

中資購全幢商廈最活躍

香港文匯報訊（記者 張美婷）回顧上半年，環球經濟波動，投資者避險情緒高漲，令工商物業成交增加。市場統計，上半年錄得至少13宗全幢商廈或工廈買賣（包括同系收購），以中資機構買貨最為活躍，當中更有百億「巨刁」。代理稱，住宅及舖市回落，令商廈等全幢物業投資價值相對較高，市況亦證明中外企業視本港為中國及海外市場間的橋頭堡。

市況弱勢無礙全幢物業成交，今年更有百億「巨刁」，期內最大額成交為光大證券從爪哇集團購入灣仔大新金融中心，作價約100億元。另中國海外向同系中國建築出售同區中國海外大廈，以48.1億元成交。

華懋沽2幢套逾5億

至於李錦記家族從余錦基家族購入中環德輔道中45至48號軟庫中心及砵甸乍街4號全幢舊樓，實用面積約4.5萬方呎，以15.8億元成交，呎價達3.5萬元，則成為上半年最貴呎價成交。

此外，於年初產業署以59.1億元出售旺角工業貿易署大樓予領展，創九龍區商廈

成交價新高。華懋上半年出售2幢物業，當中華懋紅磡商業中心以3.5億元售予結好證券，而葵涌華利工業中心則以1.7億元售予資深投資者。

活化項目方面，鵬里資產管理今年將觀塘The Mark 售予時代集團，項目共約7萬方呎，呎價8,000元，以5.6億元成交。

美聯商業投資部營業董事陳家樂表示，近期全幢物業買賣成交集中於商廈，因近期住宅、舖市獲利空間減少，令投資者目光轉至辦公室市場，部分大型企業及有實力的長線投資者更嘗試購入全幢商廈。另外資希望透過在港設置辦公室作為踏入中國市場據點，故中資希望設立香港辦事處，作為通向海外市場跳板。

中原滬島區高級區域助理營業董事陳叔仲預計，全幢商廈的成交數字於下半年會持續增加，不過較細額的工商單位成交並不樂觀，主因政府的辣招影響甚大。現時過千平方呎的工商單位，回報只是3厘至4厘，投資者購買後需要繳交工商單位8.5%釐印費，意即現時市場回報未能抵消其費用，他們需要租出單位約2年才可以回本，故市場上投資此類工商單位的投資者大幅減少，他們寧願長期租用單位亦不購買。

辣招抑壓細額成交

不過，他重申辣招對炒賣投資者影響較大，用家影響較小。



上半年部分全幢成交個案			
項目	樓面面積 (萬方呎)	成交價 (億元)	呎價 (萬元)
灣仔大新金融中心	42.3	100	2.36
旺角工業貿易署大樓	28.4	59.1	2.08
灣仔中國海外大廈	24.4	48.1	1.97
中環軟庫中心及砵甸乍街4號全幢	4.5	15.8	3.51
觀塘The Mark	7	5.6	0.8
紅磡商業中心	4.7	3.5	0.74
葵涌華利工業中心	5.8	1.7	0.29

資料來源：美聯工商舖

製表：記者 蘇洪鏞

■大新金融中心為今年本港最為矚目的非住宅成交之一。

資料圖片

啟德效應 用家搶購富德工廈



■政府積極推行「起動九龍東」，加上啟德發展區的發展，令區內工商舖前景看俏。

香港文匯報訊 近年政府積極推行「起動九龍東」，銳意將九龍東包括啟德等發展成第二個核心商業區，新蒲崗受惠於多個基建及工廈活化項目，區內發展前景看俏，加上物業大多叫價相宜，吸引用家搶

先進駐。新蒲崗富德工業大廈屢受用家追捧，繼上月其中層單位獲用家購入後，新近該廈中層單位再錄買賣成交，成交價620萬元，折合呎價4,052元。

中原(工商舖)周家儉表示，今番成交物業位於新蒲崗雙喜街17號富德工業大廈14樓B室，面積約1,530方呎，成交價620萬元，呎價4,052元，以交吉形式易手，買家將購入自用。買家從事咖啡貿易，看準新蒲崗工廈質素不俗，價格亦相宜，近月積極於區內尋找合適單位，有見今番單位各方面條件合適，故決定入市。另外，資料顯示，原業主於2010年以220萬元購入物業，早前以650萬元推出市場放售，及後願意調低叫價促成交易，是次易手物業升值約1.8倍。

不過，同屬九龍東，觀塘有商廈錄得低價

租賃個案。中原(工商舖)梁美玲表示，觀塘成業街10號電訊一代廣場29樓A室，面積約3,813方呎，最新成交呎租22元，月租近84,000元，為該廈呎租新低紀錄。新租客為知名資訊科技公司，原租用同區工廈單位，惟擔心該大廈活化後呎租會持續上調，遂決定遷至今番單位以控制租金成本。

電訊一代廣場呎租創新低

據悉，業主於去年中以呎價約12,580元購入物業，隨即以呎租35元推出市場招租，惟一直未獲承租；加上發展商餘貨單位亦推出市場招租，業主擔心供應過多，故近月因應市況大幅調整叫價至每平方呎25元，最終有感新租客為實力品牌，故不惜再作下調至22元，較原意向呎租35元低約37%之價格租出。

恒地沽筲箕灣車位套半億

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）市場再傳出恒地變賣旗下住宅收租車位，涉及筲箕灣麗東海景豪宅46個車位，一籃子成交價

約5,126萬元，平均每個車位約111.4萬元。翻查市場資料，該幢單幢樓的停車場，

在過去一個月已錄7宗車位登記，造價由110萬元至130萬元不等。至此，該廈車位累計套現5,936萬元。

置地金邊綜合項目平頂

香港文匯報訊 置地公司最新宣佈，其位於柬埔寨金邊首個綜合發展項目EXCHANGE SQUARE舉行平頂儀式。

預計年底落成

置地公司行政總裁彭耀佳表示：

「EXCHANGE SQUARE 位於金邊顯要地段。」EXCHANGE SQUARE 寫字樓租戶包括聯昌國際銀行、世界銀行以及日本三井物產株式會社，而主要零售租戶包括星巴克、法國萊露芝，以及金邊一家合資企業旗下的美食超級市場。

EXCHANGE SQUARE是金邊最新的甲級寫字樓及零售購物中心，預計於今年年底落成。首階段將提供3.97萬平方米寫字樓及零售樓面，以及逾650個車位。EXCHANGE SQUARE位處金邊新興金融區核心地段，毗鄰金邊主要幹道。

金茂投資更名金茂酒店

香港文匯報訊 金茂投資（6139）昨日宣佈，公司英文名稱已由「Jinmao (China) Investments Holdings Limited」更改為「Jinmao (China) Hotel Investments and Management Limited」，中文名稱已由「金茂（中國）投資控股有限公司」更改為「金茂（中國）酒店投資管理有限公司」。中文簡稱由「金茂投資-SS」改為「金茂酒店-SS」，7月6日起生效。

金茂酒店主席李從瑞表示，啟用「金茂

酒店」作為新的公司名稱，體現公司堅持以酒店業務為核心的戰略佈局。

持8家酒店及金茂大廈

目前，該公司主要擁有及投資的物業包括8家酒店及1個綜合用途開發物業金茂大廈，所有物業均位於中國一線城市或旅遊熱點的黃金及優越地段。金茂大廈為上海一幢88層高的地標性建築，當中辦公區分類為甲級寫字樓。



英國公投由脫歐派勝出，金股股市即出現動盪，美國加息預期亦因而降溫。今年是香港回歸19周年，過去樓按息率變化相當之大，例如1998年初，經絡按息一度升至11.25厘，到2010年卻跌至0.84厘，而目前最新水平為1.85厘，本港超低息環境已維持逾六年。

因為這段時間置業成本低企，所以吸引了內地客赴港買樓。根據經絡按揭轉介研究部數據顯示，2012年10月經絡客戶之中，有14.5%是內地客，為2003年有紀錄以來最高。其後港府推出不同「辣招」遏樓市炒風，比例逐步回落至今年二月的3.4%。

不過，隨著樓價從高位回落、新盤推稅項優惠，例如買家印花稅(BSD)回贈，以及人民幣持續貶值等因素，內地客入市比例於今年五月回升至10%，除已連升三個月之外，亦創出2013年11月以來

脫歐利港息續低企

的30個月新高，反映內地客入市意慾有所增加，並以一手住宅市場為主。

另一方面，回顧今年首五個月的按揭市場情況，經絡客戶選用的按揭成數有上升趨勢。數據顯示，5月客戶選用七成或以下按揭成數佔比跌至55.1%，為2008年有紀錄以來新低；選用七成至九成按揭成數佔比升至35.1%的新高，反映高成數按揭計劃有一定的市場需求。

逾八成業主選用H按

至於還款年期方面，5月採用30年按揭的客戶佔比為81.5%，而3月更已創出83.3%的歷史新高，反映樓價仍然處於高水平，部分業主要借貸30年才能通過3厘的壓力測試。此外，由於目前H按息率低至1.75厘(H加1.5厘)，較P按實際息率2.15厘低，兩者相差高達0.4厘息，所以現時有逾八成業主選用H按產品。

夢想舞台總決賽隆重舉行

由香港青年交流促進聯會、香港青年交流之友、聯同廣東省青年聯合會及中央人民廣播電台香港之聲一同主辦的「夢想增值營暨五強選拔賽」（增值營），於2016年5月28日至29日舉行，為「夢想舞台2016」總決賽揭開序幕。前警務處處長鄧竟成及再生勇士擔任「夢想領航員」，與全場1,000多位觀眾分享夢想故事，勉勵青年人應敢於築夢、追夢及圓夢。



■參賽青年夢想家與嘉賓合影

香港青年交流促進聯會一直致力為學生築舞台，尋夢想創未來。會長龍子明表示，該會致力推動青少年追尋自己的夢想，並發起「夢想啟航行動」提供多元平台讓青年人發揮所長。「夢想舞台2016」導向委員會主席張舜堯博士強調，夢想舞台不單是一個分享夢想的平台，更是讓不同地方青年人交流的大型平台，青年人可以從活動中認識各地的青年夢想家，共同開展尋夢之旅。夢想舞台2016籌備

委員會主席曾耀軒表示整個活動是都由一班熱心公益的學生擔任義工籌委，他們學習構思、籌備及組織一個大型活動從中學習堅毅不屈的精神，肯定自我。

夢想舞台2016總決賽暨頒獎典禮將於2016年7月14日，假旺角麥花臣場館1樓舉行。屆時出席嘉賓陣容鼎盛，五強參賽單位將競逐「最具理想力大獎」、「專業評審大獎」、「夢想點燃獎金」、「香港之聲-助力青春大獎」。

新世界集團貫徹品牌個性屢獲殊榮

新世界集團在新一代管理層帶領下，過去一年在各界屢獲獎項。集團執行副主席兼聯席總經理鄭志剛博士自去年策動全新的品牌個性 The Artisanal Movement，鼓勵員工突破界限，不斷創新，為顧客貼心打造獨特的體驗。集團上下獲嶄新思維激發潛能，充分地將 The Artisanal Movement 融入各項業務當中，獲得社會大眾認同，過去一年先後奪得多項國際大獎，成績斐然，共同創造 The Artisanal New World。

集團的人力資源管理團隊和投資者關係團隊一向表現出色，分別獲得香港人力資源高峰會2016十大「香港最理想工作公司大獎」、國際傑出顧客關係服務獎委員會「傑出顧客關係服務獎2015」等12個人力資源管理獎項，以及連獲4年亞洲企業管治「最佳投資者關



係企業」及「最佳投資者關係專員」等16項投資者關係獎。

此外，集團連續6年成為「新世界維港泳」的冠名贊助商，更獲得「企業：持份者溝通」榮譽獎等6項。集團旗下的項目均充分體現了 The Artisanal Movement 的獨特個性，榮獲BCI Asia「十大地產發展商」等4個物業項目榮譽。

■新世界集團榮獲「最佳投資者關係企業」及「最佳投資者關係專員」獎項

四弦全胡面市 喚醒胡琴沉睡基因

6月23日，由李氏全胡音樂坊主辦、全胡音樂坊樂隊演奏的「李旭波李漢唐師生音樂會」於香港文化中心劇場舉行，凝聚李氏兩代音樂人心血的新型中國樂器「四根弦全胡」（已取得國家發明專利）現向樂迷盡情展現它的特點與特色。



■李氏父子展示精湛胡琴技藝

李氏全胡音樂坊李漢唐說：「『四根弦全胡』的面市令我緊張並且興奮。因為創造『全胡』是我父親李旭波的人生的理想，他為了此理想付出了很多心血和精力。我希望社會能給我們『四根弦全胡』更多的發展機會。」

■責任編輯：王藝霖 版面設計：歐鳳仙