

# 網購刺激 工廈租金看升15%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)早年工廈市場一度出現小陽春,不過隨着迷你倉火災及工廈割房問題頻生,令當局收緊管制工廈用途。回顧去年市場一度期待有多達5項工廈拆售,最終僅2項推出。不過有業界認為市場對工廈仍有相當需求,預料今年全年租金會有最高15%升幅,而上半年有1項至2項工廈有望拆售。

於2016年,全新興建工廈項目一度出現小陽春,新地的W668及宏基資本的匯創方銷情亦相當理想。而市場預期新地德士古道項目、金朝陽打磚坪街及百旺都大角咀項目將隨後接連推出,但隨着年中發生牛頭角迷你倉大火事件,令公眾關注工廈迷你倉及割房監管,以及消防安全問題,幾個項目未如預期推出應市。

## 去年價量均按年錄跌幅

而去年全年工廈交投,無論量價均按年錄跌幅,2016年錄2,894宗登記及256.68億元總成交額,較2015年分別下跌25.7%及15.3%。按金額分佈統計,細額工廈成交量明顯下跌,主要是2016年拆售項目減少所致。500萬元以下類別錄1,774宗及44.72億元,分別較2015年下跌34.6%及40.8%,跌幅明顯較其他類別為大。只有500萬元至1,000萬元類別的宗數及金額同樣錄得按年升幅,2016年錄686宗及47.12億元,按年微升2.5%及2.4%。

不過,在工商舖三大板塊中,舊式工廈已無新供應多年,近年更有不少被拆卸重建,惟需求依然維持。港置工商營業董事王嘉祺指,香港物流運輸發達,零售商店成行成市,有必要租用成本較低、承重力較高的舊式工廈作倉庫之用。現時舊式工廈的平均呎價約三、四千元,屬「麵粉價」,故只要位置理想、配套完善,便能吸引不少投資者青睞。

## 觀塘新工廈吸引大企業落戶

展望今年,他則預計整體工廈租金有約10%至15%的升幅。售價方面,由於觀塘漸多新式工廈,加上政府銳意將東九發展成另一個CBD,吸引不少大企業落戶,區內面貌煥然一新,估計明年觀塘區工廈售價將錄約10%至12%的升幅。他又預期,上半年將有1個至2個項目可望推出市場發售,相信屆時將獲不少投資者或用家吸納。

去年新式工廈大行其道,惟王氏仍較為



由於觀塘漸多新式工廈,加上政府銳意將東九發展成另一個CBD,吸引不少大企業落戶。圖為觀塘皇廷廣場。

看好舊式工廈投資前景。他指出,新式工廈的競爭對手主要為甲級尾或乙級的商廈,若兩者價錢相差不遠,市場仍傾向選擇商廈,而新式工廈的回報率,一般亦不如入場門檻較低的舊式工廈。

## 按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉國圓



港府自去年十一月頭加辣後,樓市表現反覆,加上美國年底加息及預料今年加息三次,令業主擔心加息帶來的影響。

截至目前為止,按揭計劃以H按使用率最高,市場近日聚焦討論H按買家的供樓負擔,及H按何時會觸及P按的封頂位。

## H按計劃明顯有保障

加息對H按計劃以P按2.15厘作封頂位的買家,影響輕微。在大趨勢加息的環抱下,使用有鎖息上限的H按計劃,明顯有保障。聯儲局在去年底加息後,本港未有即時上調利率,港美息差拉闊,惟現時本港銀行結餘充裕,銀行借貸成本仍然較低,無加息壓力。

根據經絡按揭轉介及金管局的數據,截止今年一月十日,本港銀行結餘2,596億元,反映銀行借貸成本低企,除非有走資的風險,否則銀行無即時加息的壓力。最新的H按計劃利率由今年年初拾級而下,最新的按揭息率為H+1.35%,近日有銀行仍然積極吸納優質客戶,只要借貸額較大,可以享有H+1.33%的按揭息率,變相減息0.02%。

根據經絡按揭轉介研究部數據及金管局資料顯示,拆息利率亦由去年十二月初的0.46%,上升至月底的0.73%水平,令使用H按的實際息率由1.81%升至2.08%,假設供款期為三十年,每100萬貸款額便增

## 港無迫切性加息 供款有數得計

加了134元,對使用H按的買家影響輕微,純粹釋息效果削弱。假若拆息上升至0.8%水平,H按的實際供款利率便與P按(2.15厘)看齊,屆時每100萬元的貸款額,便較之前僅增加了36元。

追溯以往業主使用的H按計劃,由2003年至2010年間,H按主要為H+0.5至0.8不等,假設買家無將物業轉手或轉按,買家仍然可以享有低息的供款利率,以現時拆息約0.72計算,買家的實際供款利率約1.22%至1.52%不等,但這批業主使用的H按計劃的鎖息上限不及現時普遍的H按吸引。

至於2012年至2016年間,買家大多使用H+1.7%,這批買家如果轉至更低息的H+1.4%或1.35%,即使拆息抽升,也可以繼續享有P按(2.15厘)的封頂位。

## 宜預留充足資金以便周轉

總括而言,本港銀行「水浸」,無即時加息的壓力,但隨着本港及美國的息差擴大,長遠本港拆息的方向是上升。

倘若買家使用無鎖息或者是舊鎖息的H按計劃,仍可考慮轉至更低息的H按計劃,同時亦享有2.15厘的鎖息上限,作為日後加息的「保護網」,同時宜預留充足資金以便周轉,而有意置業人士亦應充分考慮個人負擔能力,避免在轉角時時承受高成數按揭,增加變成負資產的風險。

# 旺角工貿大樓成去年最大宗成交

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,2016年寫字樓買賣合約登記錄1,100宗及391.66億元,較2015年1,607宗及619.17億元下跌31.6%及36.8%。宗數打破1998年1,109宗的歷史低位,創下近20年的歷史新低。

上半年受整體經濟增長放緩影響,全年有8個月的宗數低於100宗水平,當中2月及3月的宗數更少於50宗,拖累全年成交量創下新低。

但2016年有多宗大額成交,包括旺角工

業貿易大樓(價值59.1億元)及中環會德豐大廈(價值51.7億元),以上兩宗登記已經總值過百億元,故此全年登記金額未有跟隨宗數同樣創下歷史新低。

## 新界區商廈錄最大按年跌幅

2016年12月份錄174宗,較2016年11月103宗上升68.9%。金額錄22.88億元,跟11月份21.86億元相若。宗數連續4個月高於100宗,並創2015年7月200宗後17個按月新高。

按金額分佈,所有金額類別普遍錄得三成左右的跌幅。一億元以上類別錄38宗及270.48億元,按年跌37.7%及39.8%。五千萬元至一億元類別錄31宗及22.26億元,按年跌43.6%及36.3%。二千萬元至五千萬元類別錄131宗及40.41億元,按年跌27.2%及24.5%。一千萬元至二千萬元類別錄178宗及25.81億元,按年跌25.8%及20.8%。五百萬元至一千萬元類別錄40.1%及37.9%。五百萬元以下類別錄447宗及13.21億元,按年跌27.0%及23.9%。

## 商廈車位去年成交164宗 6年新低

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,2016年商廈車位買賣合約登記錄164宗及3.97億元,較2015年300宗及5.96億元下跌45.3%及33.4%。2016年的數字結束連續兩年高於300宗及5億元水平的局面,宗數創下2010年106宗後6年新低,金額亦創下2011年3.4億元後5年新低。但登記數字持續7年高於100宗及3億元附近,顯示近年商廈車位仍然受到一定追捧。

全年登記金額較大的個案包括:灣仔海外信託銀行大廈一籃子車位登記(1宗價值8,528萬元),以及石門京瑞廣場2期(38宗總值8,335萬元)。

分區統計,只有新界區錄得按年升幅。2016年錄94宗及1.54億元,按年升22.1%及2.8倍。九龍區錄42宗及0.88億元,宗數及金額同樣按年跌64.7%。港島區錄28宗及1.55億元,按年跌73.1%及49.2%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,2016年工廈車位買賣合約登記錄303宗及5.34億元,較2015年487宗及8.0億元下跌37.8%及33.3%。宗數創2009年282宗後7年新低,金額則創2011年3.14億元後5年新低。雖然2016年成交量明顯減少,但仍然連續7年高於300宗,金額亦連續5年高於5億元,顯示近年工廈車位成交仍然保持活躍。

責任編輯：羅蔡韻 版面設計：劉坭坭

# 百年來首個進入北美車展主場的中國品牌 「硬派5座SUV」 傳祺GS7全球首發

2017年1月9日,北美國際汽車展(以下簡稱:北美車展)在底特律COBO中心正式拉開帷幕,廣汽傳祺第三次參加北美車展,並成為北美車展110年歷史上首個進入主展館的中國品牌。在本屆車展上,廣汽全球首發了插電式混合動力跨界概念車EnSpirit、「硬派5座SUV」傳祺GS7、「純電動新能源SUV」傳祺GE3三款全新車型,「中產精英座駕」傳祺GA8以及具備全球領先水準的新能源動力總成GMC變速箱+1.5ATK發動機也同台亮相,全面展示了廣汽傳祺在研發、設計、製造等領域的創新成果,用實力彰顯中國汽車領導品牌的風采。



馮興亞英文致辭



從左至右:廣汽研究院院長王秋景、廣汽集團副總經理張青松、廣汽集團總經理馮興亞、北美車展組委會執行主席羅德·艾伯茨、廣汽集團副總經理馮俊傑出席廣汽集團新聞發佈會。

## GS7全球首發 廣汽傳祺攜高端車型亮相北美車展

作為本屆車展的最大亮點,廣汽傳祺全球首發了基於廣汽自主研發的C級平台精心打造的「硬派5座SUV」傳祺GS7。傳祺GS7傳承了廣汽傳祺前沿的設計元素、舒適的寬大空間、強勁的動力操控和智能的科技配置,其硬派彰顯力量感的外觀與年輕運動的色彩搭配迎合了北美及年輕消費群體的消費潮流。GS7將與廣汽傳祺旗下「旗艦豪華7座SUV」GS8構成高端SUV產品矩陣,全面滿足消費者對於中高端SUV市場的多元化需求。

作為廣汽在電動化、網聯化和智能化領域的創新成果,EnSpirit搭載了自主研發的1.5L阿特金森迴圈發動機和G-MC(GAC Mechatronic Coupling)先進機電耦合系統,造型方面將轎跑、SUV與敞篷車三者完美融合,滿足了現代消費者對於多元化的追求,而這些也將在後續傳祺量產車型上應用體現。與此同時,廣汽傳祺還帶來了基於新能源平台打造的首款純電動汽車GE3,這款車是廣汽傳祺在新能源汽車領域的突破性產品,象徵着環保、無污染的輕生活方式,旨在為年輕用戶提供親和、高效、智能、有趣的駕駛體驗。

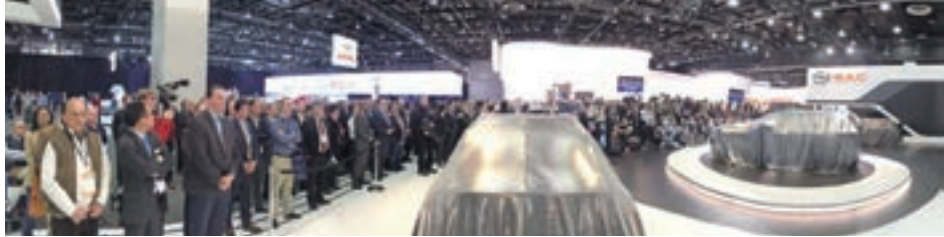
此外,廣汽傳祺還帶來了首款旗艦級高端車型GA8,體現了傳祺品牌的至臻設計訴求與從容的領袖氣度,代表了當下中國製造的最高水準。2016年,廣汽傳祺先後推出了GS8和GA8兩款高端車型,使得傳祺品牌成功站穩15萬至20萬元人民幣以上的市場,引領着中國汽車品牌價值的持續攀升。其中,傳祺GS8上市兩個月月銷量便已突破6,500輛,待交付訂單突破3.1萬輛,創造了同等價位中國品牌車型最好銷售成績。據了解,廣汽傳祺將向海外市場有序推出傳祺GS8和傳祺GA8等高端車型,將為全球消費者提供更豐富的選擇,同時也將進一步推動傳祺品牌在國際市場的美譽度和影響力。

## 堅持創新驅動 廣汽傳祺駛入品牌發展快車道

在本屆車展上,廣汽傳祺所帶來的四款車型從不同定位、不同角度充分展示了其在各領域的創新成果,全面詮釋了廣汽本次參展主題「Innovation For the Future」(創新驅動未來)。而本屆車展廣汽傳祺無論參展面積還是參展車型都堪稱史上最強陣容,持續推動廣汽傳祺品牌向上。

事實上,廣汽傳祺現售的每一款產品無不體現出其創新實力,而這也使得廣汽傳祺已駛入品牌發展快車道。廣汽傳祺起步便立足全球視野,堅持正向開發、堅持國際標準,始終以客戶為中心,通過技術創新、產品創新、服務創新,力求為消費者提供高品質的汽車生活。在J. D. Power新車品質評價(IQS)中,廣汽傳祺連續四年獲得中國汽車品牌第一,2016年排名全行業第5,在品質表現上媲美國際一流品牌。這也使得廣汽傳祺收穫了超80萬車主的信賴,並連續6年以超85%的年均複合增長率實現了優質高速發展,2016年全系統銷38萬輛,同比增長96%,成為中國成長最快的汽車品牌。與此同時,廣汽傳祺進一步擴充產能以支撐日益增長的市場需求,並形成了覆蓋珠三角、長三角和「一帶一路」經濟帶的全國戰略佈局,為後續進一步打開市場空間奠定了堅實基礎。

在本屆車展上,羅德·艾伯茨主席將「2017北美車展榮譽獎」(In Honor of Commitment to the 2017 NAIAS)授予了廣汽集團,並表示廣汽集團三度參加北美車展,充分展示了國際化汽車集團的實力,非常希望越來越多優秀的中國汽車企業能夠來參加北美車展。廣汽集團總經理馮興亞在致辭中表示:「作為2016年中國發展速度最快的



廣汽集團新聞發佈會受到國際媒體高度關注,現場人氣火爆。

汽車集團之一,我們相信,未來中國汽車產業及其代表品牌將會越來越頻繁地登上世界舞台。廣汽集團北美研發中心目前正密鑼緊鼓地籌備,今年上半年將正式成立,該中心肩負人才集聚、前沿技術研究等職能。這不僅是我們進入北美市場的第一步,更是廣汽集團國際化進程新的里程碑。」

廣汽集團執行委員會副主任、廣汽集團副總經理馮俊傑表示:「一個偉大的品牌是建立在客戶體驗基礎之上的。我真心希望廣汽傳祺將成為美國乃至全世界的知名品牌。」

## 加速國際化進程 廣汽傳祺持續塑造世界級汽車品牌

在內地取得高速優質發展的同時,廣汽傳祺也在不斷推進品牌國際化進程,並有序開拓海外市場,經過幾年的實踐已取得初步成功。目前,廣汽傳祺已在科威特、阿聯酋、智利、柬埔寨、尼日利亞等14個國家佈局了銷售和服務管線行銷網絡,並且憑藉着世界級的產品力和良好的市場表現,成為當地消費者口中的「最好的中國品牌之一」。與此同時,廣汽傳祺還獲得了路透社、Yahoo、CNN、Bloomberg等國際權威媒體的高度關注,被盛讚為「Best Chinese Car Brand」。

據了解,廣汽北美研發中心目前正在緊鑼密鼓地籌備,隨着該中心落成,而這也是廣汽傳祺進入北美市場的第一步,更是其品牌國際化進程中全新的里程碑。目前,廣汽傳祺已結合北美市場情況開展前期籌備工作,包括對美國市場的調研、法律法規的認證以及意向經銷商的溝通,並將擇機進入北美市場。

隨着北美研發中心的成立,廣汽傳祺的創新研發實力將進一步增強,也將打造出更多技術更先進、品質更卓越的世界級產品與全球消費者分享。未來,廣汽傳祺還將繼續開展豐富的國際品牌活動,持續提升在國際市場的影響力和美譽度,努力將廣汽傳祺打造成世界級的汽車品牌。