

# 港珠澳橋通車在即 用家投資者爭據點

## 荃灣葵涌工廈搶貴五成

■荃灣及葵涌工廈接近葵涌貨櫃碼頭，具物流地理位置優勢。 資料圖片



### 近期荃灣及葵涌工廈成交

地區	物業	層數	面積(方呎)	呎價(元)
葵涌青山公路葵涌段	天際中心	中層	994	4,910
葵涌大連排道	宏達工業中心	中層	2,390	4,350
荃灣海盛路	有線電視大樓	高層	2,681	6,500
葵涌興芳路	新都會廣場2期	高層	763	13,630
葵涌打磚坪街	和豐工業中心	高層	786	4,300

資料來源：美聯工商舖 製表：記者 黎梓田



■荃灣區部分工廈坐擁海景，吸引投資者及發展商將其重建成為甲廈或住宅。 資料圖片

## 變身商廈回報 分分鐘勝住宅

香港文匯報訊(記者 黎梓田)以往投資者或財團在荃灣及葵涌購入全幢工廈，以改裝成為3星至4星酒店較多。高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張翹楚透露，近期在基建效應帶來的商機，使重建出現新形勢，財團申請工廈改作寫字樓個案會陸續增加，但未必會申請改作住宅，如葵涌住宅地積比僅有8倍，相較商業樓宇的15倍為低，相對不甚吸引。

除重建商廈回報吸引外，上葵涌或和宜合道一帶工廈，呎價只有約2,000多元，近年已出現不少老人院舍或酒店服務進駐，對投資者來說回報亦相當吸引，料平價工廈仍吸引投資者入市。

### 大鴻輝億京荃灣出重手

事實上，不少投資者經已乘勢出手購入荃灣及葵涌的全幢工廈，吼準重建為具價值的甲廈。其中大鴻輝今年3月出手購入荃灣沙咀道王子工業大廈全幢，作價12.9億元，平均呎價4,529元。項目佔地1.9萬方呎，現址樓高23層，總樓面約28.5萬方呎。

據了解，大鴻輝是以買物業形式購入該廈。有業內人士表示，該項目可塑性高，既可等待新一輪活化政策、活化商廈或酒店增值，又可因該地段已規劃為住宅用途而重建為住宅。該項目所位處地段已規劃為住宅「甲類」，地積比5倍，可建樓面9.5萬方呎，以此計算，假若重建住宅，樓面呎價高達13,578元。

另一方面，翻查資料，億京於去年12月出手向永泰地產購入柴灣角青山公路荃灣段的荃灣永南貨倉大廈，作價逾21.6億元，總樓面約49.71萬方呎，以成交價計，呎價約4,350元。此外，據美聯工商舖資料，荃灣及葵涌今年1月至8月的全幢及大手成交個案共錄11宗，較去年同期8宗上升37.5%，此亦反映出投資者及財團愈趨重視該兩區。

### 新地逾7.2億奪荃灣工地

工商業地皮同樣備受追捧。去年尾截標的荃灣馬角街工業用地，由新地旗下新意網斥資7.258億元投得，每方呎樓面地價3,598元，當時樓面呎價貼近市場預期的3,500元下限，但仍能刷新當時賣地工業地皮的樓面呎價新高紀錄。該地前身是馬角街熟食中心，坐落於橫龍街和馬角街交界，地盤面積約2.12萬方呎，可建總樓面面積約20.17萬方呎，除指定作一般工業用途，亦支援工業營運的辦公室、資訊科技及電訊業等發展。

■大鴻輝購入的荃灣王子工業大廈，既可等待新一輪活化政策增值，又可重建為住宅。 資料圖片



港珠澳大橋香港段

### 1月至8月分層工廈買賣成交

月份	全港(宗)	荃灣(宗)	葵涌(宗)	兩區合共(宗)	兩區佔全港比例
1月	61	14	5	19	31.1%
2月	62	7	9	16	25.8%
3月	72	11	14	25	34.7%
4月	53	8	13	21	39.6%
5月	71	11	24	35	49.3%
6月	98	10	24	34	34.7%
7月	96	11	20	31	32.3%
8月	105	14	19	33	31.4%

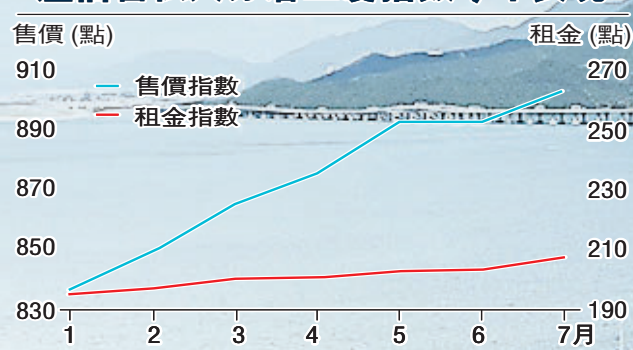
資料來源：美聯工商舖 製表：記者 黎梓田

### 1月至8月分層工廈租務情況

月份	全港(宗)	荃灣(宗)	葵涌(宗)	兩區合共(宗)	兩區佔全港比例
1月	129	15	31	46	35.7%
2月	87	10	17	27	31%
3月	122	13	25	38	31.1%
4月	100	11	12	23	23%
5月	155	21	27	48	31%
6月	107	9	17	26	24.3%
7月	155	25	22	47	30.3%
8月	178	18	21	39	21.9%

資料來源：美聯工商舖 製表：記者 黎梓田

### 差估署私人分層工廈指數今年表現



與工業街華發工業大廈，1月時有面積1,393方呎高層單位以每方呎9.3元租出，及至8月，同層同面積兼同為高層的單位以平均9.7元呎租成交，期間租金升幅只有4.3%，大幅跑輸呎價。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)港珠澳大橋貫通香港、珠海及澳門三地，帶來不止人流、物流、資金流的便捷優勢，新互連互通下造就一波投資機會。大橋周邊地區工商物業投資機會爆發，不少「春江鴨」財團及投資者近年已在荃灣及葵涌，甚至屯門一帶插旗，積極吸納工廈土儲，帶旺該等地區工廈成交急升，荃灣及葵涌年初至今已增加二成至三成。叫價更是長升長有，尤其橋頭堡的葵涌，工廈叫價9個月累升五成。

葵涌及荃灣區工廈成交頻增，不少投資者或財團紛入市工廈申請改變用途或重建，有地產代理指，葵涌升幅最為明顯，年初至今已高達三成，另荃灣亦錄得兩成升幅，呎價升幅跑贏大市；但租賃表現平平，相信是因環境欠佳以及重建價值較大等因素影響所致。

### 鄰近港鐵站最受追捧

利嘉閣(工商舖)聯席董事劉學響表示，受港珠澳大橋等基建帶動，市場投資者先後於葵涌及荃灣「入貨」，其中葵涌鄰近港鐵站的工廈最受追捧，帶動成交造價接連上升。如靠近葵興站的葵昌路一帶工廈升幅最為凌厲，年初至今已達兩成至三成升幅，特別是6,000方呎左右單位升幅最為理想。該處工廈單位現時每方呎叫價大約4,500元，較今年初的3,000多元明顯上升。

從個案來看，市場8月錄得石蔴梨木道葵涌亞洲貿易中心低層單位成交，面積583方呎，呎價為4,631元，造價約270萬元。而1月同度低層同為面積583方呎單位以每方呎3,773元成交，造價約220萬元，相隔多月呎價升幅達22.7%。

### 荃灣迷你倉趁勢拆售

至於荃灣工廈表現，劉學響指，該區工廈單位呎價大約3,000元至4,000多元，但由於位置不近港鐵站，故此今年至今升幅只有大約兩成，較葵涌工廈遜色，另該區亦有多個小型工作間及迷你倉出售。據悉，時昌迷你倉時景恒旗下荃灣橫龍街正好工業大廈9樓，改為Star Cube，分拆成82間工作間及迷你倉出售，面積60多呎起，入場費36.5萬元。

二手成交方面，荃灣白田壩街嘉力

## 舊廈尋寶 睇重建不睇租

工廈並申請改變用途，估計佔該兩區工廈總數約一成。

事實上，根據差估署私人分層工廈大廈指數數據，今年1月及7月售價指數分別為836.3點及903點，即整體工廈升幅只有約8%。若跟葵涌及荃灣工廈兩、三成升幅作比較，明顯該兩區升幅跑贏大市，反映基建效應以及投資需求上升。

此外，若比較租金升幅，差估署私人分層工廈大廈租金指數於今年1月及7月分別錄得194.9點及206.9點，累升約6.2%。然而，由於葵涌及荃灣租賃成交不算活躍，業界料今年兩區工廈同租期租金升幅稍低於租金指數。

### 屯門低水單位買少見少

3,000多元，整體較年初上升約兩成。

利嘉閣工商舖劉學響指，近期屯門區工廈成交表現不俗，現時平均呎價已達3,000多元，亦有少量呎價2,000多元的放盤，這類低水工廈單位備受投資客追捧。而該區整體呎價較年初時上升約兩成，租務回報率亦算理想，有約3厘。劉學響透露，屯門青楊街錄得鴻昌工業中心第2期高層B室及D室成交，建築面積約13,018方呎，平均呎價2,295元。據悉，新買家為高山國際集團有限公司，公司董事為楊日城。

### 「滙賢一號」下季推出

此外，港珠澳大橋項目連接屯門工廠區，該區陸續出現財團收購並改建工廈物業。早前佳源國際與陞域集團旗下屯門新合里1號及3號活化項目「滙賢一號」，兩座物業分別名為「滙賢一號」、「滙賢二號」、「滙賢三號」。前者樓高10層，總建築面積約8萬方呎，包括

4層舖位及食肆、5層寫字樓及1層停車場，將保留用作長線收租。後者樓高30層，提供約320個寫字樓單位，總建築面積約24萬方呎，預期第四季開售，料明年9月落成，入場費由約500萬元起。

陞域集團主席鄧耀昇曾經表示，除滙賢一號將於第四季拆售，葵涌商業項目亦預期明年年中拆售。他又指，樓市交投雖然放緩，但集團仍睇好後市，尤其是專長的工商物業項目，集團亦一直有換貨，相信未來幾個月會繼續有成交。