

寫字樓成交額逾三年半新高

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)據土地註冊處資料顯示,今年10月寫字樓買賣合約登記錄得192宗,較9月微跌5.4%。金額方面,10月錄得107.98億元,創自2011年1月198.57億元後逾三年半的按月新高。不過,扣除來自灣仔胡忠大廈的78億元巨額登記,10月登記金額按月下跌6.5%,逾億元的「大刁(大額成交)」則維持平穩。

中原研究部高級聯席董事黃良昇指出,該項來自灣仔胡忠大廈的巨額登記,涉及港府早前推售伊斯蘭債券,基於伊斯蘭教義不允許收取利息,政府把資金注入胡忠大廈,並以租金取代利息作為回報。

九龍新界登記增加

分區統計,新界區及九龍區均錄得按月升幅。基於沙田石門安群街3號的49宗登記總值4.45億元,新界區10月錄得57宗總值4.71億元,按月大幅上升4.7倍及7.6倍。九龍區10月錄得61宗及12.21億元,按月上升27.1%及45.2%。只有港島區錄得按月跌幅,錄74宗及91.07億元,剔除灣仔胡忠大廈的巨額登記,港島區按月大幅下跌49.0%及43.4%。

按金額類型統計,10月有兩個金額類型的宗數及金額均按月上升。1,000萬至2,000萬元類型的升幅最大,錄38宗及5.43億元,較9月大升1.2倍及1.1倍。500萬元或以下類型錄55宗及1.60億元,上升14.6%及7.1%。

另外,3個金額類別則錄得按月跌幅,當中500萬元至1,000萬元類別跌幅最大。10月錄72宗及5.33億元,分別下跌31.4%及33.6%。2,000萬元至1億元類

別錄22宗及8.56億元,月跌24.1%及15.3%。逾億元登記方面,剔除胡忠大廈的登記,10月錄4宗及9.07億元,相比9月的4宗及9.84億元,只有金額下跌7.8%。期內,登記金額較高個案包括中環環球大廈6樓登記(價值3.34億元)、觀塘One Harbour Square的21樓登記(價值2.57億元)及葵涌九龍貿易中心B座16樓登記(價值1.83億元)。

未來地產更倚重網絡

另一邊廂,世邦魏理仕等發表最新研究,就未來15年的工作場所的運行模式作出預示。

該行認為地產交易將趨向倚重互聯網交易,並構建成新的經濟環境。及至2030年,大部分地產成交都可以通過網上進行。而這些成交大多都是使用者通過即時交易平台完成,員工可在更便捷、有效的工作地點進行操作,至於租戶和城市裡的業主將重新利用閒置的空間。

與此同時,業主將更注重服務,建築環境將更著重健康,業主不僅僅為使用者提供租賃服務,更要為租戶創造完善體驗,業主的現金流將不僅來自租金,也同時由服務產生。



灣仔胡忠大廈為10月寫字樓買賣帶來78億元登記額。



負資產近乎絕跡

今年本港樓價升勢持續,首九個月累積升幅約6%,升幅已超越去年全年的2.7%。根據金管局公布最新數據顯示,第三季新增負資產住宅按揭貸款個案僅錄得1宗,涉及金額只有200萬元,與第二季的30宗及1.29億元比較,分別減少97%及98%,可以用近乎絕跡來形容。

第三季負資產減少原因之一,莫過於政府今年第三季三讀通過放寬雙倍印花稅(DSD)的換樓期限,為樓市帶來正面影響,尤其換樓客,購買力逐漸回歸市場。與此同時,上車盤受惠市場氣氛帶動,亦備受追捧。根據經絡按揭轉介研究部數據顯示,7月至9月樓價均錄得顯著上升,升幅由1.2%至1.7%不等,若以實用面積計算,9月的平均呎價已升至9,436元,繼8月後續創紀錄新高。至於第三季樓價,按季累升幅度更達4.7%,其間負資產個案按季減少29宗。上述唯一個案主要因為貸款人申請按揭保險,其按揭成數較一般的按揭貸款為高,因此不敵第三季樓價微調而變成負資產。

踏入第四季,樓市受佔領事件影響,加上多個新盤密鑼緊鼓推出應市,令二手市場短暫受壓,10月二手物業成交量已見回落,若然「佔領」事件持續,相信會進一步蔓延至影響一手物業交投,或拖累11月整體樓市表現。值得注意的是,美國已宣佈結束買債,雖然加息尚未啟動,但加息周期進一步迫近,難免增添市場的負面情緒,在內外利淡因素夾擊之下,一旦負面情緒加劇,將增添第四季市場下行的風險,本港樓價甚至有機會調整,令負資產個案回升。

留意通脹蠶食供樓能力

早前僱主聯會向逾500家企業發出加薪指引,建議明年平均加薪4%,個別行業甚至加薪4%以上。筆者認為,薪酬上調無疑有助紓緩置業人士供樓負擔,不過值得注意,政府公布之9月通脹率為6.6%,換言之薪酬被通脹蠶食的情況下等於負增長約2.6%,假設明年通脹維持該水平,即普遍加薪幅度將會跑輸通脹。現時金管局需要銀行為按揭貸款客戶進行3%壓力測試,筆者建議置業人士可於上述測試水平之上,再因應個人薪酬增長幅度扣減通脹後的差別一併加入自行作壓力測試,確保即使明年加息,屆時供樓儲備仍然萬無一失。

和宜合道地廠1.4億求售



長沙灣香港紗廠工業大廈5期4樓D室意向價約8,500萬元。

香港文匯報訊 長沙灣及葵涌舊式工廠林立,不少工廠陸續改作商業或酒店用途,令該區的面貌漸趨商業化,有業主趁勢推出旗下兩項物業,分別為葵涌和宜合道長榮工業大廈地廠連5個車位及長沙灣長沙灣道香港紗廠工業大廈5期低層戶,意向價共約2.25億元,截標時間為11月21日。

中原(工商舖)陳樹鴻表示,葵涌長榮工業大廈地下A及B室連5個泊車位,面積約19,575方呎,物業將以連租約形式出售,業主意向價約1.4億元。地廠攤開門面約90呎,現時由著名外國汽車品牌承租作維修中心及陳列室之用,月租約26萬元。另一項物業為長沙灣香港紗廠工業大廈5期4樓D室,面積約12,762方呎,意向價約8,500萬元,舖位現時由外國光學公司承租,月租約19萬元。

陳氏指,長榮工業大廈坐落於葵涌和宜合道,區內不少大廈逐漸改作其他用途,如毗鄰的和宜合道

119號橙色空間已活化成功,獲批作酒店用途。另香港紗廠工業大廈交通便利,大廈大堂新近已作翻新,而區內不少大廈逐漸改作其他用途,如長沙灣道924至926號禧禧大廈已批准改作食肆,辦公室,商店及服務行業用途。

銅鑼灣千呎舖放售

另一方面,銅鑼灣糖街亦有貴舖位以公開招標形式放售。中原(工商舖)陳偉國表示,糖街1至5號銅鑼灣商業大廈地下B2號舖公開招標出售,11月12日截標。單位面積約1,000方呎,將以現狀及連租約形式交易,現時舖位由電訊公司以每月約26萬元租用。

資料顯示,原業主於去年以約1.25億元購入該舖位一直作長線收租用途,其成交價約12.5萬元,曾成為糖街成交價的新指標。

大昌拆售新都廣場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)大昌集團旗下沙田石門安耀街2號新都廣場推出拆售,根據價單顯示,今次推出5樓至29樓共22層出售,每層樓面約19,139方呎至21,368方呎,訂價由1.056億至1.365億元,呎價5,518至6,475元,市值約26億元。發展商曾於去年初全幢標售,當時意向價約17億元。

永南貨倉全層月租26萬

香港文匯報訊 香港置業林少峰表示,代理荃灣青山公路及沙咀道之間的永南貨倉大廈一個全層貨倉放租事宜。放租單位為高層全層,貨倉加露天儲存用地,佔地約2.6萬方呎,業主意向每呎叫租約10元,月租約26萬元,屬市場價格。

君臨天下拆售車位

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)各大發展商繼續拆售非核心物業。恒隆地產旗下西九龍君臨天下於下周六向該屋苑業主發售147個車位,售價介乎260萬元至300萬元,有意認購人士須於下周一至周四遞交申請。

新太陽廣場熊出沒注意

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)距離平安夜還有一個多月,各區商場彷彿已響起聖誕鐘鈴,新地旗下尖沙咀廣東道的新太陽廣場今年與本地時裝設計學院合作,以不同造型的聖誕熊作推廣。至於各區的大型商場亦使出渾身解數,以不同卡通人物作為招徠,務求盡吸大人細路的消費力。

聖誕檔期冀增15%生意

尖沙咀新太陽廣場今年斥資450萬元於聖誕檔期推廣,按年增加一成。新地租務部助理總經理(推廣)李少芬昨天說,由本月6日至明年1月4日的檔期內,料可吸引約960萬人次,按年增15%,高峰期旅客佔比高達九成,期內商戶營業額有望達1.3億元,按年增加至

少15%。李少芬續指,至於商場顧客之中,本地客人均消費約2,000元至4,500元,至於旅客則較闊綽,人均達1萬元至3萬元;而化妝品、中高檔手錶以及名牌服裝為較受歡迎之範疇。

「佔中」直接影響有限

近期「佔中」行動擾攘本港核心消費區,李少芬指,較早前廣東道一度被示威者佔領,但僅頭一兩天市況稍靜,及後商場客流量並無顯著影響。而上月初國慶黃金周人流及營業額均有雙位數增幅。

而在同區,信和旗下尖沙咀中心與帝國中心於傳統的外牆燈飾「搞搞新意思」,打造香港首個Hello



新地李少芬(中)料新太陽廣場年底人流按年增15%。

記者蘇洪鏞 攝 Kitty外牆燈飾。至於同系的屯門市廣場則將引入My Melody主題,讓顧客欣賞自世紀70年代起特色的My Melody造型大型裝置。同時,系內小西灣藍灣廣場、粉嶺碧湖商場及帝庭軒購物商場,則與蒸汽小火車Thomas & Friends合作。



創新完善服務 支持港企發展

— 訪珠三角工業協會主席林宣武

今年工商界壓軸盛會,「2014第十三屆香港珠三角工商界合作交流會」暨「珠三角企業加工貿易轉型升級及惠州新商機交流會」,將於12月5日在惠州市舉行。籌委會邀請到香港特區政府行政長官梁振英先生及廣東省領導作主禮嘉賓,就營商環境及發展新機遇進行交流。香港工業總會副主席兼珠三角工業協會主席林宣武表示,在生產成本高漲、產品競爭力下降的情況下,香港工業持續發展需有賴於制訂長遠工業政策,並不斷提高技術水準才能繼續生存。



林宣武主席期望在交流會上就營商環境及發展新機遇進行交流。

為推廣香港與珠三角經濟貿易發展及提升工商團體的合作與溝通,將於惠州市舉行「2014第十三屆香港珠三角工商界合作交流會」暨「珠三角企業加工貿易轉型升級及惠州新商機交流會」,今年主題為「惠港攜手 創新共贏」,籌委會將安排廣東省市區多個職能部門領導與本港工商界共濟一堂,就珠三角發展新機遇進行交流,共創繁榮美好的香港和珠三角。

助會員應對營商環境變化

林宣武介紹指,珠三角工業協會成立已近十年,是珠三角營商環境變化非常迅速的十年。「內地經濟的持續快速發展,粵港合作的不斷深化,給珠三角商帶來巨大商機。過往多年裡,協會因應營商環境的變化和會員的需要,每年均以多種形式舉辦多場的活動,內容涵蓋廣泛,包括轉型升級、人力資源、內銷、環保、海關、企業管理等等眾多港商非常關注的議題,目的是協助會員了解最新的政策法規,應對營商環境的變化、提高生產和管理水準,以及分享交流營商經驗。」

林宣武強調,協會因應珠三角營商環境的新發展趨勢,對會員的支援與服務也在不斷創新,為搭建港商與政府之間的橋樑和紐帶,非常重視與粵港兩地政府的溝通聯絡。多年來,協會與粵港兩地政府高層、有關職能部門以及珠三角各地政府部門建立了良好有效的聯絡溝通管道,能夠直接向有關部門反映港商聲音,就港商在當地的發展和改善當地的營商環境提出了意見與建議,都得到有關部門的積極回應。

冀獲獎項優惠助轉型升級

對於珠三角港企面臨的挑戰和機遇,林宣武認為,隨着內地經濟飛速發展,低廉勞動力和土地的經濟格局已經完全改變,國家向高增值產業和服務業方面發展,轉走「價高質優」的產品路線。「人民幣升值、原材料漲價,內地生產成本有增無減,在歐美傳統市場出現萎縮的考驗下,傳統的低增值加工貿易產業無法適應新形勢需求,因此一般人認為香港的工業已經不存在,大部分工廠已北移,其實這觀念需要糾正。現實情況是,港商亟須加速

企業轉型,加快開拓海外新興市場,加上國家在『十二五』規劃下擴大內需政策,港商應盡快在內地市場佔份額,這樣便可以保住利潤。」林宣武認為,在生產成本高漲、產品競爭力下降的情況下,港企只有提高技術水準才能繼續生存,他希望獲得當地政府在學術和科技資源方面的支持。他認為,現時珠三角地區港企若不加快升級換代,預料將有三成港企面臨閉關。被問到內地港企工廠有無可能回流香港,他表示,回流生產線涉及過千萬勞動動力,亦無此必要,港商應注重選擇性發展高增值新型產業。「因為企業為實現轉型升級,往往需要投入大量資金以進口高科技設備和技術,當前的關稅使企業在轉型升級方面遇到困難。」林宣武指出,目前珠三角的企業大量需要設備操作員等製造業人才,他建議政府加強校企合作,並提高職業培訓的津貼,幫助企業提高工人素質,他期望珠三角地方政府為本港企業的轉型升級提供支援,包括對企業為轉型升級而進口的高科技設備和技術,給予稅項優惠。他指出,聖誕旺季將至,但今年的成衣訂單數目和平均金額與去年同期相若。

香港文匯報記者 陳濤