

第11屆「香港珠三角工商界合作交流會」前奏

增強「香港品牌」優勢

開拓新興及內銷市場

——訪香港工業總會主席鍾志平博士



香港珠三角工商界合作交流會活動，於過去10年先後在東莞、佛山、深圳、廣州、中山、惠州、江門、珠海及順德等城市成功舉辦。今年大會將以「粵港合作、共創商機」為主題，在華南地區集經濟、政治、文化於一身的中心城市——廣州市舉行，藉此進一步加強香港與珠三角兩地企業的交流合作，推動業界發展。

粵港發揮優勢互補

香港工業總會主席鍾志平博士介紹了今屆合作交流會之「轉型升級、拓展內銷」研討會，旨在讓香港工商界加深了解廣東省的

發展優勢和機遇，並透過個案分享，讓企業認識升級、轉型及發展內銷的路途上，必須注意的重要環節。

鍾主席指出，香港有健全的知識產權保護制度，產品質量、安全在國際市場也享有高度信譽，因此香港對非勞動力密集、高增值及科技含量較高、注重知識產權保護的製造企業有一定吸引力。此外，內地消費者對香港優質品牌產品也別具信心，對開拓內銷市場有一定優勢。「內地與香港的經貿關係日趨密切，因應兩地當前經濟發展的需要，不斷為CEPA加添新內容，雙方可以更有效發揮優勢互補的作用，增強彼此的競爭力。」

粵港加強招商拓展

鍾主席分析指，廣東的市場龐大、消費能力

很強，他期望廣東省更大力推動在粵港企擴大內銷和技術改造升級，同時希望粵港進一步加強聯合招商和拓展海外市場。「目前全球經濟陷入不明朗的局面，歐洲的債務危機和美國的經濟陰霾，令屬於外向型經濟體的香港受到這些傳統出口市場的拖累；未來港企仍需要面對人民幣升值、勞工短缺、成本增加以及外圍經濟如歐美還未復甦等的憂慮，但是總將繼續幫助港商積極開拓新興和內地市場。」就內地的龐大市場而言，鍾主席表示，香港工業總會將一如既往參與粵港合作，積極推動在粵港企加快轉型升級，並期望政府多注視工業發展，將更多科技及工業項目引進來。

高端產品拓新市場

對於轉型升級成效，鍾主席表示，根據工總

每年舉行的香港珠三角工商界合作交流會，是內地與香港有關機構在珠三角聯合舉辦的工商界年度盛事，今年將以「粵港合作、共創商機」為主題，邀請了特區政府行政長官梁振英和廣東省及廣州市領導作主禮嘉賓。香港工業總會主席鍾志平博士表示，在目前企業生產成本上漲的大環境下，港資企業需加快生產自動化、優化管理，以及開拓新興市場和內銷市場，才能更好地實現轉型升級。

■香港文匯報記者 陳濤

責任編輯：黎永毅

地產新聞

舖市水浸 上月成交近百億

香港文匯報訊(記者 周穎) QE3出台後，熱錢氾濫「水淹」舖市，即時帶挈物業成交飆升，大額買賣顯著增長下，刺激上月物業成交總值急升至近百億元水平，較平常暢旺月份高出50%，額創歷史新高。利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，QE3出台後市場游資更加充裕，加上BSD及SSD政策下有利住宅市場資金轉投舖市，可以預見年內店舖市場交投必可持續暢旺，而每月買賣登記量可輕易超過400宗水平。另外，美聯旺舖亦對本月商舖前景看法樂觀，看好部分新興零售區如荃灣區等細價舖市場。

據土地註冊處資料顯示，10月份全港共錄619宗店舖物業買賣登記(數字反映2至4星期前的實際市況)，較9月份的448宗激增38%，打破保持了63個月的新高紀錄；同時大額買賣成交顯著增加，舖位平均價值隨之上升，帶挈大市成交總值按月上升55%至約98.63億元，開創1996年有史以來的單月成交額新高紀錄。

中高價買賣宗數最多

按物業價格劃分，6個價格組別分類當中，中高價店舖買賣最為突出。數據顯示，價值2,000萬元或以上的買賣登記宗數激增79%至10月份的140宗，單月登記量更可媲美200萬元以下的細價店舖登記極為罕見。以地區劃分，按增幅計，尖沙咀區表現最好，登記宗數按月激增171%至46宗，多屬大額買賣，則令物業成交總值大增1.1倍至7.96億元。以成交宗數計，則以元朗區最為頻密，累錄69宗買賣，拋離深水埗(55宗)及旺角(52宗)，成為上月店舖熱賣地區之首。

本月料維持約500宗

美聯旺舖董事盧展豪指出，游資充裕的情況下，投資者對舖位市場前景均抱樂觀態度，預期量寬效應將有助刺激美國以至環球經濟持續回穩至健康水平，預期本月份本港商舖前景仍然審慎樂觀，料總註冊量維持於500宗以上水平，並看好部分新興零售區如荃灣區等商舖市場。

事實上，本月市場舖位成交活躍，美聯旺舖舖智銘表示，灣仔略克道裕安商業大廈地下B及C舖，面積約1,200平方呎，成交金額約6,968萬，呎價約5.8萬。據悉，原業主經營建材行業多年，早於2002年以約1,000萬購入上址，持貨至今大幅升值近6倍，賬面獲利高達5,968萬。

土地註冊處資料顯示，印度船王家族成員以4.5億元購入中環威靈頓街64至66號地下，1至3樓、8、9及11樓及天台。登記買家為JUBILANT CENTURY LIMITED，公司董事為CHELLARAM SHAM LOKUMAL及CHELLARAM VIKRAM



元朗大陂頭徑26至36號雙年樓地下A至1號連閣樓，物業面積約450平方呎，另加閣樓約350平方呎，現租容為食肆，租金約4.5萬元。

SHAM，為印度船王家族成員。

據了解，原業主為資深投資者吳根海等人，於09年10月以1.43億元向投資者紀寶購入上址，約3年間帳面獲利3.07億元。

市場消息指出，佐敦彌敦道383號至

389C號地下14號舖，以6,500萬元易手，面積約500平方呎，現租戶為鞋店，月租金約8萬元，租金回報約1.48厘。另外，觀塘海濱道135號宏基資本大廈兩個中層單位，每層面積約1.2萬平方呎，分別獲投資者以1.15億及1.17億元洽購。

商廈租金已高 升勢料放緩



■RICS劉健民指，甲級寫字樓未來一至兩年租金升幅約5至10%。

方楚茵 攝

香港文匯報訊(記者 方楚茵)政府兩辣招一出，資金轉投投資工商舖，價格明顯上揚，而商廈追落後概念亦強烈。但英國皇家特許測量師學會(RICS)香港分會估值專業組委員劉健民指，商廈租金過去幾年已升至高位，供應及空置率處雙低水平，加上不明朗經濟因素，投資者較審慎，出現價高成交量少的情況，炒風一定不及住宅。但劉指，若恒指可穩守二萬二千點，或吸引內地企業來港上市，帶動需求，估計甲級寫字樓未來一至兩年租金升幅有約5至10%。

RICS：甲廈升幅料10%

劉健民表示，首十月港島東及九龍東的甲級商廈租金繼續升軌，僅中環區有下調壓力。主要因商廈市場長期供應不足，過去10年每年需求達200萬平方米，但未來5年卻僅有約140萬平方米，現時商廈空置率僅5%，故預計灣仔及港島東的租金會有2至3%升幅，而甲級寫字樓未來一至兩年租金升幅有約5至10%。

但劉健民表示，商廈租金已升至幾年高位，即使早前美聯儲的量化寬鬆措施，商廈回報率短期卻仍然偏低，讓價空間又有限，令成交陷入膠着。但因現時的低息環境預計可持續至2014或15年，加上通脹維持在3至4%，令負利率的環境延長，投資房地產回報率達2.5至3%，較存款所得更佳，故吸引資金向商廈市場。而被問到政府兩招對樓市的影響，劉健民指，樓市短期受壓，但因政府不增加商用物業的土地供應，商廈價格仍會上升。

高力國際：亞洲寫字樓租務市場仍看好

香港文匯報訊(記者 方楚茵)高力國際公佈亞洲區寫字樓租務市場信心指數，2012年第三季最新報55.1%，較第二季的64.2%為低，但仍高於50%水平，顯示租務市場前景仍被看好。該公司亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝指，寫字樓需求分類指數亦在下降，但仍高於50%水平，顯示亞太區寫字樓租戶仍在物色單位擴充，只是活躍程度較第二季放緩。而租金走勢預測分類指數超越50%，但業主卻期望這項分類指數在第三季跌至41.5%。盧永輝認為反映亞洲區的寫字樓業主普遍趨態審慎，較第二季願意提供更多租務優惠如免租期或現金回贈，以吸引租客。

內地富豪掃名鑄呎價近2萬

香港文匯報訊(記者 方楚茵、周穎)政府辣手壓市後，市場見首宗賺錢成交，並且未有打擊內地富豪買樓意慾。市場消息指出，一名內地富豪以公司名義購入尖沙咀名鑄高層J室，單位面積約1,570方呎，呎價19,846元，成交價逾3,115.82萬元，據最新規定，上述內地買家要另付約467.37萬元買家印花稅。

西半山麗豪閣易手升值15%

美聯李淑賢表示，西半山麗豪閣是政府辣招推出後首宗賺錢成交，單位為麗豪閣A座中層3室單位，面積約517呎，成交價約620萬元，折合呎價約11,992元。原業主見97年貨轉手帳面仍獲利，雙方在深夜成功完成交易。原業主於97年7月持貨至今轉售獲利約80萬元，升值約15%。

政府兩招除令市場成交遇冷鋒，亦令部分本來持貨的業主「轉軚」，願意止賺出貨，市場錄得SSD貨止賺成交。美聯吳嘯峰指，剛促成

屯門嘉悅半島2座中層A室成交，單位面積約626平方呎，成交價約311.8萬元，折合呎價約為4,981元。原業主於2011年9月以約226萬元購入，扣除額外印花稅仍獲利約70.21萬元。

另一SSD成交賺錢個案，美聯周志強表示，粉嶺花都廣場4座低層H室單位，兩房兩廁，獲上車客以約255萬元連租約購入，單位面積為542呎，折合平均呎價約4,705元。原業主於2011年7月以約198萬元購入，是次轉售扣除5%的SSD稅金約12.75萬元，帳面仍獲利約44.25萬元。

屯門盈豐園減價扣SSD仍賺

祥益胡志偉指，屯門盈豐園2座中層G室成交，建築面積為571呎，原業主願意輕微調整價格，即場減價3萬，以227萬購入自用，平均呎價為3,975元，原業主持有該單位僅14個月，需繳付5%額外印花稅(SSD)約11.35萬，扣除該筆款項轉手帳面獲利約42.7萬。

上環商廈全層2.2億放售

香港文匯報訊(記者 周穎)商舖市場旺爆，業主爭取把物業在市場上放售。上環皇后大道中181號5樓全層放售，樓面面積約15,451平方呎，意向呎價約1.4萬元，總金額

約2.2億元。港置至尊商業譚玉麟表示，物業部分單位連租約放售，若全層所有單位均出租，以現時每平方呎租金約37元，租金回報約3厘。

壽臣山政府地改劃豪宅 料建15洋房

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府加緊拓地建屋計劃，早前「梁十招」公布將36幅「政府、機構或社區」用地改作住宅用途，由規劃署剛向城規會呈交的文件可以見到，最新一幅選址在南區壽臣山道西，毗鄰壽臣山苗圃，近香港仔隊道入口。不過，地皮規劃興建低密度豪宅，僅提供約15幢洋房，對於增加供應量幫助有限。

地盤面積約0.6公頃(64,832萬方呎)，現時為渠務署的臨時倉庫，

由於周邊環境屬低密度，故計劃將地皮改劃「住宅(丙類)3」用途，建築物高度約4層(包括1層車庫)，預計可興建15間洋房，以地積比率約0.75倍計算，可建樓面約48,438方呎，覆蓋率約25%。

估值逾14億 每呎售價料4.3萬

測量師表示，以鄰近的豪宅洋房價錢作比較，預計上述豪宅用地的樓面地價將高達2.94億元，估值達到14.24億元，日後出售價錢可達每呎4.3萬元。

路勁單偉約4.3億購九龍塘豪宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒基(0012)主席李兆基家族或相關人士持有的九龍塘喇沙利道25號項目，土地註冊處顯示，以4.3億元成交，每方呎樓面地價約20,244元。登記買家為路勁基建(1098)主席單偉約(ZEN WEI PAO WILLIAM)。

四叔家族持貨36年升值209倍

據了解，四叔及相關人士早於1976年10月以205萬元購入上址，

並興建4層高的雋寧閣，為一幢服務式住宅，提供約56個單位，現持貨36年沽售，帳面升逾209倍。物業曾於2010年以3億元放售，自去年叫價大幅調高5成至4.5億元，並於去年年中招標，但未成功出售。

項目現時已經把原有物業清拆，以現況交易，項目地盤面積約13,467方呎，以地積比率1.8倍計，可建樓面約24,241方呎，現以交吉形式出售。