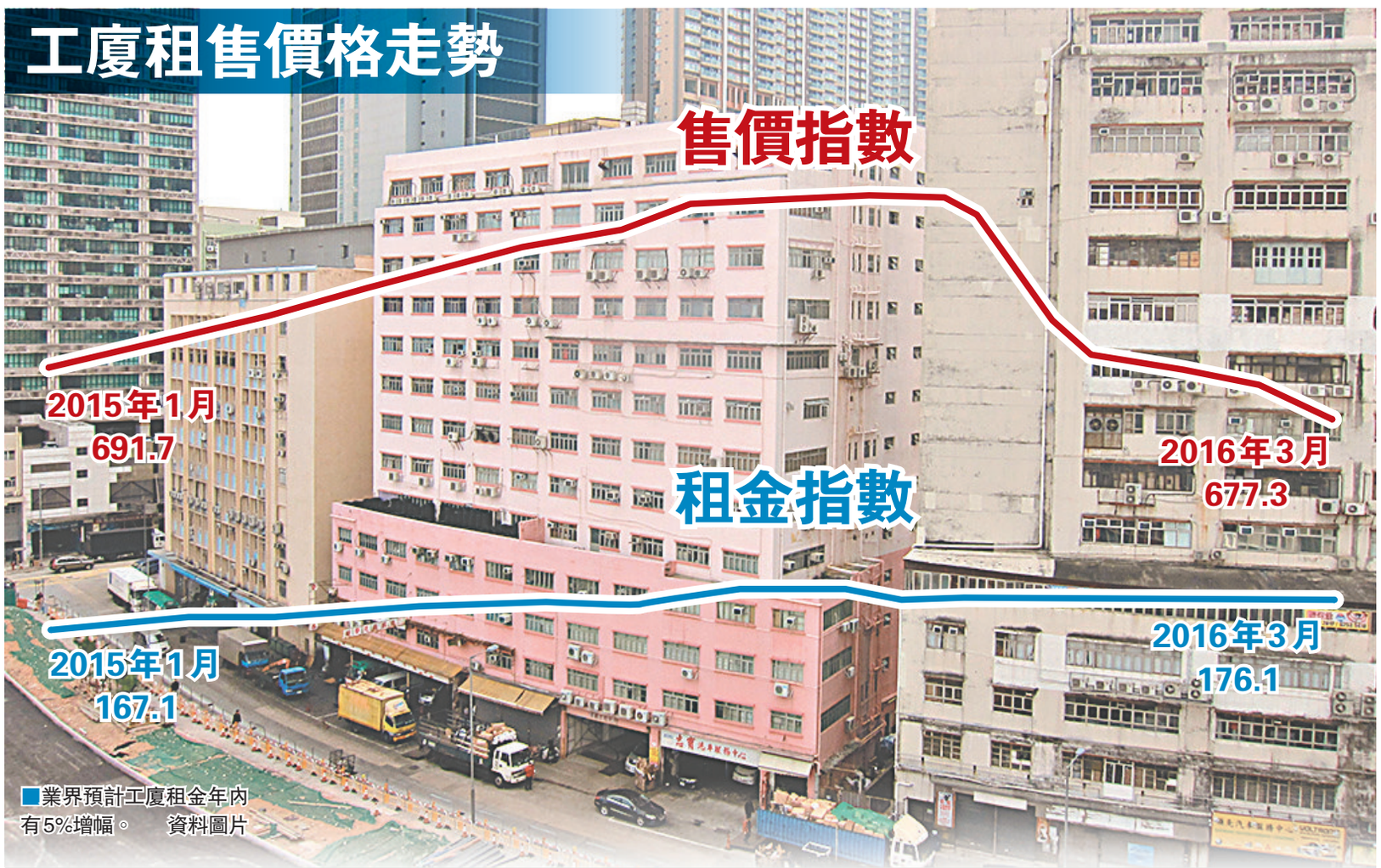
工廈淡市租旺 回報勝宅舖

避險資產明星熱捧 年內租金看升5%



■業界預計工廈租金年內有5%增幅。 資料圖片

樓市新形勢 分析系列

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港人酷愛投資「磚頭」，工廠大廈雖然是較冷門的投資範疇，但已吸引不少「春江鴨」涉獵獲利，投資者更不乏演藝名人。如今樓市轉冷，在住宅售價累跌逾一成之際，工廈跌幅為僅9%；今年首季工廈的租金指數更較2013年首季累升達25.1%，遠遠跑贏同期僅升7.9%的售價指數。學者指出，工廈租戶愈趨多元，不過樓面供應有限，從而推高租值。業界則預計工廈租金年內有5%增幅。

近月住宅新盤銷情不復往年熾熱，鮮見開「紅盤」的消息，反觀較冷門的工廈拆售承接活躍，在膠着的物業市場嶄露鋒芒。事實上，據差餉物業估價署最新3月數據顯示，工廈樓價指數累計跌幅較住宅為小，住宅樓價指數自去年9月以來累跌11.7%至270.2點，工廈售價指數則自去年10月高位跌9.3%至677.3點，反映工廈在淡市之中企得較穩。

九龍區租金升幅最標青

值得留意是，工廈的租賃顯著跑贏交投價格，3月租金指數報176.1點，較去年9月高位僅跌1.5%，按年同期更錄得3.1%升幅；反觀3月的售價指數則跟隨大市按年跌4.1%。

翻查近年工廈市況，工廈租金指數升勢3年來大幅跑贏售價指數。今年首季租金指數報175.8點，較2013年首季累升達25.1%；今年首季售價指數報687.2點，較2013年同期僅升7.9%，反映工廈價格升幅大幅落後租值走勢。

租售價格亦因區域不同表現分化，九龍區3月的租金指數按年升2.9%，新界區升1.6%，不過港島區則大幅落後，按年跌21.7%。從售價指數分析，港樓工廈相對硬淨，按年僅跌0.8%，新界區按年跌6.3%跑輸3區，九龍區則按年跌5.8%。

「物業用途增推高租值」

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥稱，政府最新就工廈的研究顯示，本地對工廈物業的需求增加，然而當中除真正工業用途，也有非工業用、甚至違規使用；租戶趨向多元，令物業整體用途增加，因而推高租值。與此同時，畢竟工廈用途受約束，升值潛力有限，令成交價橫行。他補充，政府現時決意取締工廈違規使用，惟租戶因違規損失的成本相對買家為低。

「整體成交價料續橫行」

美聯工商部董事陳偉志表示，政府早前推出的活化工廈政策，令部分工廈樓面因轉向寫字樓及其他用途變相減少市場供應，結果在租賃需求持續支撐下推高租金。如今活化政策於3月結束，加上整體市況轉差，拖累近月工廈價格下跌。預計今年整體工廈租金仍有5%升幅，不過成交價趨向橫行。

對於近年陸續有發展商拆售工廈，並以「多用途」作招徠，幾乎與寫字樓睇齊，潘永祥稱工廈與寫字樓定位始終有別，難取代後者。商廈用戶着重大廈門面，工廈的用途亦有相當大限制。陳偉志則指，不少工廈的位置始終在傳統工業區，難與傳統寫字樓區相提並論。

年內五廈拆售 設施媲美住宅

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）近年工廈不再是獨沽一味只為製造業服務，大幅拉闊需求面。各大小發展商看準市場推出工廈項目拆售，承接力不比住宅遜色，使其成為近年一手物業市場的奇葩。據本報統計，連同已售及在售項目，今年共有5項全幢工廈拆售，涉及約千伙規模，以「多功能」及周到配套作招徠，甚至有傳設有會所，料掀起市場熱話。

綜合市場資訊，本港今年料有5項目全幢工廈拆售，除已開售的新地旗下長沙灣W668，還有同系荃灣德士古道項目、金朝陽旗下的葵涌打磚坪街項目、百旺都旗下大角咀項目，以及宏基資本長沙灣永康街項目等。

年內擬拆售工廈

地點	項目	發展商
長沙灣青山道668號	W668*	新地
長沙灣永康街55–57號	嘉利工廠大廈重建項目	宏基資本
荃灣德士古道212號	未命名	新地
葵涌打磚坪街105–113號	捷德大廈重建項目	金朝陽
大角咀合桃街9號	惠立工業大廈重建項目	百旺都

*已開售

資料來源：綜合市場消息 製表：記者 蘇洪鏘

新地W668打頭炮套現10億

由新地發展的長沙灣W668成為今年工廈拆售頭炮，自4月初推售，至今已經沽清18層標準樓層，每層樓面面積約5,900平方呎，為集團套現約10億元。發展商早前指，倘整個項目沽清，可為集團帶來逾12億元收入。至於同系的荃灣德士古道項目，則有望於今年第四季推出。

與W668同區的則有宏基資本發展的長沙灣永康街55-57號，總樓面約17.4萬方呎，市場預計將主打細單位，面積由600方呎至900方呎，單位將配有獨立洗手間等設施。該項目前身為嘉利工廠大廈，發展商早前以7億元購入，預計於2018年尾入伙。

葵涌打磚坪街工廈拆售進入大直路，雖然發展商金朝陽未有正式公佈詳情，但代理業界已連日放盤。消息指，該盤已命名為iCITY，涉及逾600伙，其中中層的參考呎價約為7,600元水平，貴同區二手近倍。讓市場關注的是，該盤配套幾與住宅媲美，每戶設獨立廁所及熱水爐，其私人會所更提供泳池、攀石牆。

演藝名人買廠逐個數

吳君如、陳可辛

■以公司名義於2011年斥資3,300萬元入市觀塘萬兆豐中心中層相連單位。

投資工廈非傳統廠商或老牌家族的專利，事實上近年不少買家為耳熟能詳的演藝界人士，令買工廈聽起來變得「貼地」。這些明星之中不少人早着先機，在升市之前買入，如今手頭物業已大幅升值。

馬榮成於2012年斥逾7,000萬元購入觀塘鴻圖道一工廈的頂層複式單位，呎價高達7,950元，一度刷新全港工廈新高。

劉偉強去年斥資3,680萬元購入觀塘鴻圖道一項全層物業，面積逾6,000方呎。

陳可辛、吳君如以公司名義於2011年斥資3,300萬元入市觀塘萬兆豐中心中層相連單位。

余文樂去年中斥資約2,481萬元買入觀塘駿業街一幢工廈的高層單位。

甄子丹妻子**汪詩詩**，於2011年以1,620萬元買入黃竹坑工廈一個4,700方呎單位。

古天樂出名「大細路」、鍾情模型玩具的，早於2006年斥近1,200萬元，掃入火炭逾萬呎單位建成私人珍藏館。

麥長青今年初以約800萬元購入荃灣工業大廈1.8萬方呎全層天台。

王祖藍2010年「刀仔鋸大樹」，以約170萬元買入新蒲崗一單位，不過及後睇淡後市，翌年以208萬元快手甩貨，扣除使費後僅平手離場。

汪詩詩

■甄子丹妻子，於2011年以1,620萬元買入黃竹坑工廈一個4,700方呎單位。

囍逸平同區15% 328萬入場

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）美國聯儲局主席耶倫放風指未來數月內加息可能合適，在加息逐步迫近下，令本地地產市道添陰霾。有發展商即時公佈銷售詳情，新盤粉嶺囍逸開價，以較同區新盤平15%開價，在淡市下吸納購買力。由信置發展的囍逸日前夤夜上載樓書後，於昨天公佈首張價單，該批60伙折實平均呎價9,931元，折實入場價由328.5萬餘元起。

首推60伙 呎價11376元

信置營業部聯席董事田兆源昨表示，該盤首張價單60伙涵蓋一、二、三房單位，價單定價由376.3萬元至737.3萬元，實用呎價介乎10,780元至12,852元，平均呎價11,376元。發展商提供多元化的折扣及回贈，買家最高可享折扣12.7%。計盡所有折扣後入場單位折實售328.5萬元。

田兆源續指，粉嶺近兩年都未有全新盤，相信市場累積一定購買力，他又形容該盤開價平同區一手盤約15%左右，即日起接受收票。同時，該盤將設示範單位(交樓標準及連裝修)並在今日起開放參觀。

SAVANNAH單日沽34伙

至於昨日推售的八個貨尾盤，將軍澳新盤SAVANNAH已進行第四輪銷售，截至昨晚8時，消息指單日沽出34伙。發展商會德豐地產常務董事黃光耀表示，該盤開售短短兩星期售近510伙，佔已推出單位(670伙)逾75%，對此感到滿意。他又透露該盤今日未必加推，而下半年集團擬推出另一項目，目前待批預售。

同時，嘉里（0683）屯門滿名山推售38伙，截至昨午12時，市傳暫沽出約15伙。其他新盤方面，元朗世宙、長沙灣海柏匯、馬頭圍迎豐、西半山帝匯豪盤昨天亦同時推售，連同其他在售中的新盤，新盤市場單日沽出逾79伙。

■信置田兆源(右)指，粉嶺近兩年都未有新盤，相信市場累積一定購買力。 蘇洪鏘 攝

創科工業起步 樓面需求大增

微觀點

本港工廠大廈供應，正跟隨着整體經濟轉型有所改變。近年政府銳意發展創新科技產業，預計科研及新工業用地的需求將增加。今年初《施政報告》就提到，擬撥出土地發展工業邨、並調整現有工業邨政策。早於去年規劃署已預計，本港工廈樓面需求在未來8年增加七成，故叫停早年將部分工業用地改劃爲住宅地的計劃。

去年港府成立創科局並通過逾5,000萬元撥款銳意發展創新科技，各項配套密鑼緊鼓部署。今年初《施政報告》中提到，政府擬於蓮塘／香園圍口岸附近物色土地，發展科學園及工業邨。當局亦計劃調整工業邨政策，擬利用將軍澳工業邨內的剩餘土地興建多層大廈，涉及樓面約3.25公頃，並將瞄準資訊及通訊科技和使用機械人技術的先進製造業作發展。政府亦將收回已停用的廠房，以推動智能生產、吸引高增值科技產業和高增值生產工序。

叫停工地改劃宅地

據規劃署去年中預計，到2018年及2023年，工廈樓面需求將上升至1.73億方呎及1.82億方呎，較目前全港工業用地約1.07億方呎的總樓面供應大幅超出逾六成，主要源自物流及倉貯業的需求。有見市場對工廈樓面的需求增加，當局不得不叫停上屆政府於2010年建議將沙田小瀝源工業用地改劃爲住宅用地的計劃。

當局於去年8月所公佈的《2014年全港工業用地分區研究》顯示，本港工業及商貿地的工廈空置率，較2009年有下跌趨勢，前者由6.5%跌至3.5%，後者則由8.4%跌至6%，不過兩類用地的工業及非工業用途樓面比例期內維持穩定。過去5年，商貿地轉型作非工業用途顯得相對活躍。

與此同時，當局建議荃灣柴灣角及鴨脷洲等正活躍轉型的工業區，改劃爲商貿地帶，提供就業機會。又建議在粉嶺安樂村物色土地作商業或物流發展，放寬現時的發展限制，善用土地資源。 ■香港文匯報記者 蘇洪鏘