

新興商業區 黃竹坑有「軌」撐

香港文匯報訊(記者 蔡競文)鐵路效應陸續發酵,並造就新發展區的誕生。最新報告指出,甲級寫字樓租賃市場活動依然集中在九龍東,並預計今年核心商業區的租金將上升5%,非核心區將下跌5%。同時,港島南的黃竹坑新興商業區預計將受惠於今年年底前通車的港鐵南港島線,令租賃活動和租金水平上升。

除了黃竹坑成功轉型為潮流工貿區外,葵涌區亦不斷有新型商廈大廈發展項目湧現,區內工廈呎價亦達到一定的水平,受到不少買家注目考慮進駐區內發展業務。

葵涌區續有新商廈大廈落成

萊斯物業高級客戶董事潘麗妹表示,剛促成位於葵涌葵喜街26號至32號金發工業大廈第1座低層單位成交,金額約930萬元,單位面積約4,093方呎,平均呎價約2,272元,市場平均租金呎價約9元。原業主持貨24年,賬面獲利720萬元,回報4厘。

該區商廈大廈發展相信會帶動到工廈物業的升值潛力,望吸引實力買家承接,工廈市場轉活穩步上揚。

此外,近年老廠區荃灣不少工廈進行翻新,部分投資者目光集中於荃灣區的工廈物業,因不少工廈呎價相對觀塘等地仍屬低水平,區內的成交量持穩,該區工廈升值潛力優厚,備受市場熱捧,區內放盤量漸增。

萊斯物業高級客戶顧問文妙琴表示,位於荃灣灣角街84號至92號順豐工業中心高層放售,單位面積約10,420方呎,目前業主意向以3,900萬連租約一併出售,平均呎價約3,800元,市場平均呎租約12元,回報厘數約2.8厘。

文妙琴續稱,該區工商物業承接力穩定,且近年亦有多幢工廈獲重新發展,

新型工貿湧現,市場對區內工廈需求有增無減,早已成為買家熱捧對象,料未來都能平穩發展,相信該區工廈有價有市,展望買賣市場交投持續增長。

零售街舖市道方面,萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管紀言迅表示,與2011年相比,現時核心區零售地舖租金已重返較吸引的水平,再加上內地旅客數目下跌速度放緩,預計本地零售市場將會在明年走出低谷。



港島南的黃竹坑新興商業區預計將受惠於今年年底前通車的港鐵南港島線,令租賃活動和租金水平上升。圖為黃竹坑南匯廣場。

資料圖片

尚都明推30伙超購2倍



百利保及富豪、市建局合作的長沙灣尚都明天(25日)發售30伙,百利保執行董事兼首席營運官范統(中)昨預計,今晚(24日)截票有望達200票。該盤撇除由市建局發售的5伙,尚有6個特色單位待售。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)長沙灣新盤尚都明天(25日)發售30伙,消息指,截至昨夜7時半已累收逾百票,超額認購逾兩倍。發展商預計到今晚(24日)截止認購時累收約200票。

由百利保及富豪、市建局合作的長沙灣尚都首輪推售近沽清,該盤乘勝追擊將於明天展開第二輪發售。百利保執行董事兼首席營運官范統昨天預計,今晚截票有望達200票,對銷情有信心。撇除由市建局發售的5伙,該盤尚有6個特色單位待售,當中兩伙為已出價,其餘4伙則未開價。

富豪·悅庭或加價

近期不少發展商將項目貨尾加價,百利保亦加入提價行列,范統稱旗下元朗洋房盤富豪·悅庭可能會加價,但暫未決定加價,最快下周末會公佈詳情,該盤目前已售7伙,為發展商套現約1.7億元。

另外,旗下九肚山項目料最快今年底獲批預售,2017年上半年推出,項目涉及136戶分層單位,另設24間獨立屋,當中20間有獨立電梯,項目估計價值約75億元至80億元,具體定價要視乎發售時市況。

九龍塘雲門4957萬賣出

豪宅新盤在周末銷情延續,由華懋發展的九龍塘雲門再添成交,涉及1座2樓A室,實用面積1,575方呎,作價4,957.42萬元,折合呎價逾3.1萬元。

此外,綜合市場消息,西貢逸瓏海滙、西營盤瓏璣、將軍澳SAVANNAH、元朗峻巒、PARK YOHO Venezia、PARK YOHO Sicilia、元朗世宙、屯門滿名山、西灣河柏匯、元朗朗屏、將軍澳海天晉、馬鞍山迎海、星灣御、鴨洲洲倚南、大角咀利奧坊、曉岸、旺角SKYPARK、元朗映御等,均獲承接,周末單日錄超過30宗一手成交。

九龍灣商廈投資潛力可觀

香港文匯報訊(記者 蔡競文)近年政府銳意推動東九龍成第二核心商業區,吸引發展商進駐興建商廈,區內商廈質素不俗,且入場費較港島商廈群相宜,為不少用家進駐首選。代理指,現時區內商廈樓面正逐步被消化,帶動空置率逐步下調,物業升值潛力可觀。

入場費相宜 獲中外資金垂青

代理指出,近月環球經濟因持續受不明朗因素影響,令市場避險情緒升溫,而港元因與美元掛鈎,加上本港商廈價格走勢長期保持穩定,導致近期商廈市場屢獲中外資金大手入市,儼如投資者的資金避風港。故相信本港商廈市場長期走勢將持續向好。

東九龍商業樓面大增,短時間內市場未能消化,令空置率上升,個別業主叫價態度回軟,如早前市傳九龍灣億京中心B座高層單位以呎價約8,500元易手,較原意向價低約兩成六。

2012年落成,樓齡較億京中心新,新近有業主乘勢推出該度低層單位放售,意向價約1,480萬元,面積約1,850方呎,平均呎價約8,000元,將以連租約形式放售。現時該戶每月租金收入約4萬元,按此計算,新買家可享受約3.2厘回報。

此外,東九龍的九龍灣商廈同樣受用家追捧,投資潛力也相當可觀,近年政府銳意發展東九龍成CBD2,區內商業氣氛濃厚,其中個別乙級商廈質素不俗,入場費亦較相宜,成為用家寵兒;資料顯示,今年上半年九龍灣乙度空置率徘徊於約2%至4%水平,放租及放售盤供應緊絀。

區內租售盤源供應緊絀

同時,九龍灣其士商業中心15樓09室,面積約1,812方呎,意向價約1,438萬元,平均呎價約7,936元。據悉,業主於2012年以約1,200萬元購入單位,是次若以意向價成交,物業於4年間升值近兩成。



近年政府銳意發展東九龍成CBD2,九龍灣商廈受用家追捧。圖為九龍灣其士商業中心。

資料圖片

工商廈註冊量7月至今跑贏大市



由於在6月份較少車位拆售的情況下,7月至今車位及其它類別註冊量急挫。圖為上環中遠大廈的車位。

資料圖片

香港文匯報訊 港置行政總裁李志成表示,據反映6月份市況的7月份土地註冊處最新資料顯示,7月首20日整體物業(包括一、二手住宅、一手公營房屋、工商舖

及車位)買賣暫錄3,372宗註冊個案,相比6月同期的3,669宗按月跌約8.1%。

而工廈及商廈則在逆市下錄得升幅,分別暫錄175宗及60宗註冊,按月同期升約30.6%及15.4%,工商廈成績不俗,金額方面,非住宅物業7月至今暫錄約31.6億元,較上月同期的29億元升約9.1%。

若以類型劃分,7月至今之註冊數字當中,非住宅物業註冊量按月錄得跌幅,表現更跑輸大市。7月至今之非住宅物業註冊量錄得519宗,比6月同期的633宗,按月跌約18%。

非住宅物業按月跌18%

比率方面,7月至今非住宅物業註冊量佔整體物業註冊量比率暫為約15.4%,較6月全月的約18.1%低約2.7個百分點。車位及其它表現最差錄近4成跌幅。

港置資料研究部指出,按類別劃分的話,以車位及其它類別跌幅最凌厲,該類別7月至今錄248宗,比6月同期的396宗按月跌近4成(約37.4%)。而舖位亦同樣錄得巨額跌幅,7月至今暫錄36宗,按去年同期跌約29.4%。

由於在6月份較少車位拆售的情況下,7月至今車位及其它類別註冊量急挫,故7月至今非住宅物業註冊量亦無可避免受其跌幅拖累,縱使工廈及商廈錄得可觀升幅,亦無助非住宅物業註冊量重回上月同期水平。

2016年7月24日 今日電視節目表 (星期日)

無線翡翠台	無線明珠台	J2台	RTK31	中央電視台-1 (數碼頻道)	中央電視台 (國際頻道)	鳳凰衛視中文台	viuTV
6:00 識多一點點 6:00 開館有益 7:30 高達創戰者 TRY 8:00 藝坊星期六 8:30 開心老友記 9:00 文化廣場 9:30 烈車戰隊 10:30 妖怪手錶 11:00 寵愛 wakaka 11:55 宣傳易 12:05 城市論壇 1:00 午間新聞 1:10 瞬間看地球 1:15 星期日影院: 高舉·愛 3:20 視點 3:30 好在一個 3:55 超級勁歌推介 4:00 馴龍騎士II 4:30 猩猩補習班 5:00 新·我們這一家 5:30 櫻桃小丸子 6:00 財經透視 6:30 六點半新聞報道 6:55 天氣報告 7:00 好好過生活及里約率先 7:30 鏢鏢集 8:00 里約狂熱 8:30 Sunday好戲王 9:30 屋老友記 10:30 男人食堂及一分鐘·一份情 11:30 晚間新聞 11:45 天氣報告及瞬間看地球 11:50 廣告雜誌 12:00 使徒行者 1:05 財經透視 1:35 宣傳易 1:45 敗犬女王 4:20 民間傳奇·寶鏡冤	9:00 進修新天地: 醫生分享系列: 遠離大腸癌 9:35 進修新天地: 科技與我(第二部分) 9:45 進修新天地: 遺傳基因與生命探索 10:40 進修新天地: 逆流而上: 暴雨中的驕陽(梁紀昌校長) 11:30 進修新天地: HABSCSICRUB 12:05 進修新天地: 營商啟程: 迷途你攻防戰 1:00 細看進化島 1:55 深海天堂 2:50 清心直說 3:15 音樂熱點 3:30 恩雨之聲 4:00 趣趣知知 4:20 Toon Disney: 飛哥與靈仔 4:45 Toon Disney: 明日世界任務 5:10 小小探險家 5:30 狗狗博愛(II) 6:00 至 Cool 旅程 6:30 出位餐廳(II) 7:00 啟創·香港 7:25 話說當年 7:30 七點半新聞報道及天氣報告 8:00 進軍里約 8:30 全美一叮(X) 9:25 里約大檢閱及話說當年 9:30 周末大電影: 反斗奇兵 11:20 晚間新聞 11:45 瞬間看地球 11:40 里約大檢閱 11:45 港生活·港享受 12:15 啟創·香港 12:45 地鐵酒店(II) 1:35 節慶 2:30 全美一叮(X) 3:20 進軍里約 3:45 音樂熱點 3:55 歐陸名畫樂悠揚 5:00 台灣無線衛星電視台新聞 5:30 中國新聞	6:00 Music Café 7:00 巨工廠 8:00 FAIRY TAIL 魔導少年 III 9:00 吹奏吧! 音樂團 9:30 樂勢力 10:30 愛與夢飛翔 11:30 非常·社拜 12:00 為食廚房 12:30 我家也有米其林 1:30 娛樂3兄弟 2:30 山系女行 Yama Girl 3:00 都市的法則 4:30 K-Pop 6:00 勁歌金曲 J2 版 7:00 娛樂新聞報道 8:00 安樂蝸 8:30 叢林的法則 10:05 J2 靚聲王 11:05 嚇鬼阿嫂 12:15 K-Pop 13:00 我家也有米其林 4:00 山系女行 Yama Girl 4:30 吹奏吧! 音樂團	06:30 中國故事 07:00 國語大腸癌 07:30 好戲在後頭 08:00 流金歲月 08:30 時事摘錄 II 09:00 歌由前進吧 中國共產黨-1 10:00 奔向迷途路 11:00 線上行 11:53 海底精華遊 12:00 城市論壇 15:00 藝坊星期六 15:30 香港船 16:00 DJ 生還者·TEEN 行者 16:30 一腳成名·踏上英超路 17:00 小農夫 大作物 17:25 阿美愛發問 18:30 大頭妹與也東東 17:40 超好玩城 18:50 CEO 對話·真相灼見 18:55 視點 19:00 山水搜記 20:00 火速救兵 II 21:00 好好過生活 21:30 鏢鏢集 22:00 申訴 22:30 新聞天地 22:50 視點 22:55 海底精華遊 23:00 性本善經典重溫 00:00 城市論壇 01:00 香港故事·自遊香港	06:00 朝聞天下 08:36 太行山上-14/26 09:25 太行山上-15/26 10:15 太行山上-16/26 11:04 太行山上-17/26 11:50 歌曲前進吧 中國共產黨-1 12:00 新聞30分 12:34 撒貝寧時間 13:30 2016 等著我特別節目-黃金檔-12 15:28 加油向未來-重第二期正片 17:09 未來加油站 17:16 加油向未來-重第三期正片 19:00 新聞聯播 19:37 焦點訪談 19:57 未來加油站 21:31 加油向未來 21:47 精彩一刻 22:00 晚間新聞 22:33 未來加油站	06:00 海峽兩岸 06:30 今日亞洲 07:00 中國新聞 07:30 今日關注 08:00 中國新聞 09:02 中國文藝·周日版 09:48 「漢語橋」2016 全球外國大漢語大會-2 11:18 天天飲食(海外版) 11:30 海峽兩岸 12:00 中國新聞 13:31 延安頌-32/40 14:15 延安頌-33/40 14:59 延安頌-34/40 15:44 延安頌-35/40 16:28 延安頌-36/40 17:15 城市對對 18:00 中國新聞 18:15 中國文藝·周日版 19:00 中國新聞 19:30 中國輿論場 20:30 海峽兩岸 21:00 中國新聞 21:30 今日關注 22:00 時事直透車 22:56 快樂漢語 23:41 大快娛-63/79	06:00 我們一起走過 06:15 文化大觀園 06:45 皇牌大放送 08:00 周末晨早播報 08:25 鳳凰氣象站 08:30 鳳凰氣象站 08:55 生命密碼 09:00 生命密碼 09:45 文化大觀園 10:15 財智菁英匯 10:45 鳳凰氣象站 11:00 承諾2020 11:45 世紀大講堂 12:30 周末正午播報 12:55 鳳凰氣象站 13:00 一虎一席談 14:00 笑逐言開 14:45 承諾2020 15:30 我們一起走過 16:30 皇牌大放送 17:45 生命密碼 18:30 鳳凰氣象站 19:00 龍行天下 19:45 寰宇大戰略 20:30 名人面對面 21:00 時事直透車 21:40 我們一起走過 22:30 築夢天下 23:00 大政商道 23:30 笑逐言開 00:15 文化大觀園 00:45 鳳凰精鑿 02:00 寰宇大戰略 02:45 世紀大講堂 03:30 大政商道 04:00 名人面對面 05:00 世紀大講堂 05:50 鳳凰精鑿	06:00 早晨新聞 08:00 老友日常 08:30 藝術進行中 09:00 Interview 09:30 藝壇英雄 10:00 View 10:30 李的真實 11:30 Go! Japan TV 日本大放送 12:00 午間新聞 12:30 命中注定我愛你 15:00 無限挑戰 16:30 甜心格格 17:30 美少女戰士 CRYSTAL 18:00 6點新聞報道 18:30 粵港財富通 19:00 綉繡線 19:30 Interview 20:00 8點新聞報道 20:30 SPECIALIST 21:30 Come On Baby 22:30 巨門陣 23:30 晚吹·總有一隻係左近 00:00 百合戀人 00:30 無限挑戰 02:00 一個地球 02:30 「煮」角 03:30 食勾全中國 04:30 Fashion Seoul 大激戰 05:00 藝術進行中 05:30 風行全世界