

滬自貿區擴容 租賃料難炒起

香港文匯報訊(記者章蘿蘭上海報道)上海自貿區正式掛牌,一度令區內樓價瘋長,而今年3月起,將另有浦東張江、金橋、陸家嘴加盟自貿區,此舉是否將進一步催熱樓市?多家機構預測,現時滬自貿區內樓市降溫趨勢明顯,早已不復盛景,而擴容計劃將令樓價更加趨於理性,甚至可能進一步拉低原自貿區的租金水平。數據顯示,2014年上海自貿區寫字樓租金全年下調幅度達37.3%,其中四季度跌幅高達12%。

寫字樓租金年跌近四成

2013年9月,上海自貿區獲批,自貿區概念自此風光無限,所在外高橋板塊一房難求。據指,2014年初至5月,投資者在自貿區註冊公司熱情高漲,彼時周邊寫字樓租金最高報價甚至達9元(人民幣,下同)/平方米/天,幾乎與上海最中心的甲級寫字樓看齊。惟隨著熱情退潮,租賃需求減弱,至同年第四季,外高橋板塊區區品質較高的寫字樓日租金跌至

約5元至6元/平方米,較為偏遠或硬件設施較差的寫字樓日租更僅為2元至3元/平方米。

自貿區內多位中介機構人士指,隨着土地轉性的逐步推進,自貿區內商業辦公樓將越來越多,也抑制租金上升空間。據指,對比2013年自貿區成立之初各大寫字樓的報價,現時的租金幾乎與當時持平。權威統計數據顯示,2014年上海自貿區寫字樓市場已經逐步回歸理性,寫字樓租金全年下調幅度達37.3%,其中四季度跌幅為12%,目前租金已回落至3.7元/平方米/天。

3月土地面積急增逾3倍

不過,近期自貿區概念再度升溫,上海自貿區計劃於今年3月1日起擴容。此前,上海自貿區總面積為28.78平方公里,範圍涵蓋外高橋保稅區(核心)、外高橋保稅物流園區、洋山保稅港區和上海浦東機場綜合保稅區等四個區域。此次擴展區域則包括陸家嘴金融

片區34.26平方公里、金橋開發片區20.48平方公里、張江高科技片區37.2平方公里。擴容後,上海自貿區總面積將達到120.72平方公里。

坊間有預測,新一輪的自貿區搶地熱或將啟幕,但多家機構均對此持保守態度。高力國際投資部董事汪蓓直言,由於自貿區政策未及預期,去年下半年起區內樓市已開始回歸理性,若再將張江、金橋及陸家嘴納入自貿區,或令自貿區稀缺性光環褪色。另外,該行認為,廣州、福建、天津等地自貿區概念對寫字樓、住宅等的推動力,預計亦不如2013年初設自貿區時強勁。

世邦魏理仕則認為,上海自貿區擴容後,銀行、投資、專業服務等行業可選擇的辦公地點範圍陡增,因此外高橋板塊寫字樓的稀缺性將被削弱,區內老舊辦公項目的租金有繼續下探的可能,不過對張江、金橋、陸家嘴三個新自貿區板塊而言,自貿區對其將產生長期的向上牽引力,但短期內料不會有大幅異動。



■上海自貿區內新建項目不斷上馬,樓市自貿區概念一度十分火熱。 記者章蘿蘭攝

二手成交旺場 嘉湖交投飆75%

一城樓價九球破頂

香港文匯報訊(記者顏倫樂)剛出爐的《施政報告》未為樓市加辣,細價樓需求強勁,造就新界區交投急增,破頂之聲此起彼落。美聯周末十大屋苑錄得20宗成交,按周大升53.8%,新界區佔13宗,按周升逾1倍,其中天水圍嘉湖山莊錄7宗成交,按周增75%。各屋苑更連環破頂,最矚目為沙田第一城一個連天台大戶,以900萬元成交創屋苑最高紀錄。荃灣愉景新城一間兩房戶亦以530萬元破頂成交紀錄。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,施政報告大力著墨於協助市民上車,未有即時增加房屋供應,更沒有「加辣」行動,激發起潛藏多時的龐大入市需求,買家預期短期內樓市易升難跌,積極入市問價,業主叫價雖然也因此水漲船高,仍無阻買家的上車,破頂成交屢見,二手再現價量齊升的局面,預料後市價量仍有望進一步突破。

政府無「加辣」新界樓即彈

據美聯十大屋苑統計,過去兩天新界區成為帶動二手成交上升的火車頭,3個指標屋苑包括荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊共錄得約13宗成交,較上周末的約6宗升116.7%。其餘港島區3個指標屋苑、九龍區4個指標屋苑,過去兩天分別只得2宗及5宗成交,遠不及新界區表現。

新界區藍籌屋苑沙田第一城,繼日前有單位以每方呎13,593元破屋苑395方呎細戶同類新高之後,消息指屋苑4座頂層C室連天台單位,實用面積853方呎,以900萬元連租約成交,為沙田第一城首宗升至900萬元水平的交易,引起市場嘩然,實用呎價約10,551元。原業主2007年11月以460萬元購入單位,持貨7年多賺440萬元,賺幅96%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑亦說,過去兩天一二手交投都極為暢旺,主要因為施政報告集中長遠供應政策,未有壞消息傳出,不少用家加快入市決定,在買家追價情況下推高成交量,尤其新界區中小

代理過去兩日 十大屋苑表現

代理行	宗數	變幅
美聯	20宗	+53.8%
中原	20宗	+11.1%
利嘉閣	17宗	+13%
港置	12宗	+50%

製表:記者顏倫樂

美聯十大屋苑交投表現

屋苑	宗數	上周宗數	平均呎價
太古城	0	1	15,000元
康怡花園	0	1	13,000元
海怡半島	2	1	13,200元
麗港城	1	0	10,750元
黃埔花園	1	0	13,000元
新都城	1	2	12,000元
美孚新邨	2	2	10,250元
荃灣中心	3	2	9,787元
沙田第一城	3	0	13,000元
嘉湖山莊	7	4	7,000元
總數	20	13	(↑53.8%)

資料來源:美聯物業 製表:記者顏倫樂

中原過去兩日十大屋苑中,新界區成交全部來自嘉湖山莊

型單位升幅最明顯,成交集中500萬元以下盤源,預測本月二手交投可升至5,000宗。

中原半月收1億元佣金

據了解,中原十大屋苑中,亦以新界區成交最靚青,9宗成交全部來自嘉湖山莊。陳永傑表示,受惠大市交投活躍,本月至14日該行住宅部佣金收入已達1億元,較上月同期6,000多萬元上升66.6%。除沙田第一城外,中原馮澤源表示,沙田中心F座



■中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑指說,過去兩天一二手交投都極為暢旺,尤其新界區中小單位。 記者顏倫樂攝



■美聯物業住宅部行政總裁布少明認為,新施政報告未有「加辣」行動,激發買家積極入市問價。 記者顏倫樂攝

東環趁勢加價「添食」

香港文匯報訊(記者黃萃華、顏倫樂)受東環銷情帶動,過去兩天一二手成交錄得410宗成交,按周升8.1%。新地東涌東環趁勢「添食」,昨日宣佈再加推204伙,並輕微漲價,平均加價2%。恒地與金朝陽合作的大坑重士街靚屋,發展商亦透露未來數日內開價。

204伙平均加價2%

東環新近推售的330個單位全數沽清。新地副董事總經理雷霆指,昨日再加推204伙,單位平均加價約2%。翻查資料,東環對上一次加推亦有加價約3%。東環過去三星期共售出950伙,套現約50億元。

新地代理副總經理胡致遠表示,是次加推單位包括1房至3房單位,銷售安排稍後將公布。其中最細的1房單位,入場費370餘萬元,折實呎價約8,700元。他續說,為鼓勵更多上車客,首次置業用家回贈100%印花稅,而非首次置業用家的印花稅回贈則由70%減至60%,而其他優惠大致不變。

星鑽單日沽39宗

雖然周末一手成交在東環帶動下,表現理想,但呎價及樓價較高的新盤,銷情明顯較慢。中國海外及市建局旗下西營盤星鑽昨日開賣100伙,售價由852.9萬

元至1,987萬元,市場消息指,最後成交約39宗。中原及美聯管理層均不約而同地指,準買家出席率只得50%,反映銀碼較大的物業,準買家入市相當審慎。

至於英皇旗下西環維維峰於過去兩天售出3伙,英皇國際執行董事張炳強表示積極考慮加推餘下單位,加幅約5%。

雋琚本周上價單

另外,恒基地產營業(二)部總經理韓家輝指,大坑重士街靚屋數日內會上價單,預計月底或下月初發售,首批單位將涉及50伙以內,會包括1房至3房單位。樓盤昨日特別推介其中僅得一套的連天台四房戶,韓家輝表示,該單位或會招標出售。

卓能吉隆坡盤昨預售

卓能集團旗下馬來西亞首個吉隆坡全資擁有的項目「Cecil Central Residence」,昨日優先預售Tower 1。據知Tower 1一共提供285個單位,優先預售涉及其中50伙,面積由755方呎至2,005方呎,平均呎價1,600馬幣(約3,484港元)起。項目鄰近雙子塔,早於1990年已被趙世曾購入。地盤總面積達3平方英尺,可建築4座高級住宅,將於2018年第四季落成。

新盤活躍



■恒地與金朝陽合作的大坑重士街靚屋示範單位參觀情況。 記者顏倫樂攝



■西營盤星鑽昨開賣首批100伙,消息指最後成交約39宗。 記者顏倫樂攝

新地獨資爭康城6期

香港文匯報訊(記者顏倫樂)港鐵將軍澳日出康城6期今日截標,業界預期可收到5份至10份標書。新地副董事總經理雷霆昨日指,集團會獨資入標。日出康城第6期用地位於第4期的西鄰,市傳項目補地價金額約33.45億元,每方呎樓面地價2,269元。此外,是次港鐵要求的分紅比例門檻至少15%。項目可建樓面達1,474,345方呎,單位供應下限最少1,633伙,而上限則約2,400伙,項目預計2021年落成。

車位買賣月升逾5成

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業表示,據土地註冊處最新資料顯示,1月截至15日,整體物業註冊暫錄3,928宗,相比上月同期微升1.6%。當中,純車位註冊表現突出,本月至今已錄518宗,大升53.3%,與上月全月的680宗僅相差162宗,料本月數字將超越上月數字。

新界區註冊佔77%

伍創業指出,發展商推售新盤車位,為推高本月純車位註冊原因之一。資料顯示,1月暫錄最多純車位註冊之新盤為大埔天賦海灣,其次為將軍澳峻峯等。由於兩個屋苑均位於新界區,因而推高本月新界區純車位註冊相比上月同期上升1.1倍,暫錄396宗,佔整體純車位註冊77%。至於港島區亦錄按月升幅,暫錄68宗,上升66%。反觀九龍區卻錄跌幅,跌52%至54宗。

以金額劃分,大部分個案為50萬元以上,暫錄412宗,佔整體註冊約8成;30萬元至50萬元註冊暫錄73宗,佔14%;至於30萬元以下註冊僅錄33宗,佔6%。

舊大丸變身新蒲點

香港文匯報訊(記者顏倫樂)恒隆旗下銅鑼灣Fashion Walk室內商場(Main Block)完成裝修,以全新面貌示人,為Fashion Walk升級改造工程打響頭炮,亦標誌着升級改造工程的第一部分「記利佐治街」改造完成。

坐落於銅鑼灣記利佐治街的Fashion Walk室內商場,舊址為上世紀70年代銅鑼灣盛極一時的大丸百貨公司。全新的裝修設計具時代感,進駐多間世界級品牌。Fashion Walk總面積35萬平方呎,版圖由四條坐落多間型格商舖的特式街道組成,包括記利佐治街、百德新街、京士頓街及加寧街。

細價舖交投去季回升

香港文匯報訊 香港置業工商舖資料研究部昨日綜合土地註冊處數據顯示,2014年第四季舖位註冊量錄883宗,按季急升53%,惟註冊金額則按季微跌約2.4%至76.74億元,反映第四季舖位成交主要集中於中細價物業。

民生區舖位承接力不俗

按佔比分析,價值低於500萬元註冊錄674宗,佔整體註冊76%,較第三季佔67%增加外,而且所佔比率更屬年內按季最高,反映細碼物業成交於末季內更趨活躍。當中,屯門區共錄291宗細價物業登記,成交量高踞榜首;北角、油麻地區則分別以128宗及69宗緊隨其後,反映民生區細價舖承接力不俗。

香港置業至尊旺舖董事陳偉材指出,內地政府大力打食令旅客來港消費模式改變,從主要購買名牌產品轉向中低價民生用品;然而整體旅客人數仍按年錄得不俗的增幅,根據本港最新零售數據顯示,11月港旅客人數接近530萬人次,按年同期上升15.7%;而11月份零售業總銷售價值的臨時估計約413億元,按年同期上升4.1%。

陳氏續指,因舖位拆售項目,所涉銀碼細,一向受市場追捧,相信年內仍有拆項目標的,令細碼物業繼續主導舖市。

2014年按季細價舖成交一覽

季度	整體註冊量	500萬以下舖位註冊量	佔比率
第一季	376	181	48.1%
第二季	761	562	73.9%
第三季	578	387	67.0%
第四季	883	674	76.3%

資料來源:土地註冊處及香港置業工商舖資料研究部

樓市速遞

又一居97樓升值26%

香港文匯報訊 傳統九龍豪宅區本月交投暢旺,至今暫錄近50宗成交。中原豪宅STATELYHOME九龍豪宅高級分區聯席董事余社朝表示,又一居錄得近10宗成交,當中又一居17座高層C室,實用面積603方呎,三房套房間隔,剛以948萬元易手,折合實用呎價15,721元,造價創屋苑同呎數單位新高。原業主則於1997年12月以750萬元購入單位,升值26.4%。



■又一居 資料圖片

沙田中心加價20萬易手

香港文匯報訊 中原豪宅馮澤源表示,沙田中心本月暫錄9宗成交,一宗為F座中層C室,實用面積347方呎,兩房間隔,以470萬元易手,呎價13,545元。上址最初開價450萬元,即獲2名買家爭相搶購,最終提價至470萬元易手,創屋苑同類型單位新高。原業主於2011年以258萬元購入單位,升值82%。

裕安商廈低層索3千萬

香港文匯報訊 美聯商業營業董事麥志輝表示,灣仔駱克道385至387號裕安商業大廈低層全層放售,單位面積2,400方呎,意向價約3,000萬元,平均呎價1.25萬元。物業為低層單位,單位窗戶裝上LED電視,具廣告效應。