成交價平穩好轉。他最近開始換貨,過去一周內一口氣沽出灣仔天樂廣場三層寫字樓,同日又增持上環信德中心寫字樓,呎價約1.68萬元。

廖氏指出,現時甲級寫字樓主要為用家主導市場,加上價格已經不太貴,因此陸續出現高價承租及大手成交個案。在市場配合之下,他估計未來兩季市場焦點會重回寫字樓,當中以中區及金鐘一帶的龍頭甲級寫字樓率先起動,再延伸至二線區域;租金及成交價會平穩。

甲級租金回報率勝舖位

他表示,目前觀塘及香港仔一帶的寫字樓由於供應持續,加上價格已經由去年中開始上調,累積一定升幅,未來租金及售價將出現壓力。另一方面,儘管受外圍經濟影響,不少租戶遷出中環核

心區,惟有人搬出亦有人遷入擴充,是市場循環,加上該區未來供應始終有限,最近力寶中心等已有不少全層成交,反映目前市場已經開始消化區內空置。

美聯工商舖行政總裁黃漢成預期,商廈交投回勇,傳統投資者以及用家入市步伐轉趨積極,預期上半年成交量可望反彈四成多,回復至700宗水平。由於核心區盤源缺乏,成交量或會偏重至潛力優厚的新興商業區,例如灣仔及上環等地區;內地資金預期亦會隨着內地經濟走強而進一步增加;具發展潛力的酒店以及服務式住宅相信仍獲市場



美聯工商舖行政總裁黃漢成(左二)預期,第二季商廈量價將會急彈。旁為美聯商業董事翁鴻祥(左三)、區域營業董事李鎮龍(左一)以及區域營業董事麥世強。

未來新增供應按年放緩

他解釋,寫字樓利好因素基調穩健,甲廈市場追落後因素濃厚;甲、乙廈回

報吸引資金流入;核心商業區供應嚴重失衡,縱然個別新興商業區如東九龍以及港島東於近年為市場提供大量商業樓面,但未來落成量將會按年放緩,預期2013年將下降至101.5萬呎水平,長遠而言亦未能紓緩市場急劇所需,故對甲廈呎價走勢並未構成直接影響。另一方面,隨着內地經濟發展強勁,本港寫字樓需求同步遞增增加。

舖市登記額近15年新高

香港文匯報訊(記者 周穎) 舖市自二月「小陽春」啟動以來,各方資金湧入舖位搶貨,暢旺程度重返去年中光景。據土地註冊處最新資料,全港3月錄526宗店舖物業買賣登記(數字反映2至4星期前的實際市況),按月大增2.17倍。其間,舖市出現億元以上的大價碼成交,刺激大市成交總值按月增加1.33倍至73.51億元,一舉創下97年10月以來的單月新高。

大銀碼交易表現最好

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,按物業價格劃分,6個價格組別的物業成交全線反彈,其中價值2,000萬元或以上的貴價舖位成交表現最好,上月全港共錄得98宗買賣登記個案,數量按月激增3.1倍,成交總值亦大增1.18倍至接近52億元的高水平。此外,價值介乎700萬至1,000萬元的物業組別,全月登記共有47宗,按月增加2.92倍,以增長計排名第二。

再以地區劃分,該行觀察的16個分區當中,所有地區的登記宗數悉數報升,增幅介乎29%至15.25倍不等,顯

示舖市全方位轉活。其中,油麻地區出現商場拆售舖位,刺激登記量按月激增逾15倍至130宗,增幅最大,並且取代元朗區,成為上月舖位熱賣地區冠軍。

周滿傑指出,隨着一線舖位售價逐步走高,加上盤源選擇減少,相信投資者將轉戰二線地區如紅磡/土瓜灣、觀塘、深水埗及元朗等發掘回報較高的貨源;與此同時,資深投資者亦會趁市旺不停買賣換馬,預期短線摸貨獲利成交會更加頻密出現,初步估計,四月份店舖買賣登記宗數可望進一步攀升至逾550宗,甚至達600宗水平,創出近7年來的單月登記量新高。

全幢商廈成交超越去年

另據悉,美聯商業董事翁鴻祥表示,首季全幢商廈物業走勢非常突出,合共錄得10宗成交,宗數佔去年全年超逾6成,涉資更高達67.2億元,高於去年全年數字,個案包括建設銀行斥資逾25億元收購九龍灣東匯18全幢。受惠於本地旅遊蓬勃發展,本年迄今合共錄得8幢酒店或服務式住宅全幢成交,涉及金額高達54.21億元。

會展廣場大樓9年升4.2倍

香港文匯報訊(記者 周穎) 土地註冊處指出,灣仔會展廣場辦公大樓28樓全層,面積16,518呎,以3.74億元售出,呎價22,700元,買家為香港聯合工程技術公司,購入作公司總部。該公司具中資背景,承造道路工程。原業主於2003年以7,200萬元購入,大幅獲利3.02億元,物業9年升值4.2倍。

中原(工商舖)歐嘉麗表示,小西灣水泰道60至70號柴灣工業城一期高層1至8號、13號及14號室,總建築面積約佔14,663呎,連車位出售,意向價約5,572萬元,折合呎價約3,800元。業主從事建築行業,於2003年起先後購入該物業,並為提高物業價值,向地政總署申請透過補地價方式把上址1至7號室約一萬平方呎之樓面更改土地用途至寫字樓用途。按現時市值呎租約12元推算,買家可享接近3.8厘回報。

按揭熱線

評估樓市泡沫風險指標



劉國園 網絡按揭轉介 首席經濟分析師

農曆新年後,買家重返市場,帶動樓市小陽春。近日個別屋苑創出高價成交,令市場再度關注樓市泡沫風險,財政司司長亦揚言有需時會毫不猶豫出招。業界一般估計政府招數有限,即使再推新措施,仍然會以收緊按揭方面着手。筆者認為,要評估樓市泡沫風險,樓價並非單一要素,以下幾項指標亦可作參考:

一) 按揭比率

根據金管局統計結果顯示,現時置業人士平均按揭成數不足六成,最新2月的按揭比率為56.6%,與2008年高位65.9%比較,相差接近一成,若與2002高峰期68.9%比較,大相逕庭。由此可見,目前置業人士承受按揭,普遍需要支付較多的首期,假如物業作投資用途,按揭貸款上限更一律鎖定為五成,換言之買家需要預留物業價值一半的資金作為首期。因此即使遇上樓市調整周期,緩衝空間及防守能力相對較大。

二) 拖欠比率

近年按揭還款拖欠比率長期維持0.01%的極低水平,從數字反映,按揭貸款人的還款質素不俗。事實上,置業人士除了要有充足的首期,亦需要通過多重關卡,包括授權銀行查閱正面按揭信貸資料及進行壓力測試。前者確保置業人士擁有良好的信貸紀錄,減低撇帳風險,而後者則確保息口未來上升2厘,置業人士仍有足夠的還款能力,在上述雙重關卡下,可有助穩定銀行體系。

三) 供樓負擔

現時二手住宅最新平均呎價約5,910元,以一個500呎單位計算,承做7成按揭、20年還款期及按揭利率2.4厘,每月供款為10,861元,若家庭入息中位數維持29,500元,供樓負擔比率為36.8%。銀行近日積極爭取按揭業務,紛紛微調按息吸引客戶,根據網絡按揭轉介數字顯示,反映最新實際按息水平之「經絡按息」於最新3月錄得2.23%,為2011年10月後新低,料次季息口會於現水平徘徊,因此除非樓價急升,相信供樓負擔比率仍可維持四成以下的健康水平。

筆者認為,金管局自2009年起四度收緊按揭成數,加上正面按揭信貸資料庫面世,現時按揭貸款已難如以往進取。而政府於2010年第三季推出的額外印花稅,已有效擊退短線投資者,令換貨短炒個案近乎絕跡。若按揭成數進一步收緊,相信只會對仍未上車及有意換樓的買家市場構成更大影響。

中原地產
CENTALINE PROPERTY

豪門 STATELY HOME

HONG KONG
Housing Authority
香港企業領袖品牌

港島豪宅 Hong Kong Island

跑馬地 - 禮頓山
旺中帶靜 · 樓高地段

位於跑馬地的禮頓山,鄰近銅鑼灣商業及購物區,地點旺中帶靜。區內名校林立,交通網絡完善,步行八至十分鐘即抵銅鑼灣,日常購物十分方便。

禮頓山由八座華廈組成,提供544個分層住宅單位,面積由1,200平方呎至4,393平方呎,間隔由二至四房不等,其中以三房數目較多。屋苑設有頂級豪華會所,康樂設施一應俱全,包括室內、外游泳池、網球場、平台花園、SPA及宴會廳等。

禮頓山由新鴻基地產精心設計,表現歐陸建築風格,平台以英法宮廷花園為設計藍本,環境優美高雅。大廈以一字型排開式,單位景觀均相當闊闊,加上屋苑地勢較高,可居高臨下飽覽跑馬地馬場,部分高層單位更可遠眺維港海景,故吸引本港不少高層人士,自住投資皆宜。

www.statelyhome.com.hk

山頂南區				東半山 · 跑馬地			中半山				
<p>淺灣頭段 2,105呎 實用三房 高層山景 (連)3,000萬(車) 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>淺灣頭段複式 3,099呎 地標名廈 四房海景 (雙車)9,000萬(有匙) 2525 3889</p>	<p>威利閣 2,650呎 原則四房 特巨露台 7,300萬(2車) 2838 6338</p>	<p>跑地平房 1,400呎 天台內梯 實用開揚 7,300萬(家) 2833 6112</p>	<p>大坑道 1,036呎 1梯1伙 私隱度高 900萬 2808 1868</p>	<p>御花園 1,350呎 名師設計 開揚靚景 投資首選 (獨)2,580萬(家) 2520 2118</p>	<p>帝景園 1,970呎 超筍名廈 投資首選 3,600萬 2869 9003</p>	<p>皇朝閣 919呎 專貴豪宅 屋邨價錢 1,100萬 2537 6228</p>			
<p>禮頓山全海別墅(家) 3,200呎 山海優靜 名師豪華 1億4千8百萬 2580 8885</p>	<p>淺水灣 3,099呎 複式四房 飽覽深灣 9,200萬 2511 2611</p>	<p>南區超低水 1,308呎 雙套房 園林美景 1,700萬 2522 0823</p>	<p>山頂稀有 2,300呎+2,000呎 私家花園 位置優越 設計典雅 (獨)7,800萬(家) 2801 7618</p>	<p>樂活台 1,490呎 巨廳三房 開揚車吉 (有)1,818萬(匙) 2838 3365</p>	<p>蔚豪苑 1,993呎 南區頭段 開揚車吉 (有)4,300萬(匙) 2838 3365</p>	<p>蟠龍道 1,950呎 特色平房 百萬元裝修 3,380萬 2808 2606</p>	<p>優雅閣 2,438呎 罕有複式 品味裝修 3,180萬 2808 2606</p>	<p>地利根德閣 3,052呎 四房露台 翻新增值 3,950萬 2858 1083</p>	<p>蔚山花園 2,195呎 四房露台 開揚中環景 3,750萬 2522 8032</p>	<p>麥當奴道 2,200呎 翠綠環繞 清新 精心設計 車位 3,150萬 2834 3298</p>	<p>蔚皇居 1,373呎 優質超筍 尊貴車庫 2,500萬 2511 3003</p>
<p>幽雅平房 3,000呎+1,500呎 私家平房 實用四房 6,800萬 2803 1738</p>	<p>淺水灣寶品苑 3,619呎別墅 品味裝修 飽覽深灣 (獨)1億1千萬(家) 2810 6608</p>	<p>淺灣名廈 1,463呎 海景露台 實用靚則 2,180萬/50K 2522 0823</p>	<p>南灣道 2,866呎 複式全海 鄰近灘畔 6,000萬 2801 7618</p>	<p>黃泥涌道 1,380呎 馬場全景 獨家代理 2,250萬 2892 1215</p>	<p>藍塘道 1,800呎+600呎平台 三房車位 超筍首選 2,550萬 2892 1215</p>	<p>龍華花園 1,209呎 三房山景 車位超筍 1,270萬 2893 8399</p>	<p>名門 2,048呎 頂高全山 超筍巨廳 (連)3,250萬(車) 2893 8399</p>	<p>滿峰台 1,261呎 三房車位 實用開揚 1,450萬 2511 3033</p>	<p>梅道複式 6,786呎 六房豪華 罕有放盤 2億 2511 3039</p>	<p>曉峰閣 821呎 高層連車 翠綠山景 (獨)1,398萬(家) 2520 2118</p>	<p>峰景花園 3,833呎 維多利亞 高尚地段 1億 2869 9003</p>
北半山				西半山			西南區				
<p>天寶大廈 1,280呎 全海極高 1,680萬 2571 1303</p>	<p>恒景園 1,970呎 罕有四房 2,780萬 2571 1303</p>	<p>賽西湖 1,260呎 頭段天台 2,680萬 2571 1303</p>	<p>半山複式 1,500呎+1,029呎 罕有內置空中花園 六百萬品味裝修 4,300萬 2522 0830</p>	<p>特色平台 1,531呎 連特大1,600呎平台 創意空間 價值無限 2,800萬 2522 0830</p>	<p>城市綠洲 1500呎+1,275呎天台 半山電梯 地段優越 值得一看 2,000萬 2522 0830</p>	<p>Bel-Air貝沙灣四期 895呎 罕有單位 特高樓底 1,248萬 2554 4832</p>	<p>BAGUIO VILLA 碧瑤灣 1,135呎 中層山景 靚裝兩房靚則 (連)1,050萬(車) 2550 0966</p>	<p>LARVOTTO南灣 1,331呎 物超所值 35,000 (租) 2553 1332</p>			
<p>珊瑚閣 812呎 實用筍盤 708萬 2571 1303</p>	<p>康和苑 1,159呎 正南開揚 908萬 2566 0113</p>	<p>萬德閣 1,455呎 四房難求 1,598萬 2887 7055</p>	<p>雲景台 1,198呎 高層海景 1,598萬 2811 8838</p>	<p>羅便臣道 1,778呎 三房巨廳 露台車位 2,220萬 2522 0830</p>	<p>慧明苑 1,433呎 近半山電梯 環境清靜 1,800萬(車位) 2858 2008</p>	<p>明珠台 2,200呎 四房巨廳 實用靚景 2,800萬(車位) 2219 6333</p>	<p>碧麗道低密 1,500呎+天台 高樓底 實用靚景 1,950萬 2810 0433</p>	<p>貝沙灣二期 1,693呎 極為實用 最後機會 2,600萬</p>	<p>貝沙灣一期 3,184呎 相連大宅 只此一宅 5,800萬</p>	<p>貝沙灣四期 825呎 東南山海 兩房超筍 980萬</p>	<p>貝沙灣六期 1,560呎 名師之作 背山面海 2,200萬</p>
<p>海景台 1,037呎 高海超筍 1,050萬 2566 0662</p>	<p>富澤花園 1,103呎 全城超筍 668萬 2512 2213</p>	<p>寶馬山花園 1,346呎 半山會所 1,340萬 2887 3080</p>	<p>豐林閣 1,862呎 露台靚裝 1,388萬 2578 3208</p>	<p>嘉兆台 1,603呎 龍頭地段 靚裝 露台 會所 2,588萬 2818 6886</p>	<p>貝沙灣 1,301呎 單邊罕有 即約即睇 4,400萬 2526 0323</p>	<p>半山複式 1,301呎 內置梯+空中平台 海景+品味裝修 1,300萬 2803 0373</p>	<p>富林苑 1,750呎 實用靚則 低密度住宅 2,000萬 2547 0001</p>	<p>碧瑤灣 1,520呎 罕有上層高層放盤 用家必看精選 (連)1,860萬(車) 2554 4832</p>	<p>碧瑤灣 1,153呎 超級巨廳 少有放盤 靚景靚裝 價靚靚 (連)980萬(車) 2550 0966</p>	<p>南灣LARVOTTO TOWER 10 591呎 入場首選 640萬</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

中原按揭轉介服務 www.centamortgage.com

2554 4832 • 2550 0966 • 2553 1332

中原地產代理有限公司 ©-00227