

活化工廈連環拆售 帶旺同區

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）住宅樓價高企、加上去年底政府再度加辣招，令市場資金轉向非住宅物業。近月相繼有活化工廈項目拆售，其中上月九龍灣項目更迅速獲市場承接，佔上月整體商廈登記近半，至於長沙灣項目則料於本月發售。市場人士料，短期內再度帶動商廈市場交投量，並帶動同區商廈價格有約三成增長空間。

上月恒地旗下活化工廈改裝成商廈的項目九龍灣創豪坊，推出拆售反應熱烈。

項目的寫字樓單位面積約500方呎至1,600方呎不等，會議室面積約170方呎至380方呎不等，推售初期意向呎價約8,500元至9,000餘元，平均約600萬元至700萬元已有交易。加上發展商提供七成半按揭，對於投資者相對「容易食」。而現時網購或初創企業盛行，造就對小型辦公室的相當需求，令買家對前景充滿信心。

創匯月內推 1千萬元有交易

同樣屬恒地的活化工廈改裝商廈項目，位於長沙灣永康街的創匯國際中心，亦料於本月內推出市場，該廈提供144個面積約由1,100至1,400方呎不等的單位，全層面積約7,400方呎，預計平均約1,000萬元便有交易，相信將繼續受市場追捧。

創豪坊3月成交佔商廈近半

據美聯商業資料顯示，截至3月31日為止，3月份市場錄得的商廈成交宗數共約429宗，當中創豪坊佔了約210宗，佔整體約49%，相比2月份市場錄得約98宗商廈成交，升幅接近4.4倍。

由於註冊數字滯後，主要反映一個月前的實際市況成交量，故預計今年第二季的商廈買賣註冊量，將較首季出現明顯升幅。

美聯工商區域營業董事鄭永堅表示，除



■恒地旗下活化工廈改裝成商廈的項目九龍灣創豪坊，上月推出拆售反應熱烈。

資料圖片

有拆細概念、銀碼較小外，上述項目亦具不俗發展前景，如創豪坊便有東九的CBD2及啟德概念配合。

代理：銀碼細及低水具吸引

至於創匯國際中心身處的長沙灣區，新近便獲新世界發展以破紀錄價近78億元投得瓊林街的商貿地，每呎樓面地價逾7,800元，若加上成本價及合理利潤，料屆時物業呎價最少約1.2萬元，而創匯的意向呎價約1萬元，相對顯得低水，料市場反應同樣理想。

鄭永堅續指，現時市場焦點在拆細活化工廈上，相信此類項目的呎價將繼續上升，當呎價與區內的優質工貿大廈距離拉遠時，料下一波的資金，將會流向優質工貿大廈大迫落後；如屬九龍灣的名牌工貿大廈之一的美羅中心2期，近半年平均呎價約6,100元，有望升至7,000至8,000元的水平。

而設玻璃幕牆及裝修大堂的長沙灣新式工廈，如福源廣場、環蒼廣場等，近半年的平均呎價分別約5,800元及7,120元，未來料仍有上升空間。

中環歐銀中心高層意向價3200萬



圖為歐銀中心。

資料圖片

香港文匯報訊 香港作為亞洲金融中心，除本地公司外，各企業爭相來港設立據點，令商廈空置率長期低企，中區寫字樓空置率更維持於2%以下。新近有業主委託中原(工商舖)代理放售中環歐銀中心高層全層，意向呎價約1.9萬餘元，全層涉資約3,200萬元。

可半層或全層形式出售

中原(工商舖)劉少如表示，該獨家放售物業位於中環昭隆街9號歐銀中心16樓全層，屬該廈高層單位，全層可分間為兩個約830平方呎的單位，總面積約1,660平方呎，可半層或全層形式出售，意向呎價約1.9萬餘元，

全層意向價約3,200萬元。單位A室連租約形式出售，租期至2018年7月，呎租約40元；B室則交吉放售。

劉氏指，歐銀中心位處中環核心地段，租金水平有保證，物業現時市值呎租可達約42元，而隨着寫字樓呎價持續上揚，今番物業租值仍有不俗上升空間。據悉，業主旗下物業多年來只作收租用途，有感近期寫字樓市況亮麗，故首次推出市場放售。

劉氏續稱，本港核心區商業樓面越見緊絀，租售價格升勢強勁，今番物業自用或投資皆宜，料可吸引用家及投資者踴躍洽購，物業可望於短期內易手。

按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉圓圖



二手回勇 估價看升

踏入2017年第二季，承接第一季的好勢頭，四月份的樓市繼續暢旺，根據差餉物業估價署的數據顯示，二月份的樓價按月上升1.1%，樓價已連升十一個月，一手新盤呎價創新高，同時帶旺二手市場的樓價，上季銀行對屋苑的估值升幅普遍達3%-5%，預計次季的估值升幅在一成內。屋苑的估值升幅強勁，而近日新盤熱賣，超額認購已不是新聞，向隅客的購買力會轉向同區的二手市場，帶旺整體樓市。

新盤旺場 帶挈二手市場

根據土地註冊處的數據顯示，最新三月份的住宅樓宇買賣，無論在合約份數及金額，均按月上升及較去年市況好，合約份數較二月份上升46.3%，至5,856份，比較去年同期急升184%，金額方面則達504億元，較二月份上升38.2%，比較去年同期更大幅上升近兩倍。以上數據反映，市場已經消化美國加息及辣招的影響，市民對後市仍然信心十足。隨着一手新盤旺場，同時帶旺二手市場，上星期的二手市場樓價按周上升逾一成，一些被視為上車盤的大型屋苑的成交價屢破萬元一

呎，樓市的熾熱氣氛可見一斑。

銀行搶客 估價跟貼市價

部分認購新盤的買家空手而回，這部分的購買力有可能流向二手市場，而業主放盤亦較過往審慎，叫價更為進取，甚少議價空間，在高成交價的支持下，銀行為了爭取更多的按揭業務，估價當然會跟貼市價，尤其是現時成交活躍的大型藍籌屋苑，僅出現些少差距。根據土地註冊處最新數字，三月份的二手住宅註冊宗數達4,636宗，是今年首季中註冊宗數最高的月份，較一月及二月2,801宗及2,821宗，大幅增長65%及64%，顯示二手市場已經由去年成交淡靜的現象復甦，三月份的數字較去年同期1,973宗，增幅達135%，去年首季二手住宅註冊宗數，每月均不超過二千宗，反映近期二手市場交投活躍。

以現時一、二手皆旺市況來看，樓價無利淡因素，五百萬樓價已被視為上車的基本，銀行繼續積極拓展按揭業務，在估價方面會繼續貼市，預料次季屋苑的銀行估價仍然有上升的空間，升幅或會較首季更急，估計升幅在一成內。

嘉榮工廠大廈1080萬沽

香港文匯報訊 新蒲崗過往屬傳統工業區，在「起動九龍東」計劃下，近年各大發展商財團積極部署吸納土地或將工廈重建或進行活化，加上新蒲崗區工廈呎價仍有低水選擇，吸引區內外投資者用家青睞，市場氣氛濃厚，成交日益增加。

原業主持貨48年獲利逾千萬

萊斯物業劉裕玲表示，日前錄得成交位於新蒲崗五芳街19號-21號及彩虹道214號-216號嘉榮工廠大廈低層單位，單位面積約4,000呎，成交價1,080萬，平均呎租價約2,700元，市場平均租價約35,000元，回報可達3.5厘。原業主於1969年以約7萬多元購入此單位，持貨48年，賬面獲利約1,072萬多。該單位樓底高12呎，並設有停車場，三部電梯可達該樓層，方便出入貨物。

劉裕玲續稱，受惠起動九龍東計劃，發展一日千里，沙中線工程亦接近尾聲，同時市場對區內工商廈需求日益增加，前景一片向好，展望新蒲崗買賣及租務市場交投持續增長。對面為全新商業大廈萬迪廣場，隔離亦是正在重建的



圖為嘉榮工廠大廈。

資料圖片

酒店項目，該區近期將有不少全新的商廈及活化項目相繼落成。受惠沙中線方案的發展帶動區內工廈呎價交投上升，升值潛力看高一線。

資本策略4421萬沽中環中晶17樓

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）資本策略持有中環中晶商業大廈17樓全層，近日以約4,421萬元易手，物業面積2,161平方呎，呎價約20,460元，屬市價成交。

美聯商業營業董事趙詩敏續指，新買家為長線投資者，因有感現時中環

區商廈空置率極低，租盤亦甚為搶手，加上上址造價合理，故爽快拍板入市；原業主資本策略亦正計劃翻新中晶商業大廈，料工程完成後，項目的外觀、大堂觀感將能進一步提升，勢將帶動物業的升值潛力。

■責任編輯：米春改 版面設計：歐鳳仙

港九電器商聯會舉辦49周年會慶暨聯歡大會

港九電器商聯會日前於九龍尖沙咀龍堡國際胡應湘堂舉辦49周年會慶、24屆董事就職典禮暨會員聯歡大會，商務及經濟發展局局長蘇錦樑、中聯辦協調部部長沈沖、立法會議員邵家輝出席主禮，與該會主席蒙德揚、會長李子良及逾400會員歡聚慶祝，場面盛大。

蒙德揚致辭報告過去一年會務，指自2008年開始，該會與政府討論廢電器電子產品生產者責任計劃，就立法實施強制性生產者責任計劃，以妥善處理廢電器電子產品，徵詢公眾意見終於達成共識，並預計於今年第三季起分階段實施；他又指，強制性能源效益標籤計劃第三期正在籌備，預計2019年實施，有關產品包括電視、儲水式熱水器及冷暖空調機等產品將在計劃之內，該會鼓勵大家支持計劃，與機電

署互相配合按期實施；蒙德揚續指，自2012年開始，該會積極推廣維修安全，經過五年的努力和多個部門的協助，政府已發出指引制定準則，冀會員可以通力合作，改善業界的職安健水平。

面對業界不明朗的經營環境及不斷上升的成本，蒙德揚強調業界需要靈活變通，尋求適合自己的應對計劃，將困難轉為機會。他感激會董及會員團結合作，與時俱進，為商會長遠發展努力，造福業界，服務社會。並祝賀林鄭月娥獲選下一任行政長官，希望盡快修補香港社會上的撕裂，帶領香港經濟重新起飛。

李子良致歡迎辭時表示，近年香港經濟發展和營商環境轉差，影響到商家的生意，也影響到幾十萬從業員生計。他希望電器業界同仁團

結一致，勇於發聲，有商有量，努力穩中求勝，攜手維護香港繁榮穩定與和諧發展。

蘇錦樑表示，隨着旅客的增長，相信香港的電器產品不單可以在內地受歡迎，更可以藉着自由貿易的協議，開拓在東南亞及東盟市場。

邵家輝表示，香港零售市場連續23個月下跌，如何振興旅遊及零售業將是大家的責任，希望「邊境購物城」等項目可增強內地遊客購買香港正版正貨的信心。

晚會上，在沈沖的主持和監督下，大會進行了第二十四屆會董就職宣誓儀式，蘇錦樑向首長頒發首長選任書，沈沖頒發會董選任書。當晚聯歡大會高朋滿座，更設有精彩節目表演，抽獎助興，歡聲笑語，眾人盡歡。



■葉永楷一行來訪香港廣東青年總會

進粵港澳和國內多地區的合作共贏。」

霍啟山說：「青總雖建會不久，但已匯聚了眾多粵港兩地優秀的青年企業家代表，我們成立之目的就是發揮青年團體的作用，在青年創業、企業發展、經濟建設、公益事業、資源整合等方面推動更多有意義、有價值、有發展的項目和工作。我們非常願意與優秀的廣東省青年企業家聯合會成為友好聯盟單位，共同努力服務青商、投身公益、回報社會，我對於雙方未來的合作發展充滿信心，對粵港澳新生代協同發展聯盟平台的建設充滿信心。」

粵青年企業家聯合會來訪香港廣東青總

日前，廣東省青年企業家聯合會會長葉永楷、常務副會長陳滿新、勞錦鋒、黃柏潛、彭立基、張榮、王玉清、賴志光、李婧、童末峰、副會長勞偉文、何柯峰，理事彭志濤，秘書長齊紅一行14人，來訪香港廣東青年總會（下稱：青總），受到青總主席曾智明、執行主席霍啟山的熱情接待。

葉永楷會長向青總領導介紹了該會的宗旨，並表達了與港澳優秀青年企業家協同發展新生代企業家聯盟的意願。雙方亦就如何更緊密地凝聚粵港澳大灣區新生代企業家的力量協同發展等問題，展開了熱烈的討論和交流。葉永楷即席邀請青總領導參加該會5月中舉行的成立五周年紀念活動。

青總曾智明主席和霍啟山執行主席向葉永楷會長一行介紹了青總的工作。曾智明說：「香港和廣東一衣帶水，各種交流與合作由來已久。我們非常希望粵港兩地青年企業家團體優勢互補、資源共享，精進務實、腳踏實地為廣大青年企業家們搭建一個交流學習、增進合作、共謀發展的視窗平台，進行產業間、行業間、上下游企業間的交流互通機制，促

呂偉率團訪問環球石材集團

2017年香港創新科技成就大獎籌備委員會主席呂偉，日前率領70餘人的訪問團，赴東莞訪問環球石材集團，受到該集團的第二代接班人、被行內譽為雲石大王的朱新勝的熱情接待。訪問團一行參觀了該集團東莞的生產基地及展示中心，親身感受了五彩繽紛的雲石世界，了解了雲石的歷史及價值。

環球石材集團是亞洲最大雲石集團之一，在珠三角東莞，佔地100萬平方米，擁有兩家大型生產基地，美輪美奐如博覽館的展示廳，員工近4,000人，兩億元一條生產線，一望無際大如貨櫃碼頭般的貨倉，長期存有價值數億元的從世界各國收集而來的各類雲石原石。該集團的客戶群體更是星光熠熠：貝聿銘等世界著名設計師，香格里拉、希爾頓等國際級酒店集團，萬達、萬科等房地產商，中國海關、CCTV、人民大會堂等政府機關，香港回歸金紫荊紀念基座等等。

朱新勝還跟大家分享了他有膽識投入兩億元買一條意大利全自動人造石生產線的心路歷程及營商心得，言談舉止間充滿了對未來發展的信心。



■呂偉（中）與朱新勝（左二）等合照