

價高勢危 資深炒家也縮手

香港文匯報訊(記者 周穎)工商舖造價高處不勝寒,其中舖位在割舖潮之下,價格狂升,不少資深投資者不約而同已經感到價高勢危,坦言「個別價格已經炒過籠」,未來市場風險大增,投資「不敢去得太盡」,入市態度轉趨審慎,同時提醒買家要做足功課,入市要量力而為。

較少沾手舖位的資深投資者羅珠雄坦言,「舖位價格已經升得太利害」,除非位置極好的地廠或者舖位才會考慮。他指出,住宅投資資金流入工商舖市場,未來投資會更加謹慎,以目前市況而言,投資亦「不敢去得太盡」,未來以沽售手上物業為主。個人始終最熟悉觀塘區一帶的工廠,以手上同一幢工廠物業呎價比較,於過去一年有一倍升幅,因此仍然看好區內工廠造價;而寫字樓前景則看好九龍灣區。

羅珠雄不敢太盡 瑞生拒短炒

傅老榕家族或有關人士旗下瑞生控股國際行政總裁李泓毅強調,由於目前商舖價高,今年主力完成尖沙咀加連威老道20至22號同順興商業中心全幢翻新及加連威老道31及31A號將斥資8,000萬元重建,手上兩個項目為主。集團所有購入的物業均作長線投資,不作短炒。而旗下尖沙咀物業主要集中在加連威老道及廣東道一帶。

而鮮有短炒的資深投資者黎永滔指出,近期有不少住宅的投資者轉入工商舖,主要是受低息環境及政府政策影響,而個別舖位價格更是「過晒火位」,部分一線地區的租金亦已經見頂。至於市場二至三線舖位,租金見頂,吉舖漸見增加。

黎永滔:舖價瘋狂 到價即沽

他直言,鑑於內地十八大會議之後,市場仍然有不明朗因素,而美國經濟亦升幅緩慢,現時舖位價格已經瘋狂。據他了解,不少資深投資者已經陸續停止入市,由於舖位價格高,估計今年上升空間不大,手上舖位如果到價亦會放售。現時市場有風險,提醒不熟悉的投資者入市前要多做功課,入市亦要量力而為,「不要人講就信」。

黃海明慎入市 顛初哥小心

另一資深投資者黃海明亦表示,今年計劃投資的資金將會較去年減少,入市亦會



審慎,主要由於去年舖位價格有30%升幅,今年估計升幅放緩至15%至20%。他提醒舖位投資初哥入市要小心,因近期拆售的舖位溢價高,已經甚少水位,買家入市前要量力而為,因銀行一般只承接三至四成,投資者手上資金要有六成至七成,充裕資金才考慮購入物業。估計今年上半年拆售潮會持續暢旺。



內地客入市未推升樓價

近年樓價處於升軌,加上內地客積極追捧本港優質物業,因而內地客在港置業被視為推高樓價的主因。然而,筆者早於去年5月已指出,雖然內地資金持續湧港,但單一力量難以獨力推高樓價,本港樓價上升實質上是靠內需支持。繼政府於2010年率先將房地產於資本投資者入境計劃下的投資資產類別中剔除,去年更進一步推出買家印花稅(BSD),針對外地人士以及以公司名義入市之買家,令內地客入市條件更受限制。歸納2012年全年數據,內地客的入市步伐已明顯放緩,惟樓價於2012年升穿97年水平後,仍持續於高位徘徊,再次證明內地客入市對推高本港樓價沒有必然的因果關係。

佔比降至9.8% 樓價仍升兩成

根據按揭按揭轉介研究部的數據顯示,內地客比例自2003年起直線上升,當時申請按揭的內地客僅佔整體按市比例1.1%,及至2011年,佔比升至11.1%歷史高位,期間本港樓價同步上升。但同樣地,當去年本港樓價累計升幅超過兩成,內地客比例連續9年的升勢卻終於在2012年結束,首次出現下跌,並按年下降1.3個百分點至9.8%,佔整體比例不足一成,可見內地客入市比例與樓價走勢並無絕對的正比關係。

事實上,2012年內地客申請按揭比例的走勢一直保持按月遞增的格局,及至去年10月底推出買家印花稅後,佔比便由10月份的13.9%高位連跌兩個月,12月份最終跌至只有8.5%,反映買家印花稅的確令內地客對本港樓市有所卻步,相信市場仍需要時間消化及觀望措施對樓市的影響,而按揭市場亦會因此而略為調整。

入市千萬豪宅 跌至佔23.9%

買家印花稅為內地客加添了額外置業成本,從數據亦可見,以往內地客的按揭成數大部分集中五成至七成,但2012年近半數內地客均採用三成至五成按揭,加上收緊按揭效應,購買力逐漸減弱。以價值1,000萬元或以上豪宅的購買力為例,12月份內地客佔比按年下跌5.1個百分點至僅兩成半(25.4%),全年計亦由2011年的27.2%的高位,下降3.3個百分點至2012年的23.9%,終止有紀錄以來的升勢。

旺角商廈頂樓舖叫5000萬

香港文匯報訊 利嘉閣(工商舖)地產商業部聯席董事周實基表示,獲業主委託出售旺角彌敦道703至705號金鑽

璽頂層特色樓上舖,建築面積約1,835方呎,意向價5,000萬元,平均呎價約27,000元。單位位處頂層,擁獨立天

台;連特大電子燈箱廣告牌作品牌宣傳用途。另外,位處港鐵上蓋,交通方便,升值潛力高。

去年一手商廈買賣創新高

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,2012年一手寫字樓買賣合約登記錄得175.92億元,創96年有紀錄17年來新高,以52%大幅高於2011年的115.76億元;金額由2008年的11.07億元起連升4年,累計升幅達5.6倍;宗數方面錄得198宗,較2011年的373宗低46.9%。

按大廈統計,中環干諾道中50號是去年錄得最好價的成交,錄得48.8億元。而葵涌九龍貿易中心錄得39.94億元,成交共20宗。而觀塘宏基資本大廈錄得20.81億元,共20宗。匯達大廈則錄得12.79億元。單單是上述4幢大廈總值達122.33億元,佔整體175.92億元的69.5%。

駱克道樓上舖賣1.13億

香港文匯報訊(記者 周穎)市傳灣仔駱克道175號至191號二樓A、B舖,面積約9,000方呎,以1.13億元沽出,據悉,現租戶為食肆及廚櫃公司,租金收入約22.4萬元,租金回報約2.4厘。

元向董姓資深投資者洽購灣仔皇后大道東109至115號,智群商業中心地下1號舖及一樓。

美聯旺舖表示,荃灣荃威花園第一期及第二期商場舖位早前易手並拆售後,獲得市場火速承接,當中近八成樓面已成為部分早著先機投資者囊中

物。而位於該商場地下01A及B舖連2樓部分,地舖面積佔約5,600方呎,連約32,700方呎二樓,涉及總樓面面積約3.83萬方呎,現以約1.15億元放售,意向呎價約3,003元,連護老院及業主立案法團租約一併成交,買家每月收接近40萬元租金,租金回報約4厘。

經貿訊息

華夏動漫成深文化品牌

香港文匯報訊(記者 羅珍、特約通訊員,肖娟 深圳報道)國家級動漫企業、深圳市重點文化企業華夏動漫集團原創品牌首屆中國十大卡通形象《憨八龜》又創新收,2012年再次被國家文化部、財政部、國家稅務總局評為全國重點動漫產品,並在2012年底華夏動漫贊助深圳市龍崗區龍城街道退休女幹部孫向科攜《憨八龜》在南極展示,成為內地首個在南極展示的動漫卡通形象。

華夏動漫集團不斷創新,將動漫形象與音樂舞蹈、全息成像技術完美結合,研製了領先世界的動漫視像技術包括:手機AR三維碼影像技術、音樂動漫AR傳播技術、MR動漫與真人實時互動技術。

擁領先動漫視像技術

華夏動漫集團並將這三項專利技術運用在華夏動漫的創意科技體驗中心和室內樂園,令華夏動漫室內樂園打造成全球最先進、最時尚、擁有自主知識產權的室內主題樂園和科技體驗中心。

華夏動漫創意、科技體驗中心將同時引入世界級的尖端科技和服務管理體

系,包括環球數碼音樂、歡樂城邦(Joypolis)及中國香港數碼音像協會(DAVA),並擁有自主知識產權。中心將文化創意與經濟發展相結合,為區位經濟帶來差異化、高端化的發展示範作用。每年近300萬人次的高端消費群體,將拉動周邊的旅遊、住宿、餐飲、文化娛樂、科技教育的消費提升,為深圳增加一個國際性文化品牌。

創意科技體驗中心規劃中

目前,華夏動漫集團正在深圳進行緊鑼密鼓的選址規劃之中,爭取2013年底至2014年華夏動漫的創意科技體驗中心能早日與廣大群眾見面,增加深圳的一大文化亮點。

深龍城總部經濟聚集成趨勢

香港文匯報訊(記者 羅珍、特約通訊員 吳志英 深圳報道)記者近日從深圳市龍崗區龍城街道獲悉,截至2012年11月,龍城街道實際利用外資同比上漲90.2%,引資總額達到38.9億元,完成年度投資總額總任務的134%。此外,社會消費品零售總額同比增長16.2%,地稅同比增長30.9%。

去年引進優質企業40家

去年,龍城街道以城市發展為引擎,大力淘汰低端落後企業,逐步向高端化企業邁進,總部經濟聚集成趨勢明顯。全年共受理企業工業項目備案287家,其中34家企業不予備案,清理淘汰低端企業110家。引進優質企業40家,科技型企業和16家上市及擬上市公司發展良好。

中國科學院深圳先進技術研究院低成本健康產業育成中心成功落戶,首家入駐的高端軟件企業500.com集團贊助了WTA深圳賽,目前正積極籌備赴美上市。山姆會員店、星河cocopark、捷約路4S店等知名品牌企業紛紛開業,萬科購物廣場、沃爾瑪等重量級企業相繼進駐。深圳市汽車文化主題公園委託投資建設及經營管理協議已經簽訂。

2013年,龍城街道將以大運新城為載體,引領經濟向高端發展。進一步淘汰低端企業,為高端產業騰出空間。加快推進舊工業區升級改造,重點推進黃閣坑工業區、龍騰工業區、回龍埔工業區、龍西工業區的升級改造。繼續推進嶂背創新園區建設,引進園區管理機構,規範、提高園區管理服務效能。

華5年後成醫療器械市場二哥

香港文匯報訊(記者 王曉雲 北京報道)隨着中國城市化進程的推進和老齡化時代的到來,以及醫藥衛生體制改革的不斷深入,中國醫療器械行業將湧現大量新機遇。PharmaLive的調查報告顯示,在未來5至7年,中國將取代日本成為世界第二大醫療器械市場。

京3月底舉行CHINA MED

作為業內最新技術、應用及成果推向全中國的首選平台,第25屆國際醫療器械設備展覽會(CHINA MED 2013)將於3月28至30日在北京國家會議中心舉行,屆時業內巨擘如飛利浦、GE、東芝、西門子等將攜最先進的醫療設備和技術亮相展會。本屆展會將同期舉辦醫學影像、醫療衛生、臨床技術及招標採購等四大類20多個現場活動及高端學術會議,邀請中外權威專家學者、海內外知名企業高管代表進行主題演講,預計將吸引近5,000餘名專業聽眾。此外,CHINA MED今年還將推出由中國人民解放軍總後勤部衛生部主辦的「軍隊醫藥衛生科技成果推廣轉化展示區」和「軍隊醫療設備專項建設展示區」。

規模達1900億 超越日本

據主辦方介紹,當前中國醫療器械市場蓬勃發展。有分析師預計,到2015年,中國醫療器械行業將達到1,900億元左右的產品銷售規模。據PharmaLive的調查報告,在未來5至7年時間,中國將取代日本成為世界第二大醫療器械市場,至2050年,中國在世界醫療器械市場上的份額將佔到25%。

閩體育產業後年冀超千億

香港文匯報訊(記者 林蓉、蘇榕蓉 福州報道)福建省將通過整合開發體育資源、發展壯大體育製造業、培育發展體育本體產業,力爭到2015年體育產業增加值達1,250億元(人民幣,下同),佔GDP的5%以上。

近日福建省體育局與省發改委共同制定22條支持和促進體育產業發展措施,進一步推進體育產業功能區建設,擬建上海外灘體育用品企業總部基地,積極推動體育用品企業上市,做強做大運動服裝、運動鞋、運動器材等體育用品企業。

據悉,福建體育產業快速成長,產業的經濟總量和規模高居內地第一。基本形成以體育用品服裝、鞋帽為支柱,體育場館為依托,體育健身娛樂、競賽表演、體育中介和技術培訓市場初步發展的結構體系。

津去年境外投資增兩成

香港文匯報訊(記者 李欣、通訊員 侯全軍、王磊 天津報道)記者從日前召開的天津市商務工作會議獲悉,2012年天津「走出去」的步伐進一步加快,全年核准境外投資22.7億美元,同比增長20.4%。據悉,2012年天津進出口增長12%,超過內地5.8個百分點,出口扭轉了在內地份額連續下降的局面。與此同時,天津緊盯大項目好項目,大力度招商、推進載體建設、優化服務環境,全市引資躍上新台階。去年天津實際使用外資150億美元,增速15%,繼續保持內地先進水平。



北車地鐵車輛於3月中旬在布宜諾斯艾利斯地鐵上線運營。圖為中阿雙方技術人員調試車輛。

北車打入阿根廷地鐵

香港文匯報訊(記者 廖一 張 麗利 吉林報道)繼去年3月EMU電動車組在「足球王國」巴西里約州正式投入運行之後,「北車製造」地鐵列車在南美市場很快有了新作為。記者近日從中國北車長客股份公司獲悉,「北車製造」地鐵車輛將很快為南半球百年老線地鐵——阿根廷首都布宜諾斯艾利斯地鐵車輛「升級換代」,並有望於3月中旬正式上線運營。

3月上線 鞏固南美市場

列車為C型不銹鋼車體,由中國北車長客股份公司設計製造。車輛外觀、內飾設計充分體現了當地的文化氛圍,並滲透了大量的人性化元素。北車製造的地鐵車輛,其性能和質量得到了阿根廷方面的充分肯定。目前長客股份售後服務人員與阿根廷地鐵運營方一同對車輛進行恢復性試驗和適應線路性試驗,包括靜態與動態的調試,並對阿方人員進行相關培訓。