港商廈稀缺 三甲排名洗牌

內企湧港插旗需求大 業界料核心區租售價增兩成

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）本港商廈歷來供應稀缺，在需求殷切下造就新高成交價，而本港寫字樓呎價頭三甲僅3個月便徹底洗牌。業界人士指，隨着不少內資企業或金融機構持續湧入香港開設分公司，對港島區核心地段商廈有更大需求，並預料未來本港核心地段的商廈物業成交價及租金會有兩成以上的升幅。

■本港商廈成交價屢破新高，寫字樓呎價頭三甲僅3個月便徹底洗牌。 資料圖片

據美聯工商舖資料顯示，今年6月本港商廈物業登記金額突破40億元，數值屬一年內最高紀錄；而及至7月份，全幢商廈交投表現更見活躍，當中包括放售多時的灣仔軒尼詩道244至250號卓能廣場，以約7.99億元連25個車位易手，而由燈芯絨大王江達可持有的長沙灣百佳商業中心，亦以約9.98億元獲承接。

7月份全幢商廈成交個案

項目	樓面面積(萬方呎)	成交價(億元)	呎價(萬元)
灣仔卓能廣場	5.56	7.99	1.44
長沙灣百佳商業中心	14.53	9.98	0.69
旺角炳富商業大廈	3.82	3.5	0.92

資料來源：綜合市場消息
製表：記者 蘇洪鏘

6月商廈登記金額破40億

而全港寫字樓呎價於今年徹底刷新，先有5月時中環皇后大道中9號33樓全層以4.8億元易手，呎價直逼3.5萬元一舉登上「樓王」。而7月初，永光地產向港交所購入其中環環球大廈17樓全層，呎價達3.05萬元；及至同月底，灣仔會展廣場辦公大樓40樓10至12室，以呎價3.2萬元成交，成交價約9,613萬元。短短3個月間刷新本港寫字樓呎價排名頭3位。

美聯商業區域營業董事麥世強表示，近期商廈市場接連錄得全幢物業成交，與中央政府有意把人民幣打造成國際性貨幣有關。早前推出的「滬港通」、基金互認，以至即將推出的「深港通」等皆屬推行這個國策的方法。不少從事金融服務業的內地公司為求配合國策走出舞台，皆視香港為面向世界的窗口，首先必須在本港商廈增設辦公室。

股市波動「磚頭」穩陣

股市波動也成為投資者的考量之一，麥世強表示，不少早前在股市牛市時獲利甚豐的實力投資者，近期把目光轉移至更為穩健的「磚頭」市場作長線投資之用。近日本港零售業市道不景，以致舖位市場的投資回報減少。

麥世強續指，相對而言，港島區核心地段商廈租戶需求持續增加，投資者衡量地價、建築成本等因素後，認為現時入市有利可圖，加上全幢物業能有更大自主性及變化，促使這類物業近期接連出現大額成交。隨着各種利好因素刺激下，料未來本港商廈物業的成交量將會平穩向上，尤其港島區核心地段的商廈樓價及租金更有兩成以上的升幅。

港有條件不跟美加息

按揭熱線
劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

自2008年金融海嘯後，美國實施量化寬鬆貨幣政策，紓緩資金緊張情況，同時令借貸資金成本降低，故期間本港按揭利率跟隨美國聯邦基金利率跌至歷史新低。去年底美國終於結束量化寬鬆措施，本港按揭利率正常化進程將無可避免，美國聯儲局剛公布的議息最新結果，息口繼續按兵不動，市場普遍預期美國9月份加息。理論上，本港息口走勢某程度取決於美國加息步伐，但實際上銀行亦會因應影響市場購買力的政策及經濟因素作出調節，相信即使今年美國加息，本港有條件不即時跟隨調整，料整體加息時間、幅度及速度滯後於美國。

銀行未必隨美加息步伐

據經絡按揭轉介研究部數據顯示，反映最新實際按息水平之「經絡按息」於5月份錄得1.95厘，連續14個月處於2厘以下水平。市場普遍預期美國9月份有機會加息，不過筆者認為，本港銀行亦未必會跟隨。究其原因，銀行經歷七次收緊按揭政策管理，風險管理明顯增強；其次是現時市場資金相當充裕，截至今年6月份，本港銀行體系結餘高企3,100億元以上，最新港元貸存比率最新跌至77.9%，創2010年12月後新低，上述兩項數據均反映目前資金成本欠上升壓力，相信銀行傾向為優質業主提供有抵押貸款，尤其下半年新盤上會潮將至，銀行勢積極優化低息的H按產品吸引業主，在H按計劃使用比例高企的情況下，料屆時「經絡按息」僅於2厘至2.15厘窄幅徘徊。

料全年按揭貸款額增24%

本港按揭利率持續高於通脹率，經絡實質按息（即以經絡按息減去本港通脹率）由2010年至今仍處於負按息利率水平，為按揭史上最長紀錄，截至今年5月份，最新經絡實質按息仍處於負1.84%，負按揭利率時期已持續達六年，按息上調壓力有限，促使市民購買磚頭保值，對樓價有支持。今年上半年平均按揭貸款額已升至328萬元，樓按市場價升量穩局面持續，預期2015年全年新取用按揭貸款額可望創出2,649億元佳績，較去年全年增加24%。

恒地10.7億統一尖沙咀物業業權

■恒地作為大業主持有逾九成業權的尖沙咀金巴利道地皮，昨日透過萊坊進行強制拍賣程序。 顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）恒地作為大業主持有逾九成業權的尖沙咀金巴利道第68至72C號舊樓，昨日透過萊坊進行強制拍賣程序，並成功以底價10.75億元投得物業，統一業權。恒地執行董事黃浩明表示，該項目打算發展商業項目，總樓面約10.4萬方呎，總投資額近17億元，預料2018年尾至2019年落成。

投17億發展商業項目

項目之前曾向城規會申請商住發展並取得規劃許可，不過最終維持作商業用途發展。黃浩明解釋，當時申請是希望保留發展彈性，故做兩手準備，但現時公司計劃發展項目作純商業用途，會有寫字樓樓層，亦會有商舖、飲食、娛樂的樓層。

據了解，該物業坐落於天文臺道與漆咸圍之間的金巴利道分段，於1955年落成，包括2座7層高(由地下1層到5層)的建築物。地段面積約9,074方呎，2010年中曾經獲批出圖則，可在2層地庫之上興建1幢13層高商廈，並以12倍發展，提供商業樓面約104,200方呎。

恒地於項目附近建有天文臺道項目，黃浩明指，由於兩者建築進度不一樣，難以說兩者會否有協同效應，但未來金巴利道項目會參考天文臺道項目去制定租賃或銷售策略。另外，他表示，恒地對下周截標的元朗站項目也有興趣，將會研究入標。

至於同系北角京華道前亞洲凍倉地皮重建項目，黃浩明指會用作商業發展，現正施工中，但仍然需要補地價，目前仍與政府商討中，但未有考慮以新推出仲裁機制解決補價分歧。據了解，前亞洲凍倉地皮去年初獲屋宇署批准，可建1幢23層高寫字樓，總樓面約32.98萬方呎。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，舊樓強拍高峰期已過，今年已過去大半年，但土地審裁處卻只有6宗強拍申請，主要因現時業主叫價高，導致發展商收購緩慢。他預計，年底前申請強拍宗數或有提高，但全年預測只有約15至25宗申請。至於該行下半年，尚有3至5宗舊樓排期公開拍賣，以統一舊樓業權。

藥房36.5萬租尖沙咀舖

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）零售市道繼續吹淡風，不過核心消費區街舖仍不乏承租，美聯旺舖倫銘智表示，尖沙咀加連威老道27號嘉榮大廈地下A舖，最近獲一間藥房以36.5萬元承租，該舖建築面積約1,096方呎，折合呎租約333元。據了解，舖位前租客為蘇寧電器，於2012年以33萬元租用上址，相比之下，新租金在3年間升幅逾一成。

■尖沙咀加連威老道地舖以呎租約333元租出。

核心地段舖位仍搶手

倫銘智又指，雖然現時部分舖位錄得提前退租個案，惟仍有不少商戶卻趁機租用核心區優質地段舖位開拓業務，可見舖位市場尚有支持。

另邊廂街舖成交延續，消息指油麻地新填地街390至400號地下D舖，實用面積約380方呎，新近獲周姓資深投資者以1,500萬元購入，折合呎價3.9萬元。物業目前由建材公司以每月3.2萬元承租，回報率約2.6厘。

麥玲玲拆售佐敦商廈

■麥玲玲

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）優質寫字樓物業向來不乏城中名人青睞，早前繼藝人余文樂買觀塘商廈後再錄名人市場動向。玄學家麥玲玲最近將名下佐敦喜賓商業大廈分拆戶沽出，套現近2,592萬元。

持貨2年半 賬面獲利近五成

美聯商業溫淑雯表示，麥玲玲於2012年底以約1,580萬元購入佐敦彌敦道301至309號嘉賓商業大廈一個面積約1,620方呎單位，至日前分拆放售，其中一部分樓面獲同區醫生以約每方呎約1.6萬元承接自用。按購入價計算，麥氏持貨期僅約2年半，賬面獲利近五成。至於上址另一部分，現時則獲另一位用家租作醫務所。

■佐敦嘉賓商業大廈

工商資訊

科技園榮獲「The New Economy大獎2015—最創新科技樞紐」殊榮

英國著名期刊《The New Economy》向香港科技園公司頒發「最創新科技樞紐」殊榮，表揚其在推動創新及促進科技發展方面，在亞太地區內享負世界頂尖地位。

此獎項由《The New Economy》頒發。《The New Economy》為一英國期刊及網站，專門報道有關創新發明及科技突破的資訊，國際讀者人數眾多。此顯赫的榮譽充分肯定香港科技園公司在推動創新及促進科技商品化方面，以其獨特及富前瞻性的方針，作出重大貢獻。

香港科技園公司行政總裁馬錦星表示：「The New Economy乃國際刊物，在全球地位舉足輕重，獲其肯定，我們感到十分榮幸。香港科技園公司致力成為亞太地區的領先科創培育者及企業連繫者，這個獎項足證我們在這方面的卓越成就。」

香港科技園公司推動初創企業及國際科技集團發展，務求引發科研突破，為全球湧現之各類挑戰，帶來創新解決方案。香港科技園公司透過其先進的科研設施，例如香港科學園及三個工業村，締造一個充滿活力的創新及科技生態圈，藉此平台連繫亞太地區及全球，以創建一個更強大及更具影響力的科創生態系統，吸引社會關注，以及招攬資金與人才。

■香港科學園為頂尖的創新及科技樞紐，秉持香港科技園公司的3C精神—連接、協作及促進。透過園內提供先進的科研設備及全面增值服務，香港科技園公司致力培育世界級科創專才，並促進科研成果商品化，為亞太地區及全球帶來重大的社會及經濟效益。

《武林薈萃》新書發佈會順利舉行

一群有心的武林中人，由香港國術總會創會會長王嘉恩博士MH的帶領下，於2013年成立香港國術總會，共同推廣武術運動，透過公開交流平台，讓各武術門派精英互相交流，共同創造武術大同風氣，弘揚中華國術，拉近中西武術文化。鑑於現正缺乏一本有系統與全面記錄華南武術書冊，故全力編纂《武林薈萃》一書；香港國術總會日前假灣仔會展於香港書展期間，舉行《武林薈萃》新書發佈會，活動除邀請本地多名國術界名宿出席外，更有逾百中外嘉賓到會，場面熱鬧。

■嘉賓於發佈會現場合影

發佈會上，王嘉恩博士MH及香港國術總會副主席周國豐細述出書及喜愛國術因由；《武林薈萃》作者江志強親身向各界分享此書製作過程中的花絮和有趣故事。王嘉恩博士MH表示，《武林薈萃》結集了包括江志強師傅多年有關本地武術文字記錄與心血，以及拜訪多個門派的前輩中人，結集珍貴的口述歷史，以宏觀及全方位角度，試圖剖析華南與香港武術界的概況，記載本地及華南武術界近年發展歷史點滴，讓一眾國術愛好者及廣大的讀者加深對武術界的認識及了解。

李秀恒出席科大「『互聯網+』時代：企業轉型與創新」研討會

香港中華廠商聯合會（廠商會）會長李秀恒於日前出席香港科技大學商學院行政人員工商管理碩士課程（EMBA）主辦的「『互聯網+』時代：企業轉型與創新」研討會，並擔任討論環節的嘉賓，與科大資訊、商業統計及營運學系教授張曉泉，中興通訊高級副總裁陳健洲，以及百多位學員及業界人士互相交流。

■廠商會會長李秀恒（右二）與科大資訊、商業統計及營運學系教授張曉泉（左二）、中興通訊高級副總裁陳健洲（左一），以及科大EMBA課程總監徐岩教授（中）及課程主任呂雪儀（右一）合照。

李秀恒在研討會上分享時表示，互聯網便利了人與人之間的溝通，正如一些社交平台現已成為生活一部分，而現時「互聯網+」時代只是開始，未來對人們的生活模式及商業模式的影響將愈來愈大，因此若企業只專注傳統業務會比較難做，作為老闆或管理層要有新思維，接受這個潮流，「你不用，但其他人都在用，與其叫大家收起智能手機，不如拿出自己的手機。」

他又提到，網購的興起同時帶動了其他行業，例如倉庫、物流業，他相信這些行業的需求將會不斷增加。此外，他希望特區政府能加強對香港跨境電子商務的支援，包括技術及爭取更多稅項優惠等。

張曉泉教授簡介現時互聯網生態時提到，不少內地成功的網站、搜尋器或應用程式以提供平台為主要業務，但近年愈來愈多大型互聯網公司已跨界，創造自家的新產品及服務，正改變傳統行業。他認為企業要在「互聯網+」時代轉型成功，關鍵並不只限於產品的創新，而是商業模式也要創新。

另外，中興通訊高級副總裁陳健洲亦分享了其公司如何運用互聯網在管理及改善員工和領導層之間的溝通。其他出席研討會的廠商會代表尚包括：副會長戴澤良，名譽會長蔡衍濤，常務會董劉文煒、胡詠琚、黎其方，以及多名會董、行業委員會主席等超過20人，並與其他學員交流。