深港通將至 甲廈料再搶貴

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）「深港通」料將於11月開通，本港可作為內地邁向國際化的重要平台，市場憧憬消息可刺激商廈交投及租務。事實上，年內市場錄得多宗大手買賣及租賃個案，當中不乏中資客。代理指，政策帶動中資企業及金融機構甲廈需求，惟傳統商業區供應有限，料高價成交將陸續出現。

自年初開始，「深港通」消息發酵，至近期終有具體開通目標，市場憧憬中資公司更積極來港設立辦公室，藉本港作為平台，進一步邁向國際。

近月傳統核心商業區甲廈，呎價屢創新高。其中中環中心79樓頂樓全層，獲中資機構以天價5億元購入，折合平均呎價高達3.78萬元，刷新全港商廈呎價最貴紀錄。

上月市場亦錄得多宗高價商廈成交，包括遠東金融中心32樓全層，呎價達3.39萬元，刷新金鐘呎價紀錄；美國銀行中心高層09室，上月亦以呎價33,185元高價成交，成為市場焦點。

此外，近期亦錄得多宗全幢及大手買賣，涉資數以億元計。買家當中不乏中資背景，造價高達45億元，會德豐地產發展的紅磡One HarbourGate東座，買家便是深圳祥祺集團。年初光大集團更斥資100億元購入灣仔大新金融中心。

買家不乏中資大手掃貨

租賃市場方面，市場亦錄得多宗中資金融機構大手租用樓面個案，包括工行標準銀行（ICBC Standard Bank）以108萬元租用太古廣場2期高層9,000方呎樓面擴充業務；浙商銀行亦以154萬元租用交易廣場3期13樓全層共1.1萬方呎樓面。

美聯商業營業董事陳家輝表示，市場憧憬「深港通」帶動本港金融市場，令甲廈樓面需求增加，其中中資國企及民企在期望國際化下，需求尤其強勁，另金融服務公司亦對核心商業區樓面求之若渴；但由於傳統商業區新供應非常緊絀，業主傾向惜售，因此令買賣市場維持「價高量低」局面。

業主惜售 呈「價高量低」

然而傳統商業供應長期短缺，尤以中區顯著，陳家輝指，區內物業多由大業主持有，可供買賣盤源甚少；相對之下，金鐘在可買賣選擇較多，加上新增鐵路等交通基建，買賣交投表現較為突出。

甲廈租務表現亦備受帶挈，其中以面積3,000方呎至過萬方呎之全層或海景盤源最受市場歡迎。

■上月市場錄得多宗高價商廈成交，包括遠東金融中心32樓全層，呎價達3.39萬元，刷新金鐘呎價紀錄。 資料圖片

中原：8月商舖買賣創13月新高

■圖為和安里1至3號地下3號舖。

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，8月份商舖買賣合約登記錄得270宗及18.22億元，較7月份56宗及9.96億元大幅上升3.8倍及83.0%。

受惠石門OK Mall拆售登記

8月份的宗數結束連續7個月徘徊於70宗水平的局面，並創下2015年7月278宗後13個按月新高。

宗數明顯上升，主要是石門OK Mall的拆售登記，暫錄166宗登記價值6.75億元，分別佔全月登記約六成及四成。若扣除後全月錄104宗及11.47億元，按月升85.7%及15.2%。近期餐飲業開始擴張，新興食肆不斷進駐市場，刺激民生區域的商舖交投轉趨活躍，料商舖登記量將會溫和上升。

按金額分佈，500萬元以下類別錄198宗及6.57億元，按月急升6.3倍及11.4倍；500萬至1,000萬元類別錄38宗及2.54億元，按月升4.4倍及3.4倍；1,000萬元至2,000萬元類別錄18宗及2.48億元，按月升1倍及1.1倍；2,000萬元至5,000萬元類別錄11宗及2.84億元，按月升37.5%及26.8%。只有大額成交的登記金額錄得跌幅，5,000萬元至1億元類別錄4宗及2.37億元，宗數不變，但金額按月下跌9.9%；逾億元類別錄1宗及1.43億元，宗數同樣不變，金額按月下跌49.3%。

分區方面，新界區錄201宗及10.06億元，較7月份的15宗及0.95億元顯著以倍數上升；九龍區錄50宗及5.19億元，較7月份的24宗及3.88億元上升1.1倍及33.9%；港島區錄19宗及2.97億元，較7月份的17宗及5.14億元上升11.8%及下跌42.1%。

中環和安里地舖6700萬放售

資料顯示，本年至今按月舖位買賣成交宗數徘徊於40宗或以下水平，至8月則明顯上升至約62宗，當中更錄得5宗逾億元舖位成交，反映舖市買賣氣氛轉好，預期隨着舖位租金及價格已下跌至一定水平，將吸引更多投資者四出尋寶。

新近有業主趁勢放售中環和安里地舖，中原(工商舖)商舖部高級營業董事謝家明表示，放售物業面積約700方呎，意向售價約6,700萬元，平均呎價約9.5萬元，將以連租約形式放售。舖位現以每月約16.8萬元租予韓國餐廳，租期將至2018年9月，租金回報約3厘。

長線投資者變陣短炒

香港文匯報訊 美聯商業營業董事黃璜表示，工商舖最近有多宗成交，近日更為投資者短期贏得理想回報。尖沙咀永安廣場5樓4室近日以2,500萬元易手，物業面積1,351平方呎，即成交呎價為18,505元，刷新該廈呎價紀錄。

業主原為長線投資者，在幾月前斥資2,026.5萬元購入上址作長線收租以賺取穩定的租金回報，至近日轉售予新買家，以物業現呎租約38元計，新買家可享約2.5厘租金回報。

世邦魏理仕：商場增加餐飲業吸人流

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港零售業疲弱，但當中的飲食業總收益卻穩定增長，成為各大商場的「救命草」。世邦魏理仕近日發表香港報告，指出不少商場業主已於商場內增加餐飲部分提高客流量，預測未來5年，多個商廈及新發展的住宅地區，將對餐飲選擇增加需求，而甲廈亦會增加餐飲樓層。此外，更多商廈業主陸續把物業改裝成銀座式零售商廈，以提高租金回報，較次級商廈的餐飲樓層一般比寫字樓樓層有逾20%的租金溢價。

世邦魏理仕香港、華南及澳門研究部主管陳錦平表示，與大多數其他零售行業不同，食品是必需品，因此經濟衰退時餐飲業的銷售一般較具抗跌力。不論經濟周期如何，香港的中位數入息家庭一般會分配10%至15%的收入為外出用餐。與其他商品如奢侈品相比，餐飲業對遊客的依賴程度也較低。

世邦魏理仕香港顧問及交易服務商舖執行董事連志豪亦指，香港的典型生活環境，造就了餐飲業龐大的發展空間，好像過去十年，新單位供應中的431方呎以下的A類細單位就有12,428個。工作時間長、交通方便，加上住宅單位面積減少，均導致在職人士不願在家烹調，而選擇在外用膳和社交。

核心租金續跌 擴張好時機

據政府統計處，2015年零售銷售總額按年錄得3.7%的跌幅，今年上半年繼續按年下跌10.5%，但食肆的總收益卻逆市增長，2015年按年上升3.9%，今年上半年亦按年升2.5%。連志豪表示，核心區街舖今年租金將持續下跌，但跌幅將由去年的17%，略為放緩至15%，當中上半年跌7%，下半年預料跌5%至8%，認為現時為餐飲業擴張的好時機。

按揭熱線
劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

準業主應增備用資金

最近樓市轉旺，陸續有大行「轉軚」看好樓市。例如大和發表報告，由原本預計今年整體樓價跌10%，改為預期升1%。香港8月房屋銷售數據創新高，麥格理早前亦表示香港樓市已經逐步回穩，對地產發展商下半年持積極展望。過去周末，一手市場上演單日三大盤及逾千伙同步開售盛況，9月一手交投有機會創一手新例後新高。坐擁新盤「票王」之稱的元朗盤Grand YOHO首批收逾1.6萬票，連同馬鞍山薈朗和筲箕灣形薈亦即日全數沽清。樓市轉旺，樓價上升，市民應注意估價不足的問題。

樓價波動影響物業估價，所以準業主都應關注「物業估價」這個範疇。當準業主向銀行申請按揭時，銀行批核前會先進行樓宇估價，以確認物業作為抵押品的資產價格。銀行通常會以物業座向、景觀、樓層以及成交紀錄等因素評估出市值，給買賣雙方作為議價之基礎。若物業估價低於成交價，便代表按揭金額減少，買家需要更多資金才可完成交易。

舉例何先生剛買入一個單位作自住用途，成交價為500萬元，六成按揭，貸款額為300萬元，首期支出200萬元。但若估價不足，如估價僅值400萬元，引用相同的按揭成數，貸款額則下降至240萬元，何先生即需要準備260萬元首期才可完成交易，較預算金額增加60萬元。

選用長成交期更應注意

由於估價有時效性，如果準業主採用長成交期形式購買物業，例如兩個月以上，其間價格一旦回落可能令估值低於買入價，因而拖累貸款額驟降。因此，選用長成交期的準業主，更須注意估價不足的情況。準業主應該因應個人能力及需要，增加首期備用資金，以防出現無力上會被迫撻訂的局面，減少因估價不足所引致的「撻訂」金額損失。

要避免估價不足的問題，置業人士可以在購買物業前，考慮透過按揭轉介機構為心儀的單位進行估價，並計出可負擔之首期金額。另外，購買樓花物業的業主，也可以選擇即供付款方式盡快上會，避免樓市波動以致估價不足而需要提高按揭成數或增加首期資金之成本。

http://www.wenweipo.com ■責任編輯：王藝霖 版面設計：歐鳳仙

工商資訊

■百達翡麗率先於錶殼上運用火燄鑲嵌工藝，令錶上美鑽格外剔透，更添耀眼。

百達翡麗Calatrava新品腕錶面世

以簇新工藝技術添上耀眼華衣：火燄鑲嵌

百達翡麗新推出Calatrava系列編號7200/200R腕錶，呈獻嶄新寶石鑲嵌工藝技術，倍顯火鑽奪目光芒。將最新Flamme®（火燄）註冊鑲嵌工藝用於鐘錶業界，盡展這家日內瓦鐘錶製造商於外在部件領域的造詣，呼應不少女士對於精巧工藝腕錶的需求。

寶石鑲嵌與雕刻和琺瑯工藝齊名，位列最悠久的裝飾鐘錶手藝。世上首批便攜式時計，渾身往往亦以寶石點綴。百達翡麗自1839年創立以來，竭誠守護日內瓦顯赫傳統工藝，全力保育此等稀有工藝，百達翡麗時計歷史館的不少藏品，正是最佳憑證。百達翡麗總裁德諾．斯特恩的妻子桑德琳．斯特恩擔任創意總監，帶領品牌發揮多種寶石鑲嵌技巧，由經典的珠粒鑲嵌、爪鑲、方形鑲嵌到無格線鋪鑲和極具挑戰的隱形鑲嵌等工藝，甚至在Twenty~4®高級珠寶腕錶金質嵌花裝飾上綴以寶石，創製一系列令人讚嘆的寶石裝飾時計，琳瑯滿目，體現頂尖創意和藝術觸覺，並按照百達翡麗印記嚴謹的指令製成無瑕作品。

一對明目一雙巧手 展現寶石鑲嵌極致

百達翡麗率先於錶殼上運用火燄鑲嵌工藝，令錶上美鑽格外剔透，更添耀眼。Calatrava系列編號7200/200R玫瑰金腕錶錶環鑲有142顆鑽石，以兩行交錯形式排列。寶石鑲嵌師把鑽石放於預計在錶殼鑲嵌的兩行位置後，以人手在兩行金質物料之間為每顆鑽石雕出一枚腳爪，將之彎向鑽石，由上從一側把鑽石固定；然後借助鋒利的雕刻刀，分割錶環鑽石之間的金質物料，把物料推向一旁，形成各個小型底托，從下固定凹槽旁邊的鑽石。有賴鑽石下面交錯的窗口空間，光線可從下方散射，讓鑽石原有光華更加奪目。腳爪相互抵靠而立，在錶環上造就宛如梭子花邊的紋理。

火燄鑲嵌工藝技術一如百達翡麗於寶石裝飾時計上運用其他的鑲嵌方法一般，按照百達翡麗印記嚴格的規定執行，體現寶石鑲嵌大師的正宗手藝。為求盡展寶石亮彩與光華，所選鑽石必須符合Wesselton「極白」的色澤級別，潔淨無瑕，切割精確。寶石鑲嵌師亦要確保鑽石同軸等距鑲嵌，鑲嵌深度一致，以免鑲鑽表面不平，同時保障鑽石與錶殼輪廓並排鑲嵌。鑽石往往以機械方式固定，從不以粘合方式完工。寶石鑲嵌師選用的鑲嵌幾何設計，亦以覆蓋最大金屬表面為依歸。

■機芯採用Spiromax®游絲，22K金迷你擺動陀完全嵌入夾板橋底板之中，加工細節豐富，透過寶石玻璃錶殼底蓋一覽無遺。

■腕錶針扣綴以26顆圓鑽。

腕錶設計 一派優雅

新款Calatrava系列編號7200/200R腕錶運用火燄鑲嵌工藝技術，突顯18K玫瑰金超薄軍官式經典錶殼雅緻氣息。錶側弧度有致，錶耳筆直，搭配旋入式錶帶橫桿；銀色紋理錶面，起用寶璣式數字，珠形分鐘刻度及Poire Stuart式玫瑰金時針和分針，增添全錶和諧感覺。腕錶配以亮麗藍紫色鱷魚皮錶帶，大型方形紋理，由人手縫製，以針扣固定，散發女性魅力；針扣本身綴以26顆圓鑽。腕錶由240自動上弦超薄機芯驅動，追蹤時間流逝。

■此腕錶格調含蓄，採用革新的火燄鑲嵌工藝技術及獨家機械機芯，締造永恆女性典雅形象。