

工廈摩貨跌55% 買賣不足百宗

香港文匯報訊 中原地产指出，4月工業樓宇「摩貨」買賣合約登記錄得74宗，創去年7月錄得80宗後九個月新低，較今年3月的166宗大幅下跌55.4%。宗數由去年11月的302宗起連跌五個月，累計下跌3.1倍。至於金額方面，4月合約登記累計8.18億元，創去年10月錄得6.75億元後六個月新低，較今年3月份的11.21億元下降27.0%。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，4月登記數字，反映3月間的工業樓宇摩貨活動明顯減少。今年2月政府宣佈工商舖「摩貨」在簽訂買賣合約後就要交印花稅，打擊工廈炒賣，料「摩貨」數字將會持續下降。

Billion Square佔近半個案

荃灣海盛路3號Billion Square是4月錄得最高「摩貨」登記宗數的工業樓宇，錄得35宗，總值5.75億元，佔4月整體74宗及8.18億元的47.3%及70.3%。

按金額分類統計，二千萬元以下各個金額類型在4月錄得的工業樓宇「摩貨」登記宗數及金額均較3月為低。一千萬元至二千萬元類型在4月錄得8宗及1.10億元，按月下降55.6%及52.6%。五百萬元至一千萬元類型在4月錄得36宗及2.45億元，按月下降18.2%及17.1%。五百萬元以下類型錄得24宗及6,469萬元，按月下降75.0%及77.0%。

二千萬以上較大型別墅則在4月錄得6宗工業樓宇「摩貨」登記，總值3.99億元。在這6宗逾二千萬元登記之中，有5宗是位於海盛路3號Billion Square（總值3.66億元），有1宗是位於觀塘成業街16號怡生工業中心（價值3,266萬元）。

九龍登記跌幅高於新界

分區統計，新界區在4月工業樓宇「摩貨」登記錄得62宗及7.04億元，較3月的114宗及7.06億元下降45.6%及0.2%。而九龍區錄得12宗及1.14億元，較3月份的46宗及3.86億元下降73.9%及70.5%。



政府起勁九龍東發展，觀塘寧晉中心中層單位業主以呎價10,000元對外發售。

九龍登記跌幅高於新界

九龍區在4月工業樓宇「摩貨」登記錄得12宗及1.14億元，較3月份的46宗及3.86億元下降73.9%及70.5%。當中，受旅客區概念帶動的黃竹坑區，上月錄得平均呎價6,708元，按月升17.4%，升幅為罕區之冠。至於部分九龍舊區如紅磡/土瓜灣及長沙灣，在呎價仍有上升空間的情況下，上月分別錄得平均呎價4,729元及5,100元，上升10.2%及3.6%，升幅高於整體平均呎價升幅。

值得留意，過去因「起勁東九」概念，連月保持升勢的觀塘區及九龍灣區，上月份分別錄得平均呎價6,183.3元及5,463.3元，按月下跌3%及1.8%，主因可能為兩區呎價已升至高水平，致呎價開始調整。

東九焦點區域現跌勢

陳氏指出，該行資料研究部在4月繼續錄得全港工廈整體平均呎價升至新高水平，初次升穿4,600元。在政府推出新辣招後，市場購買力已開始下滑，加上部分買家入市審慎，致買賣交投回升速度較慢，相信市場仍需時間調整。不過，在持續受惠於環球資金，以及工廈活化、重建及改變用途等利好政策下，長遠而言，市場仍屬正面樂觀。

資本策略2.6億購企業廣場

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 土地註冊處資料顯示，九龍灣常悅道9號企業廣場第1、2及3座12樓全層，連2個車位，面積合共約40,505方呎，分別以9,163.7萬、9,163.7萬及8,000萬易手，合共涉資2.63274億元，呎價6,500元。登記買家分別為AMPLE FAITH DEVELOPMENTS LIMITED、AMPLE FAITH DEVELOPMENTS LIMITED及AMORITA HOLDINGS LIMITED。資本策略(00497)接受本地傳媒查詢時證實購入此批單位，部分樓面連租約購入。

資料顯示，企業廣場第1至3座的樓面可作打通連連，並共

用一個地下電梯大堂。原業主為法國巴黎銀行於1997年以4.238億元購入該廈12及15樓全層，早年以2.11億元沽出15樓。連同是次沽出之12樓，合共套現4.74274億元，持貨16年帳面獲利5,047.4萬元。

寧晉中心2714萬放售

另外，受惠起勁九龍東計劃，區內商廈備受熱捧，市場最新放售九龍觀塘成業街7號寧晉中心中層單位，面積2,714方呎，業主意向價2,714萬元，平均呎價10,000元，市場平均呎租價約28元，連約放售。萊斯物業陳亮超表示，該中層商廈有升值潛力，回報有3.5-4厘。



從業主看定息按揭

按揭市場隨著樓市買賣成交減少，不但競爭持續激烈，而且按揭產品亦漸趨多元化，近日銀行更相繼提供不同種類的定息按揭計劃以供選擇。以了解客戶對選用按揭計劃的取態，經絡按揭轉介最近特別進行一項問卷調查，當中逾六成受訪業主表示，當預期按揭利率將會上升時會考慮採用定息按揭計劃，可見定息按揭計劃極具發展潛力。

上述問卷調查以電話訪問形式進行，並成功收回290份有效問卷。分析結果顯示，有66%客戶當預期按揭利率將會上升的時候也會考慮採用定息按揭計劃，反映在市場有預期利率將會上升的時候，定息按揭將有一定市場。調查又顯示，考慮採用定息按揭計劃的受訪人士當中，近九成人認為息率是最主要的考慮因素，其次為現金回贈，佔7%，至於認為罰息期最重要的，僅佔4%。由此可見，定息按揭計劃的吸引力取決於息率是否具有競爭優勢。

加息周期決定一切

值得注意，由於現時定息按揭計劃與P按計劃之實際按息水平相若，假設定息按揭實際按息不變，有39%受訪者認為只要P按計劃實際按息上升10至30點子，便會選用具有鎖息功能之定息按揭計劃，其次有38%受訪者認為P按計劃實際按息最少要上升30至50點子才會選用定息按揭計劃；至於選擇P按計劃實際按息要上升50點子以上的則佔23%。

回顧上次於2004年至2006年間的加息周期，美國累計加息超過四厘，而同期本港亦跟隨將息口上調達三厘，以此推論，若加息周期重臨，加息幅度相信將高於10點子至30點子，令定息計劃吸引力進一步增加。



只有7%受訪人士認為，現金回贈是採用定息按揭計劃的最主要考慮因素。

工商物業租金升幅勝樓價

香港文匯報訊 雙印花稅(DSD)推出超過兩個月，持續影響非住宅物業投資市場，惟對工廈售價影響較微，僅反映在成交量上。美聯工商舖資料研究部數據顯示，4月反映工商物業價格的「美聯工商物業售價指數」(MI)報273，相比上月的266.6，按月上升2.4%，升幅放緩；而「美聯工商物業租金指數」(MIR)同月則報130.9，按月則上升4%。

4月「MI」升2.4%

美聯工商董事陳偉志表示，在工廈、商廈及舖位三者中，由於工廈的基礎偏低，與建造成本價相差不大，故防守性強，即使市況欠明朗，售價仍能保持升勢。而新辣招後，投資及持貨成本增加，令大量散戶因資金不足而退市，短線投資者則因無利可圖而審慎入市，故現時市場以實力投資者為主。4月工廈的註冊量及註冊金額走勢偏軟，分別為235宗及24.86億，按月下調67.4%及43.4%。

根據該行資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，4月工廈市場平均呎價4,624元，按月升

2.4%。當中，受旅客區概念帶動的黃竹坑區，上月錄得平均呎價6,708元，按月升17.4%，升幅為罕區之冠。至於部分九龍舊區如紅磡/土瓜灣及長沙灣，在呎價仍有上升空間的情況下，上月分別錄得平均呎價4,729元及5,100元，上升10.2%及3.6%，升幅高於整體平均呎價升幅。

值得留意，過去因「起勁東九」概念，連月保持升勢的觀塘區及九龍灣區，上月份分別錄得平均呎價6,183.3元及5,463.3元，按月下跌3%及1.8%，主因可能為兩區呎價已升至高水平，致呎價開始調整。

東九焦點區域現跌勢

陳氏指出，該行資料研究部在4月繼續錄得全港工廈整體平均呎價升至新高水平，初次升穿4,600元。在政府推出新辣招後，市場購買力已開始下滑，加上部分買家入市審慎，致買賣交投回升速度較慢，相信市場仍需時間調整。不過，在持續受惠於環球資金，以及工廈活化、重建及改變用途等利好政策下，長遠而言，市場仍屬正面樂觀。

日照海洋城推20個億元項目

香港文匯報訊 (記者 楊奕霞、殷江宏、何冉 日照報道) 山東省日照市市書書記楊軍 (見小圖) 接受本報採訪時表示，作為山東半島藍色經濟區的中外合作項目與示範區，日照國際海洋城未來將加強與香港的交流與合作，大力引進海洋高端產業和涉海現代服務業。據悉，目前日照國際海洋城正在洽談推進的億元以上項目有20個，總投資達82.1億元人民幣。



楊軍表示，日照市十分重視與香港的交流與合作，近年來分別與港交所、華潤、招商局、港中旅、和記黃埔、香港貿發局等公司有過对接或合作。其中華潤集團在日照的中心商務區項目進展順利，建成後將成為當地的標誌性建築。

冀透過香港引入國際資本

他並指出，日照國際海洋城未來將打造成山東省海洋經濟開發開

放先行區和全國重要的海洋經濟發展示範區，冀進一步加強與香港的合作，並通過香港面向全球引入國際資本發展高端海洋產業和涉海服務業。

日照國際海洋城位於日照市中心城區南15公里，規劃用地面積169.7平方公里，海岸線16.5公里，起步區6.6平方公里。與其他海洋特色園區不同的是，日照國際海洋城堅持「非海莫入」原則，城內只引入涉海產業。同時，海洋城屬產城一體開發，是日照市新一輪總體規劃中確定的城市發展「第三極」。

打造獨具海洋特色產業群

據日照國際海洋城管委常務副主任



日照國際海洋城規劃圖局部。

楊洪福介紹，根據產業規劃，日照國際海洋城將着力突出發展海洋新興產業、海洋服務業和臨海高端製造業，以形成獨具海洋特色的產業集羣，實現與周邊區域的錯位發展；重點發展海洋服務、海洋工程裝備、海洋生物、海水利用、海洋生態環保和臨海高端製造業。

據悉，借鑒新加坡的規劃理念，邊打基礎邊招商，日照國際海洋城引進了一批科技含量高、產業鏈條長的海洋產業項目，目前洽談推進的億元以上產業項目20個，總投資82.1億元。涉及海洋生物醫藥、海洋工程裝備製造、海洋生態環保、現代物流、研發服務等重點產業領域。

新疆霍城引資逾25億

香港文匯報訊 (實習記者 戴雲霞、劉銳新 霍城電) 記者從新疆霍城招商推介會了解到，2013年霍城簽約項目21個，協議總金額25.43億元人民幣，涉及裝備製造、有色金屬精深加工、精細化工、旅遊、現代服務業等多個領域。

霍城縣位於天山西段、伊犁河谷西北部的開闊地帶。精伊-霍鐵路貫穿霍城縣全境，312、218國道交匯在霍城縣的清水河經濟開發區，交通便捷。境內有西北地區最大的陸路通商口岸—霍爾果斯口岸，是聯結中亞和西歐的重要通道。

霍城縣礦產資源豐富，到目前已發現的礦種有33種，主要有煤、鐵、銅、鉛、鋅、鎢、金、銀等，初步建成糧、棉、油、棗、桃等十大農產品基地40萬畝。成立於1992年的霍城縣經濟技術開發區為企業來霍城發展提供了良好的發展環境。入駐霍城核心工業園江蘇工業園北區的企業享受特區「所得稅五年全免」的優惠政策。

薰衣草旅遊節六月舉行

同日，中國·霍城第三屆薰衣草旅遊節新聞發佈會在烏魯木齊舉行，本屆旅遊節將於6月15日至6月18日在中國的薰衣草之鄉霍城縣舉行。霍城與世界著名薰衣草產地、法國的普羅旺斯的地理位置、氣候及土壤環境非常相似，是世界上最為適宜薰衣草生長的地區之一。2001年正式被國家農業部命名為中國的「薰衣草之鄉」，有「中國普羅旺斯」的美譽。



被國家農業部命名為中國的「薰衣草之鄉」的霍城縣，有「中國普羅旺斯」的美譽。

滬鐵路口岸驗收對外開放

香港文匯報訊 (記者 陳曉平 上海報道) 中國境內首個直通香港的長途鐵路客運口岸—上海站鐵路口岸日前通過國家驗收正式對外開放。這也標誌着上海迄今收穫了包括海、陸、空在內口岸對外開放的「大滿貫」。

由國家口岸管理辦公室、公安部出入境管理局、海關總署監督司、國家質檢總局通關司、國家鐵路局等相關部門組成的國家聯合驗收小組，在上海鐵路站滬港直通車聯檢區域，分別對客運口岸出入境通道、候檢區、視頻監控、電子監測報警等項目進行驗收。

滬港實現真正意義直通

作為內地第一個直通香港的長途鐵路客運口岸，上海站的正式對外開放，表明滬港實現了真正意義上的直通。目前，隔日開行的滬港(上海站至九龍紅磡)列車為「特快」，運行時間縮短了10個小時，今後，還將提速，其硬臥僅為500元左右的價格優勢，更使乘坐直通車的出入境旅



國家驗收小組在上海站鐵路客運聯檢區域。

客增加至年均15萬人次。旅客在上海站辦理進出境手續後，不再中途下車接受相關部門查驗。

滬口岸辦主任張超美表示，上海站鐵路口岸作為我國境內第一個陸路口岸的正式對外開放，提升和完善了上海口岸的開放格局，深化上海及長三角地區與香港間的商務、經貿、旅遊的密切往來，拓展內地與香港的優勢互補。

國際十大城市赴深招商

香港文匯報訊 (記者 李昌鴻 深圳報道) 由多倫多、渥太華、溫哥華等十大城市組成城市聯盟，日前赴深圳聯合招商，他們共推出257個項目，包括港口、能源、金融等。深圳企業鹽田港集團、深圳能源集團等50多家企業擬赴加拿大投資。據深圳貿促會有關人士介紹，現在擬走向海外的深圳企業有近2,000家，其中一部分會利用香港作為橋頭堡優勢進軍海外。

2000家深企擬海外投資

據介紹，十大城市招商共推出257個項目，包括高端製造、農業食品、清潔技術、信息和通信技術、生命科學、海洋技術和金融服務等新興產業。而深圳企業對此也十分感興趣。深圳貿促會有關人士表示，目前深圳已有800家企業走向海外，現在還有2,000家企業擬赴海外投資或者合作等，其中不少企業擬赴香港設立分公司，利用香港國際化橋頭堡優勢，然後進軍東南亞和歐美，他們擬設立公司、併購等多種模式。

寧夏中衛建沙漠省級工業園區

香港文匯報訊 (記者 王尚勇、閔靜虹 銀川報道) 寧夏回族自治區中衛工業園區是經寧夏回族自治區人民政府批准建立的內陸首個建在沙漠中的省級工業園區。由造紙工業園、精細化工區、新材料區、能源治煉綜合區、循環經濟示範(試驗)區和中小企業創業園六部分組成。目前已有60多家企業落戶工業園區，「園區經濟」也將成為中衛市工業發展的主導力量、擴大就業的主要平台和促進增收的重要渠道。

經過近些年的建設，中衛工業園區水、電、路等基礎設施配套完善，但隨着入園企業增多，園區內的一些基礎設施需要進一步跟進完善：中小企業創業園用電量大需架設供電線路，廣匯LNG轉運分銷中心需要使用天然氣，處理污水要建設第二污水廠，園區內的照壁山水庫滲水需要進行防滲處理，園區發展中出現的新情況給工業發展帶來了一定影響。

針對園區的實際困難和問題，中衛市長徐力群專門對園區工作進行了督辦。督辦中，徐力群逐一研究，提出了具體解決園區問題的措施、辦法。徐力群要求，工業園區要統一規劃電力佈局，寧夏深中天然氣開發有限公司為園區提供天然氣，第二污水廠建設統籌安排好選址、規模、經營問題，照壁山水庫防滲處理由水務局負責限期處理。