

深港通搶旺中環寫字樓

仲行：明年租升5% 九龍區受壓

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）深港通本周開通，雖然首兩日股市未見大利好，但寫字樓市場則蠢蠢欲動。仲量聯行昨日發表報告指，深港通雖然其利好未必及早期的滬港通，不過仍會帶動核心區寫字樓需求，預計中環仍會是不少內地資金落腳的首選，明年租金將會再升5%。

仲量聯行昨發表《香港物業市場回顧報告》，指出今年中環寫字樓需求主要來自內地金融企業擴充、以及新成立辦公室的需求，佔今年新租出樓面44%，較2015年的35%佔比為多。中環甲級寫字樓租金於今年首11個月上升9.2%至每方呎111.9元，離2008年金融海嘯前的高峰期的116元僅低4%；反觀供應持續增加的尖沙咀及九龍東租金，今年同期分別回落0.5%及1.5%。

中資中環租賃勝去年

仲量聯行租務部主管龐定勤預計，中環於2017年將是唯一錄得租金增長的商業區，升幅預測可達5%，其他地區則面臨壓力，當中以空置樓面較多的九龍東跌幅較大，幅度可達10%至15%。

零售街舖方面，隨着前港內地客減少、人民幣貶值及內地反貪政策下，本地整體零售銷售額按年錄跌幅，拖累街舖租賃市場。仲量聯行指，目前商舖市場的租賃需求主要來自中價消費品、生活品味零售及食肆。新來港的品牌及飲食集團仍然有意來港擴張。展望未來，零售市場的需求仍由這類零售及餐飲經營者主導。

仲量聯行商舖部主管陳耀峯指，今年街舖平均呎租下跌18.4%至462元，主要商場租金自下半年起回軟，全年回落1%。不過，陳氏相信，核心街舖租金去兩年累跌36.8%後，可望明年下半年見底，在中價品牌及餐飲擴充下，預計核心街舖及主要商場明年租金將再下跌至5%。

核心街舖租金未見底

另外，受惠於貨倉租戶尋求儲存空間，及有車路直達的貨倉供應緊絀，分層工廠大廈租金升2.7%至每方呎12.3元，而貨倉租金按年上升3.5%至每方呎13.2元。至於工貿大廈，面對活化、翻新工廈項目及甲級寫字樓的競爭，呎租下跌1.7%至17.4元。

仲量聯行工業部主管劉毅強指，縱使活化工廈計劃已於3月屆滿，部分已獲批活化的工廈項目仍會於未來3年推出市場，競爭依然；加上數據中心的免繳徵免費費用的優惠措施仍有效，預期這政策將繼續主導市場。

至於各項投資物業的格價走勢，仲量聯行研究部主管馬安平預期，明年寫字樓及貨倉價格可望上漲5%，商舖價格跌幅收窄至10%以內。

花旗：住宅價格明年下調15%

香港文匯報訊（記者 歐陽偉昉）政府在上月推出「加辣」措施，向非首次置業的買家重稅。花旗香港經濟學家雷智強昨日預料，明年一般住宅樓價將跌15%，豪宅樓價將跌10%。然而，她認為香港住宅供不應求，這次下跌也只是調整，在2018年初起樓價會再次上升。

資金南下或促再「加辣」

雷智強指出，政府「加辣」合時，新措施可以影響投資者進場，以及令用家暫時觀望。自措施推出後成交量開始下跌，預計終會跌至每月3,000宗成交，令樓價不能在高位持續。可是，香港樓盤供不應求，估計每年短缺單位近5,000個，加上近期人民幣下跌，內地資金流入香港樓市，樓價維持長時間下跌，預料在2018年農曆新年過後會開始回升。政府是不大可能會放寬打壓樓價措施，相反政府或會「加辣」應付外來資金進入香港樓市。

至於息口問題，雷智強預料美聯儲將於今年和明年加息共3次合共75點子，目前香港銀行資金充裕，有緩衝不需要太快跟隨加息，銀行決定加息除根據整體流動性，還會視乎資金流出的速度。銀行同業拆息利率（Hibor）也反應風險溢價，如果2017年外圍不安定導致市場波動，Hibor可能會較快上升。

本港主要寫字樓租金走勢及預測

地區	2016年變幅*	2017年預測
中區	↑9.2%	↑0%-5%
灣仔、銅鑼灣	↑3.7%	↓0%-5%
港島東	↑1.6%	↓0%-5%
尖沙咀	↓0.5%	↓0%-5%
九龍東	↓1.5%	↓10%-15%
整體	↑5.3%	↓0%-5%

*初步數字
資料來源：仲量聯行 製表：記者 蘇洪鏞

■仲量聯行報告指，中環仍是中資的落腳點。
資料圖片

嘉里皓啟加推149伙



■嘉里朱葉培(左)指，皓啟加辣前的首置客佔比為約四分之一，而加辣後則增至一半。 記者梁悅琴攝



■新地雷靈(左)稱，Grand YOHO第二期大部份單位將於明年入伙時以現樓推售。 記者梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）部分貨尾盤於加辣後銷情不俗，誘發其他發展商再度出擊。嘉里發展執行董事朱葉培昨日表示，何文田皓啟昨加推149伙，包括首度以價單形式推售的4房戶，定價由1,121萬元至5,731萬元，折實平均呎價2.27萬元。該盤將本週六推售45伙。

嘉里發展市場策劃總監吳美珊指，皓啟部分加推單位輕微加價1%至3%，最高折扣15.5%。該盤已已售出530伙，套現約70億元。

Grand YOHO二期份內推

朱葉培指，加辣對樓市的確有影響，但據過往經驗，相信明年第一季市場將會消化措施，由於本港土地供應增加跟不上需求增長，預期明年樓價平穩。另一場合，新地副總裁雷靈亦相信，農曆新年後買賣雙方已適應措施，成交會回升，樓價保持平穩。不過，他稱，集團旗下樓盤仍只提供舊稅優惠。

雷靈又表示，元朗Grand YOHO第二期正待批預售，盼年底獲批預售，將推售少量單位，由於戶型多且向南，相信價錢有機會比一期看高一線。新地代理總經理胡致遠補充指，項目共有826伙，當中一房至四房分別佔5%、35%、45%及15%，面積由400方呎至1,200方呎，並有複式戶等。

長實高級營業經理何家欣表示，元朗牛潭澤洋房花園有機會本月

開放示範區，最快新春前推售。她指，元朗新區至今已售出28間商舖，套現逾15億元，最大手為一客6億元買入10間商舖。餘下的1座已有投資者洽購，會善價而沽。

華懋賣樓套逾90億新高

華懋銷售部總監吳崇武稱，今年賣樓銷售逾900伙，套現逾90億元，創集團新高。明年首個新盤為九龍塘賢文禮社，正待批滿意紙，有機會農曆新年後推售，但未必推稅務優惠。

新世界存貨量歷年最低

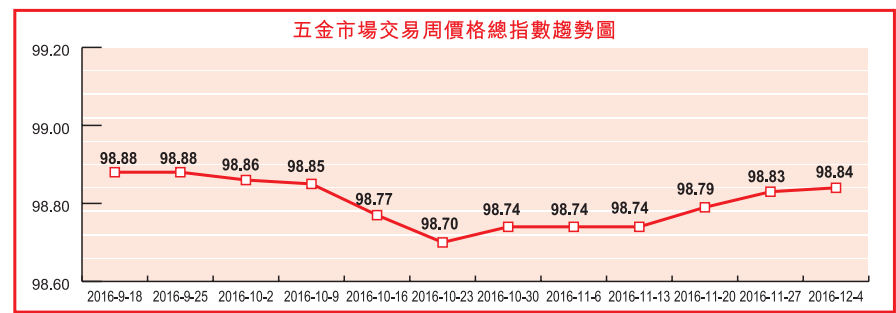
新世界發展營業及市務高級總監楊文透露，集團今年以來售出逾千個單位，連同車位及合資項目，共套現逾83億元，集團餘貨僅39伙可供發售，存貨量為集團歷年最低。

他指，明年將推售5個新盤項目，涉逾2,100伙，包括荃灣柏傲灣、清水灣傲瀧、西營盤ARTISAN HOUSE、屯門鄉事會路88號項目及元朗項目。當中柏傲灣料快將登場，共提供983伙。

另外，嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明表示，啟德嘉匯趕不及本月推售，不排除延至農曆新年後推售。

中國·永康五金指數

2016/12/4期中國·永康五金市場交易周價格指數評析



一、五金市場交易周價格總指數概述
據監測，「中國·永康五金指數」五金市場交易周價格總指數本周收報於98.84點，與上期(2016/11/27期)的98.83點基本持平。

二、五金市場交易主要分類商品周價格指數簡析
在本期十二大類五金市場交易周價格指數中，指數漲跌表現為八個大類上漲，四個大類下跌。「門及配件、日用五金電器、耐用五金、機械設備、電子電工、建築裝潢五金、機電五金、安防產品」等八個大類周價格指數不同程度上漲，「機電五金」大類周價格指數漲幅居首，環比小幅上漲0.19個百分點；「車及配件、五金工具及配件、運動休閒五金、通用零部件」等四個大類周價格指數不同程度下跌，「車及配件」大類周價格指數跌幅居前，環比下跌0.08個百分點。

(一) 機電五金周價格指數，反彈上升
機電五金本周價格指數收於98.57點，環比上漲0.19個百分點，漲幅值位居十二大類之首。機電五金周價格指數的上漲主要是受該類別下二級分類中的「變速器(機)」周價格指數的影響，「變速器(機)」本周價格指數收於99.89點，環比上漲1.11個百分點。

(二) 電子電工周價格指數，持續上升
電子電工本周價格指數收於98.69點，環比上漲0.17個百分點，漲幅值位居十二大類第二，電子電工周價格指數的上漲主要是受該類別下二級分類中「電子電工配件」周價格指數的影響較明顯，環比上漲0.90個百分點。

(三) 安防產品周價格指數，小幅上揚
安防產品周價格指數收於94.94點，環比上升0.11個百分點，漲幅值位居十二大類第三。該類別價格指數上漲受其類別下二級分類中的「安全及救生器材」價格指數影響較大，「安全及救生器材」本周價格指數收於90.42點，環比上漲0.48個百分點。

(四) 車及配件周價格指數，止升下跌
車及配件本周價格指數收於95.86點，環比下跌0.08個百分點，跌幅值位居十二大類之首。該類別價格指數本周下滑主要受其類別下二級分類中「汽車配件」的影響較大，「汽車配件」本周價格指數收於90.40點，環比下跌0.37個百分點。

(五) 五金工具及配件周價格指數，小幅下跌
五金工具及配件本周價格指數收於99.85點，環比下跌0.05個百分點。該類商品周價格指數的下跌主要因素是受二級分類中的「電動工具」的影響，「電動工具」本周價格指數收於96.07點，環比下跌0.10個百分點。

(六) 通用零部件周價格指數，平穩運行
通用零部件本周價格指數收於101.89點，環比下調0.03個百分點，跌幅值位居十二大類第三。其原因主要是受該類別下二級分類中的「緊固件」價格變動的影響，本期「緊固件」價格指數收於95.45點，環比下跌0.05個百分點。

五金市場(分大類)交易價格指數漲跌幅表

指數類型	本周指數	上周指數	漲跌幅(%)
總價格指數	98.84	98.83	0.01
門及配件	98.31	98.30	0.01
車及配件	95.86	95.93	-0.08
五金工具及配件	99.85	99.89	-0.05
運動休閒五金	99.63	99.65	-0.02
日用五金電器	99.61	99.55	0.06
耐用五金	100.54	100.48	0.06
建築裝潢五金	99.69	99.65	0.04
機械設備	99.22	99.13	0.09
機電五金	98.57	98.39	0.19
電子電工	98.69	98.52	0.17
通用零部件	101.89	101.92	-0.03
安防產品	94.94	94.84	0.11

五金商品(分中類)交易價格指數漲跌幅前十位排名表

漲幅前十類商品(%)	跌幅前十類商品(%)
1 變速器(機)	1 緊固件
2 文具/板外辦公用品	2 汽車配件
3 電子電工配件	3 摩托車配件
4 砂處理設備	4 電動工具
5 電線、電纜	5 其他五金工具
6 安全及救生器材	6 門鎖
7 盆、盤	7 廚房工具
8 五金生產設備	8 壓縮、分離設備
9 氣動元件	9 電動機
10 工具車	10 家用電器

製作單位：中國·永康五金指數編制辦公室
浙江中國科技五金城集團有限公司
網址：<http://www.ykindex.com/>
電話：0579-87071566 傳真：0579-87071567
中國科技五金城官方微信平台：



第八屆中國(永康)國際門業博覽會
2017年5月26日—28日在永康國際會展中心舉行

3新盤申預售涉466伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）差估署最新公佈，今年首10個月私樓落成量僅11,430伙，雖然已較去年全年的落成總量11,280伙為多，但只達政府今年預料落成量18,203伙的63%。由於今年只餘不到1個月，市場預料今年難以達標。值得留意的是，今年至今的落成私宅，實用面積431方呎以下的A類單位佔2,927伙，數量創2003年後13年新高。另外，地政總署資料顯示，11月有3個住宅項目入紙申請預售樓花同意書，涉及約466個單位。

資料顯示，A類細單位今年首10個月落成量高達2,927伙，較去年全年落成量2,135伙多37%，並為2003年A類單位錄得落成4,738伙後，13年的新高。

項目入紙申請預售樓花同意書，涉及約466個單位。但因同期批出的中國海外「啟德1號(II)」涉及624伙，令上月待批預售樓花同意書的住宅單位微跌1.17%至13,312伙，但繼續維持高位。

申請預售文件的三個新盤中，最多供應為遠東發展沙頭角順隆街31號「尚澄」，提供261伙，預計2018年10月落成。另外，樂聲電子或有關公司的南區「大潭道45號」及中國中冶的荃灣青山公路青龍頭段108號「逸環·龍灣」亦申請賣樓，分別提供7伙及198伙，預計2018年6月及12月落成。

細單位落成量13年新高

至於面積431方呎至752方呎的B類單位落成量為5,394伙，亦較去年全年多7.22%。面積753方呎至1,075方呎的C類單位則錄1,081伙、面積1,076方呎至1,721方呎的D類單位累計1,290伙，而面積1,722方呎以上的單位有738伙。

另一方面，政府近年增加土地供應，多個地盤已成熟待推。地政總署資料顯示，11月有3個住宅

美聯明年上半年維持增20分行

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府對樓稅「加辣」一個多月，市場交投明顯減少，地產代理生意大受影響。不過，美聯物業住宅部行政總裁布少明昨日表示，集團明年上半年維持增加20間分行，人手亦維持原來的目標，冀增加600人至800人，但續租舖位會要求業主減租。

續租不減租即撤銷

他指，今年已達標開設逾30間分行，短期內約有9間新分行亦已落實租約及陸續投入服務，未來會於豪宅區增設分行。



■美聯物業全新又一城分行暨豪宅資訊中心開幕。

祥益地產無意收縮

至於對主力從事專門及天水圍細價樓的祥益地產亦沒有削減分行及裁員計劃。祥益地產總裁汪敦敬表示，政府「加辣」令交投減少，屯門及天水圍上月成交量按月萎縮接近40%。他指出，該行人均開價較數由辣招前約4.3宗跌至辣招後約3.5宗，但由於該行是以員工收入穩定為經營目標，沒有計劃削減分行及裁員，維持約30間分行及約100多名員工，並會趁市況轉靜推出課程培訓員工及優化管理。

興勝通州街酒店或拆售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）興勝項目管理董事周嘉峯昨日表示，辣招推出後，興勝創建以3.41億元購入深水埗通州街256號全幢酒店物業，總樓面3.9萬方呎，呎價約8,700元，共有63間房、21個車位及約5,000至6,000方呎舖位，料最快明年年底決定拆售或繼續營運作服務式住宅。

他稱，今年集團主要售出尖沙咀

The Austine Place及1幅農地，套現逾10億元。又指，集團負責銷售的陳氏家族九龍塘THE GRAMPIAN，陳氏家族有意長期持有項目其中兩個物業。