價升量跌 商廈冰火二重天

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）環球金融市場波譎雲詭，美國加息在即，內地卻連環「雙降」，令後市更難揣測，上周商廈市場更錄「一炮雙響」，錄得中資財團大手購入本港核心地段寫字樓成交，讓紅色資本是否部署在港新一輪搶灘再受熱議。然而，數據顯示，本港近期寫字樓成交在低位徘徊，惟成交金額卻創新高，量價南轅北轍，反映着商廈市場冰火二重天。

上周本港連錄兩宗中資企業購入全幢商廈物業巨額成交，恒大地產向華人置業購入灣仔美國萬通大廈全幢，物業樓面面積約34.5萬方呎，以125億元成交，呎價達3.6萬元，成交價及呎價皆雙雙打破香港商廈物業最高紀錄。此外，中國人壽亦向會德豐購入紅磡One HarbourGate 西座，寫字樓及商舖樓面共約39.3萬方呎，以約58.5億元易手，折合呎價約1.49萬元，屬九龍區商廈近期新高。

上月成交僅64宗 19個月最低

然而，近期市場數據顯示寫字樓成交量之低與造價之高南轅北轍，綜合土地註冊處資料顯示，10月份市場錄得64宗商廈物業登記，按月下跌14%外，屬近19個月以來新低紀錄。至於註冊金額總值約12.79億元，按月下跌約兩成，成交金額為18個月以來最少。

中資紛至插旗 全幢有價有市

美聯商業區域營業董事周永亨表示，全幢及散件商廈單位市場有異，因此不能一概而論。在目前經濟前景不明下，把資金轉移至磚頭市場，較為穩健，加上大型中資企業來港設立總部有一定需求，為此這類成交在市場上屢見不鮮。由於以上兩宗成交引人注目，可能會吸引部分持有全幢商廈物業的業主趁市場有價有市沽售手頭物業。

需求增 港甲廈租金連升10月

而萊坊日前的報告亦指出，中資機構持續擴充和設立新寫字樓，帶動寫字樓的租賃需求，特別是中環。截至上月，本港甲級寫字樓租金連續上升10個月。由於甲級寫字樓租賃需求強勁，空置率進一步下跌至1.6%的極低水平。

事實上，近期中資以巨額在港「插旗」的個案，要數2012年農業銀行以48.8億元購入中環干諾道中50號作為總部，一度成為當時全港單一寫字樓成交金額最高個案。同年，建設銀行以25.1億元收購九龍灣宏照道18號全幢物業，並命名為中國建設銀行中心。市場資料顯示，建行當年亦在港島購入一間酒店，用作員工宿舍，作價約8億元。

而去年底，華僑城斥資逾2.98億元購入觀塘One Harbour Square 26樓一籃子物業，涉及實用樓面約13,512方呎，折合呎價約21,402元。中移動則在2013年動用約6億元，向新地購入葵涌九龍貿易中心A座寫字樓3層，每層樓面約2.5萬方呎，成為該廈大業主。

■恒大地產早前以125億向華置收購灣仔美國萬通大廈，成交金額及呎價均創出甲級寫字樓新高。 網上圖片

按揭熱線
劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

業主供樓負擔仍可控

早前有研究報告指本港樓價爲全球最貴，拋離第二位的倫敦達38%，市場再度關注本港樓市泡沫問題。的確港樓於過去十多年持續升值，二手平均呎價由「沙士」時的低位1,854元(以建築面積計)，升至今年8月的高位8,740元，「九七價」早於2012年被打破。不過，若以供樓負擔比率來看，筆者相信目前情況與當年並不一樣。

最新負擔比率仍不足五成

根據經絡按揭轉介研究部數據，九七年樓價見頂於每呎6,208元，其時負擔比率高達93.2%(以建築面積500呎單位、七成按揭、樓按20年，以及私宅家庭入息中位數計算)。隨後金融危機及「沙士」發生，03年樓價見底於1,854元，負擔比率跌至15.8%。儘管現時樓價高企，惟最新負擔比率仍不足五成，反映在金管局的逆周期措施下，入市的業主均具相當實力，同時自去年第四季起，負資產住宅按揭貸款個案已連續四季絕跡於市場。

另一方面，由於按揭成數設有六成上限，故即使近月高成數按揭大行其道，但仍有部分有意置業人士未能通過銀行的3厘壓力測試，令採用七成或以下按揭成數，以及七成以上按揭成數的買家比例，仍維持在大約7：3水平。

港具條件落後於美國加息

市場普遍預期美國最快於今年底或明年初加息，觀乎目前本港銀行體系結餘高逾四千億元的歷史紀錄，本港具備條件落後於美國加息，不排除會在美國第二次加息時才跟隨上調利率。H按的使用比例自去年7月起持續高於八成以上，除非外圍經濟或政治局勢急速轉壞令資金突然抽走，否則銀行同業拆息仍於現時低水平徘徊，業主的供樓負擔仍受到控制。

One Harbour Square全層57萬放租

■觀塘海濱道One Harbour Square 25樓全層現推出市場放租，意向呎租約30元。

香港文匯報訊 中原(工商舖)工商部營業董事劉偉成表示，觀塘海濱道181號One Harbour Square 25樓全層現推出市場放租，面積約18,972平方呎，意向呎租約30元，月租約56.9萬元。據悉，業主於今年以呎價近1.5萬元買入物業，若今番以意向呎租成交，租金回報率約2.4厘。

東九商廈全層租賃成交活躍

One Harbour Square由新地及王氏共同發展，屬海濱道臨海寫字樓物業，擁全郵輪碼頭景觀。今年第一季該廈錄得多宗大額租務成交：政府部門以月租約243萬元承租5層樓面共約9萬平方呎；另外，12、15及16樓共3層樓面今年初租出，面積合共約5.5萬平方呎，呎租約27元，月租共約148.5萬元，據知獲董建華家族旗下的東方海外船務承租。該兩宗均屬東九龍區大手租務成交。現時該廈除25樓全層外，其餘樓層均已租出或自用，用家多為內地企業及外區租客。

劉偉成稱，今年東九龍商廈全層租賃成交活躍，如創紀之城1期第1座18至21樓全層，佔地近10萬平方呎，月租約198萬元；另絲寶國際中心26至28樓全層，面積約5.2萬呎，月租約169萬元，呎租33元。

會展辦公樓高層獲拍賣行承租

香港文匯報訊 港島區乃本港商業集中地，空置率低，市場放租盤源極少，其中灣仔區交通配備完善，不少物業景觀見開揚及具海景，且租金亦遠較中環區具競爭力，故備受用家歡迎。灣仔區指標甲級商廈的會展廣場辦公大樓放租盤源罕有，新近中原(工商舖)成功促成中高層單位，月租約9.9萬元，呎租約65元，合市場水平。

呎租約65元 合市場水平

中原(工商舖)寫字樓部營業董事胡焯之表示，該成交位於灣仔會展廣場辦公大樓31樓08室，望山景及連裝修，面積約1,522方呎，月租約9.9萬元，呎租約65元，新租客為拍賣行，原租用尖東區商廈，首度轉戰港島區，且屬會展廣場辦公大樓首間進駐之拍賣行。

資料顯示，該單位於2013年中以月租約7萬元、呎租約49元租出，按此計算，新租金較之前上升約三成。據悉，業主早前曾以意向呎租約70元推出市場，故今番成交租金較意向價低約7%。同時，業主於2015年8月以3,560萬元買入物業，今番成功出租，業主將可享約3.3厘回報率。會展廣場辦公大樓放租盤源不多，2014年僅錄得12宗，而今年度累計會展廣場辦公大樓僅錄得9宗租賃成交，今番成交物業實為市場上罕見放租盤。

上月店舖買賣82宗 歷來次低

香港文匯報訊 店舖市道持續不濟，上月更一口氣跌破「三位數」的成交量，少於100宗的買賣登記為近年罕見的現象。根據土地註冊處最新資料，10月份全港共錄82宗店舖物業買賣登記（數字主要反映2至4星期前的實際市況），較9月份的213宗顯著急挫62%，即使撇除前月一商場拆售錄得約93宗登記後，上月表現仍然錄得近32%的跌幅，是繼2008年11月金融海嘯最低潮時64宗的歷史新低後，為歷史次低宗數。另外，上月店舖買賣登記金額亦挫近半，按月回落49%，至只有13.36億元。

銅鑼灣上水連續兩月「零成交」

以地區劃分，從該行觀察的17個分區當中，多達9個地區的登記量按月錄得跌幅，當中以元朗區的跌幅最勁，區內上月登記合共錄得10宗，較9月的107宗急挫91%。此外，深水埗及大埔區亦分別錄得89%及82%的跌幅。期內觀察的分區當中，銅鑼灣及上水區同告連續兩月錄得「零成交」的淡況，反映自由行店舖地區持續沉寂。

工廈拆售搶客 舖位雪上加霜

利嘉閣（工商舖）地產商舖部首席營業董事黃國柱指出，已踏入傳統淡季，加上零售市道未見好轉，估計年底前難以翻身。綜觀近期市場，工廈及車位市場均有細價拆售項目，故吸引不少資金轉移陣地，令市場看淡的舖位買賣雪上加霜，預期本月舖位買賣登記將持續在低水平徘徊，上落幅度約為20%左右。

爪哇否認放售灣仔商廈

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）中區核心商廈供應不敷需求，搶盤戰線蔓延至二線地區，近日盛傳有業主因而趁高位求套現。爪哇集團（0251）昨天公佈，公司知悉傳聞有關公司出售旗下位於灣仔的投資物業大新金融中心，公司確認目前並無任何有關出售該物業之確實承諾或協議，集團亦沒有收到出售該物業的要約。

日前有媒體報道，爪哇或將大新金融中心放售，據指市值約100億元，全廈樓高38層，提供零售舖位、停車場及寫字樓部分，樓面約42.3萬方呎，寫字樓部分每層面積逾1.2萬方呎。

同時，集團通告指出，集團主要股東Nan Luen International Limited亦通知公司，已委任配售代理協助出售其於公司的少量股份(數量不超過已發行股份之3%)予獨立第三者。公司股價昨天收報9.15元，升10.2%。

■ 責任編輯：胡可強 版面設計：陳 潔

三年投資超千億 邵商回鄉促發展

香港文匯報訊（記者 肖建花、董曉楠 邵陽報道） 2010年前，湖南邵陽利用外資情況並不理想，全市實際利用外資僅1億美元。在邵陽市委、市政府「引老鄉、回故鄉、建家鄉」的號召下，全球邵商踴躍返鄉投資。最近三年，邵商回鄉投資項目417個，完成投資1458.5億元，佔招商引資總額的89.8%，有效帶動邵陽經濟社會發展。

在「興工強市」、「交通拓城、產業融城、文化秀城」的指導下，邵陽寶慶工業集中區先進裝備製造、農產品加工、生物醫藥、電子信息的產業體系基本形成，台灣工業園成為對接台資的重要平台。目前園區共引進各類企業100家，其中41家已建成投產，其中不乏行業領軍企業。

■邵陽發製品產業進出口總量居全市首位，正在建設的發製品產業園將整合上下游產業鏈。 本報湖南傳真

帶動沿海產業內遷

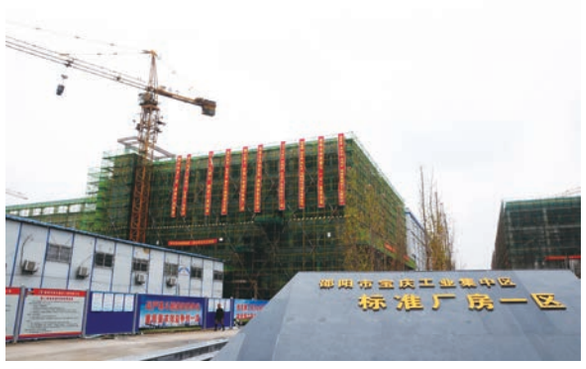
「亞洲鞋王」蔣志剛回祖籍地發展，實現了邵陽外資引進的重大突破。2011年香港九興控股進駐工業區，累計完成投資2.8億美元，相繼建成主體制鞋廠和4家衛星企業，其大陸零售總部也於去年從上海遷入邵陽。公司從事技術轉接的員工唐曼麗對企業內遷的決策很是贊同，她告訴記者，「員工大部分是邵陽人，以我們這個年紀在家庭中基本是上有老，下有小，在外打拼牽掛太多，還是回鄉好。」

據企業有關負責人介紹，九興控股致力於把邵陽打造成中國「鞋城」，計劃進一步在周邊縣市設立「衛星廠」，帶動20餘家配套企業入駐寶慶工業集中區。項目全面建成後年產值將達到200億元以上，帶動五萬人家門口就業。

除了邵商回鄉投資，通過異地邵陽商會搭橋，邵陽與一批資金實力雄厚的外資企業達成合作。去年由世界500強企業—百威英博集團投資2.5億美元、年產100萬噸的啤酒生產基地項目落戶武岡市。今年「港洽周」期間，隆回縣與香港華潤集團簽訂了風電開發框架性協議，掀起沿海產業內遷的熱潮。

壯大本土優勢產業

如今寶慶工業集中區內已有不少企業投產，主導產業先進裝備製造業已形成集聚，正致力打造「湘中機械製造之都」。記者在世界500強企業三一湖汽看到工人們正在緊張裝配攪拌車。三一湖汽常務副總伍玉銀告訴記者，工廠採用德國SAP管理系統，全過程智能管控，一輛攪拌車從下單到出廠只需20分鐘。全部部件均國有製造，並利用互聯網信息對部件進行條形碼管理，實現全面質量信息追蹤。



■邵陽寶慶工業集中區標準廠房正在建設。 本報記者董曉楠 攝

據悉，三一湖汽前身為邵陽本土老牌企業湖南省汽車製造有限公司，併入三一集團後經歷攪拌車行業生產的井噴期。公司常務副總伍玉銀稱，由於國內市場萎縮，生產攪拌車企業由去年151家減少到58家，但三一湖汽攪拌車市場佔有率提升至31%，仍位居全國首位。「今年年產攪拌車7000輛，產值約35億元，借國家『一帶一路』戰略，公司海外市場銷售佔比約為25%，未來通過研發新產品，降低綜合成本，突破東南亞、拉美市場的方式轉嫁內需產能過剩。」

（湖南報道）