

# 地王效應 商廈拆售暢旺

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)當今寫字樓市道當旺,上半年兩幅地王誕生掀起熱話,發展商更乘勢拆售商廈項目,為商廈市場帶來新供應,並錄得理想的銷情,買賣宗數佔上半年整體商廈成交量逾三成。業界人士認為,拆售單位銀碼細,投資成本較甲廈低,租金回報變相高,吸引投資者進場,料下半年交投將保持活躍。

商廈上半年交投活躍,根據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,截至本月23日,上半年商廈共錄得1,182宗買賣註冊登記,較去年同期的396宗大增198%,甚至已超越去年全年的1,048宗;上半年註冊金額共錄約196.9億元,較去年同期大幅上升147%。

## 工廈活化項目銷情理想

發展商今年上半年頻頻推出新盤拆售項目,其中恒地就先後推出九龍灣創豪坊,以及長沙灣創匯國際中心,兩項目均屬工廈活化。當中以創豪坊銷情最為突出,全數單位近乎沽清,亦是活化工廈計劃中成交量最多的商廈,當中最高呎價達約1.7萬元,創區內商廈新高。至於創匯國際中心,呎價介乎1.1萬元至1.5萬元,首批推出30伙即日沽清,至今累售逾70伙。

上半年拆售項目還包括長沙灣中國船舶大廈及中環中品商業大廈等。其中前者獲中資機構以約2.58億元連命名權購入,至今已售出約八成單位,平均呎價約13,680元,最高呎價達19,000元,冠絕同區物業,創西九龍商廈呎價新高。

## 業界:車位資金轉投商廈

美聯商業營業董事羅仲英表示,對比投資核心區甲廈,這類中小型商廈單位投資成本



■上半年兩幅地王誕生,發展商乘勢拆售商廈項目。圖為美利道地皮。 資料圖片

## 上半年部分商廈拆售項目

物業名稱	發展商	性質	首批銷情
長沙灣650 (中國船舶大廈)	第一集團	全新甲廈	首批86伙即日沽清
創豪坊	恒地	活化工廈	推售一周全盤已累沽逾8成
創匯國際中心	恒地	活化工廈	首批30伙即日沽清
中品商業大廈	資本策略	乙廈改建	-

不高,呎價普遍約萬餘元,銀碼相對較細,加上內部設施齊全,吸引不少中小企承租,而部分不需長期駐守香港的公司亦會選擇承租單位。另外,亦有部分資金是由車位市場流入,因車位近年不斷被炒高,風險亦隨之增加,不少投資者寧轉投細碼物業。羅仲英續指,美利道和啟德地王誕生後,市場對投資商廈更具憧憬,加上上半年新盤拆售情況理想,相信下半年一手商廈市場交投將保持活躍。



## 新盤跑贏二手 細價樓受追捧

2017年上半年香港樓市表現理想,美國聯儲局由2015年至今,已經加息四次,累計加息一厘,本港銀行體系在結餘充裕的情況下,未有跟隨加息,加上市民對後市信心不俗,帶動發展商新盤熱賣。

樓市暢旺的同時,港府亦因應「一約多買」的情況在四月修例杜絕,及至五月,金管局推出第八輪逆周期措施,第二個物業的按揭成數會調低一成。

## 按揭成數無放寬跡象

回顧由2009年開始,金管局率先調低2,000萬元以上豪宅的按揭成數上限至六成,隨後逐步調低銀碼,收緊按揭成數不再限於豪宅類型,連現時新盤普遍入場價六百萬元及七百萬元的單位亦僅可承造約六成按揭,在樓價穩步上升及物業按揭成數無放寬的情況下,細銀碼的物業備受市場追捧。

在發展商積極推新盤的同時,二手市場交投顯著淡靜,二手盤源少,加上業主持貨力強,叫價高企,而新盤亦有高成數按揭及其他優惠吸引買家,令市場的聚焦點及購買力集中在新盤,根據經絡按揭轉介研究部的數字顯示,今年五月份的一二物業佔比分別為41.05%及58.95%,及至最新六月份(數字截至6月27日),一

手物業的比例為46.86%及53.14%,反映在多個新盤推出市場下,二手市場觀望氣氛濃厚,買家態度轉趨審慎,預料一手旺二手靜會持續。

## 400萬樓可承造九成按揭

現時樓價四百萬元的單位透過按揭保險計劃,可承造九成按揭貸款,以最新拆息0.45%計算,選用H+1.4%,實際按息為1.85厘,還款期選擇最長的三十年,最近有新盤只需三十六萬元便可上車,連同按揭保險費,每月月供13,605元。

新盤陸續入市,有主打開放式、一房及兩房以上,開放式單位樓價大約四百萬元左右,反之,一兩房的單位叫價七百萬元,傳統向銀行承造按揭的成數僅樓價的六成,而七百萬元亦已超出按揭保險的樓價上限,對於首期預算及現金流不太充裕的買家,細價樓成為了上車的首選,無可否認,在樓價持續上升的環境下,以近期主打開放式單位的新盤,四百萬元樓價可購買不足二百呎的單位,的確較以往住屋環境好,但在平衡各方面的考慮,如果有自住的需要,而且又可以低首期入市,亦已可視為投資的一部分,難怪主力賣細價樓的新盤銷情依然理想。

## 葵涌金富工廈百萬入場

香港文匯報訊 樓價高企,有住宅投資者轉向工商物業尋寶,葵涌區近年轉型,除工廈活化外,現時區內部分樓齡較高的工廈,亦有收購重建的價值,故業主惜售,少有買賣放盤,有意購入工廈單位作收租的投資者,在大連排道兩旁有較多選擇,如美華工業大廈,有不少從事手工作藝術或創意工業等的租戶。

## 219呎月租4000元

卓傑物業彭彥彥表示,該行新近促成金富工業大廈中層23室的租賃成

交,單位建築面積219方呎,以4,000元租予工作坊(workshop),呎租約18元。

業主本身為住宅投資者,見政府一再「加辣」,故轉投工商物業尋寶,上月透過該行以88萬元購入上址作長線收租用途,是次成功租出,租金回報逾5厘。

彭彥彥指出,現時金富工業大廈有約17個買賣放盤,建築面積由192至345方呎不等,叫價約98萬元至199萬元不等;放租單位亦有2個,每方呎叫租14元至18元。

## 葵涌永業工廈享5.7厘回報

香港文匯報訊 葵涌為傳統工業區,加上鄰近貨櫃碼頭,區內不少可作倉庫的工廈備受追捧,市場近日錄得永業工廠大廈一個中層單位租賃成交,月租10,500元,業主可享租金回報達5.7厘。卓傑物業沈昊晞表示,促成一公司客以月租10,500元,租用永業工廠大廈中層一單位作倉庫用途,以建築面積約1,248方呎計,呎

租8.4元。業主於2013年8月以220萬元購入,回報5.7厘。

## 今月暫錄2租賃成交

他續稱,該廈本月至今暫錄約2宗租賃成交,以上址呎租最平;現僅餘一個放租單位,位於高層,建築面積約1,360方呎,叫租11,500元,呎租8.5元。

# 97「摩貨」工商舖 今近乎絕跡



■政府為打擊炒賣推出辣招,繼而令工商舖「摩貨」買賣登記顯著銳減。圖為尖沙咀漢口道。 資料圖片

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,香港回歸20年期間,工商舖市場經歷不少變化。1997年工商舖交投活躍,主要是當時炒風熾熱,不少投資者在正

式成交前不斷轉售,以致「摩貨」買賣登記數字長期高企,全年錄1,739宗及324.4億元,宗數佔1997年全年工商舖買賣約一成半。

1997年的「摩貨」登記金額為1995年有記錄以來歷史最高,宗數亦為歷史次高,僅低於2012年的2,170宗。當時的「摩貨」登記主要來自商舖,錄1,027宗,佔整體「摩貨」買賣約六成。當中約三成半的「摩貨」來自寫字樓,錄612宗。而工業僅得100宗「摩貨」登記,佔約半成水平。

## 辣招生效炒家銳減

政府為了打擊工商舖炒賣,於2013年2月份推出雙倍印花稅時,要求工商舖買賣在簽訂買賣合約後就要交印花稅。辣招令工商舖「摩貨」買賣登記顯著銳減,隨後的按年登記均少於200宗及15億元。2017工商舖「摩貨」成交更幾乎絕跡,全年僅暫錄15宗及1.5億元。當中登記金額較大的個案為上環億利商業大廈,價值8,600萬元。



## 第十屆香港體育舞蹈節啓動



第十屆香港體育舞蹈節,日前假尖沙咀美麗華酒店舉行啟動禮。本屆舞蹈節首次舉辦一連四天比賽,項目包括WDSF世界體育舞蹈大獎賽香港2017、WDSF亞洲職業體育舞蹈錦標賽、WDSF亞洲體育舞蹈錦標賽香港2017、20周年回歸杯體育舞蹈公開賽,全球體育舞蹈者將駕臨伊利沙伯體育館,爆發舞林至尊爭霸戰。

WDSF世界體育舞蹈大獎賽香港2017及WDSF亞洲職業體育舞蹈錦標賽,將於7月8日及9日分三場舉行,早場(10:00)、午場(14:00)及晚場(19:00),早場免費入場;WDSF亞洲體育舞蹈錦標賽,將於7月7日分午場(13:00)及晚場(18:00)舉行,均免費入場。20周年回歸杯體育舞蹈公開賽,將於7月6日分早場(10:00)、午場(13:00)及晚場(18:00),均免費入場,讓市民共享20周年的喜悅。

另外,香港體育舞蹈總會積極籌劃,成立了霹靂舞臨時委員會,為霹靂舞香港代表隊提供支援,以爭取2018年青奧入場券。霹靂舞香港選拔賽初賽已於5月7日舉行,12名霹靂舞運動員將於7月8日一較高下。

出席嘉賓包括:香港體育舞蹈總會副會長吳守基、中國香港體育協會暨奧林匹克委員會副會長劉學珠、大型體育活動事務委員會主席郭志樑、香港體育舞蹈總會永遠名譽會長區紹彞、海天堂集團主席夫人趙儀儀、無綫電視綜藝及體育科製作主任李漢源等。

## 香港賽馬會新推青少年足球精英匯



曼聯行政總監李察·阿諾(左一)、曼聯名宿路易·沙夏(左二)、馬會行政總裁應家柏(中)聯同香港足球總會行政總裁薛基輔(右二)及兩屆世界足球冠軍周定宇(右一)擺甫士合照。

為英格蘭培訓出多名球星的曼聯青訓學院,應香港賽馬會的邀請,於今個暑期來港參加馬會與曼聯及香港足球總會合辦的嶄新項目「賽馬會青少年足球精英匯」,跟香港青年隊及地區精英隊成員切磋交流。

「賽馬會青少年足球精英匯」將於8月14日至20日在本港舉行,屆時曼聯青訓學院16歲以下青年隊,將來港訪問一星期,與香港青年隊及地區精英隊成員一同訓練及進行兩場友誼賽,並且參與連串文化交流項目。

馬會行政總裁應家柏表示,兩地青年軍透過足球精英匯固然可以學習到足球技巧,馬會更希望他們藉此拓闊視野,學習欣賞對方的文化,明白彼此的差異,互敬互重,融洽共處。過去幾年,馬會和各個夥伴逐步拓闊合作的層面和意義,由技術訓練到全人發展,務求用足球啟迪年輕一代在體能、心智和社交上的發展,憑一股對足球的熱情,讓世界不同文化的人連繫起來,這正是足球的美妙之處。

另外,馬會早前舉辦「賽馬會青少年足球領袖計劃」第四屆結業儀式,獲資助的六位優秀學員,聯同今年「同心同步同樂日」的「香港賽馬會四人同進足球賽—青少年精英訓練營」中表現最出色的四位學員,合共十人將於8月遠赴英國曼徹斯特,參與由曼聯基金會舉辦的為期一星期的交流和社區活動,並參觀曼聯足球隊的訓練和比賽。

## 香港中國旅遊協會慶回歸



張學武致辭

香港中國旅遊協會日前舉辦慶祝香港回歸祖國20周年活動。會長伍沾德,名譽會長張學武,名譽會長、立法會議員姚思榮,副會長、國家旅遊局駐港亞洲旅遊交流中心主任李建平,理事長盧瑞安等出席,與幾百位會員歡聚一堂,同申慶祝。

張學武致辭表示,香港回歸祖國20年來,《基本法》得到全面實施,「一國兩制」、「港人治港」、高度自治得到有效實踐,香港經濟發展、民生改善、社會進步,取得了舉世矚目成就。香港旅遊業也迎來黃金發展期,在香港經濟社會發展中的地位日益突顯。

他續指,香港中國旅遊協會是一家愛國愛港的行業協會,在貫徹落實「一國兩制」、支持特區政府依法施政和推動旅遊業發展等方面發揮了積極作用。展望未來,該會將繼續秉承貫徹「一國兩制」方針,促進香港繁榮穩定的宗旨,加強與特區政府、各社團和業界的交流合作,促進香港與內地旅遊經濟與文化交流,推動「一帶一路」和粵港澳大灣區建設,把握歷史機遇,強化使命擔當,繼續成為促進香港繁榮穩定和經濟社會發展的強勁動力。