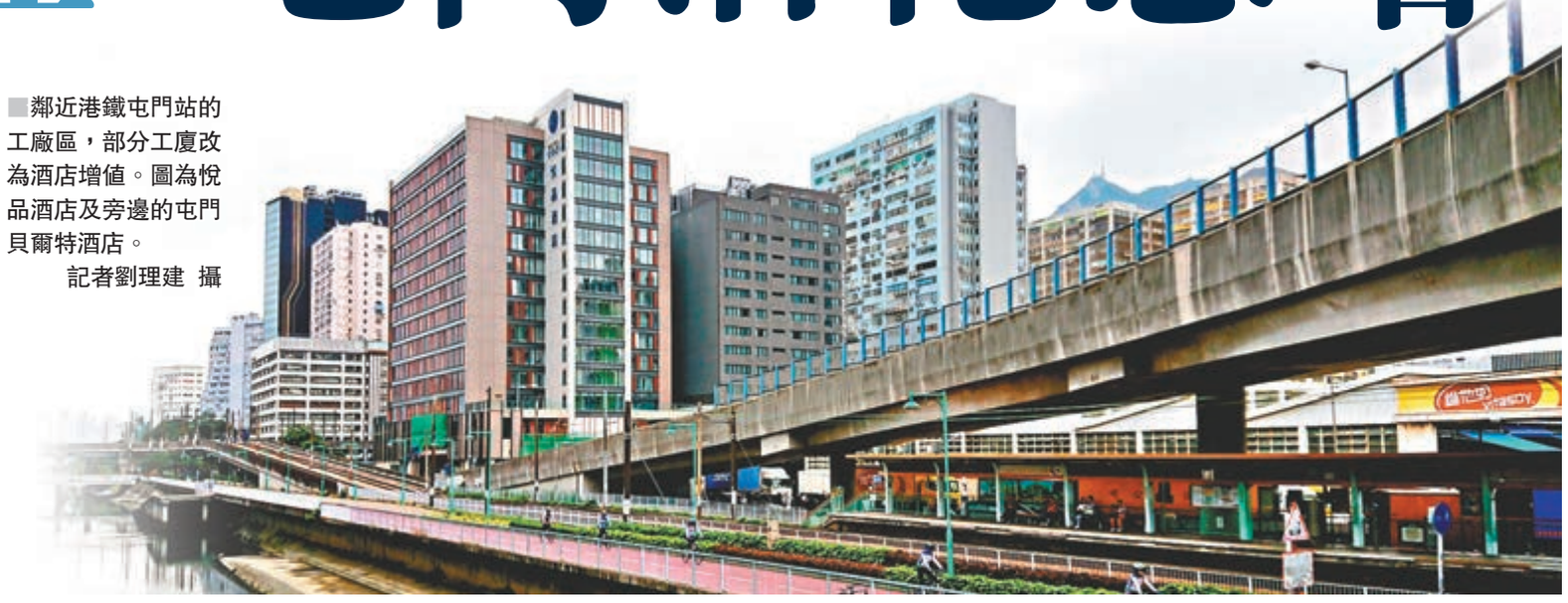
憧憬基建帶動經濟 首9月工廈買賣增59%

車旺人旺 屯門活化急增

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港珠澳大橋通車在即，建立新的陸路運輸新通道，令大橋落腳點附近的工廈成為明日之星。根據利嘉閣(工商舖)及土地註冊處資料，今年首9個月屯門區一共錄得323宗工廈物業成交，較去年同期增加59.1%。由於區內基建發展多，未來經濟潛力龐大，無論工廈、商廈需求都相當大，不少投資者都希望搶先進駐 。據了解，該區近年錄得最少10宗工廈活化或重建個案，涉及約190萬方呎。


■鄰近港鐵屯門站的工廠區，部分工廈改為酒店增值。圖為悅品酒店及旁邊的屯門貝爾特酒店。 記者劉理建 攝

屯門區多項基建正在起動，除即將通車的港珠澳大橋、西部通道外，還有屯門西繞道、屯門南延線等等，吸引跨境零售消費，發展潛力巨大。目前屯門區工廈價格仍屬低水，隨着大橋通車時間臨近，兩年後大橋其中一部分「屯門至赤鱲角連接路」更會正式通往屯門，屯門屆時打通「任督二脈」，投資價值料將上升，亦因此近年吸引不少投資者或廠家搶先入市。

逾10活化重建 涉190萬呎樓面

利嘉閣(工商舖)及土地註冊處資料，屯門今年首9個月一共錄得323宗工廈物業交投，較去年同期203宗上升59.1%，更加已經超越去年全年錄得的宗數299宗。利嘉閣(工商舖)地產工商部高級營業董事朱亮恒於早前曾指出，屯門受惠於新項目開售及全層工廈拆售登記，再加上港珠澳大橋通車在即帶動，令成交量急升。

除屯門區外，新界西面其他工廈較多的地區，如葵涌及荃灣等，今年首9個月工廈成交量都錄得按年上升32.7%及82.6%。反觀基建概念較薄弱的柴灣、長沙灣及沙田等，甚至九龍灣都錄得按年下跌，跌幅由12.12%至39.2%，與新界西工廈交投量的升幅形成強烈對比。

事實上，受惠多項基建落成或即將落成，業界預料屯門商業樓面、酒店及零售的需求將上升，區內不少工廈業主近年亦趁機會為物業申請活化或重建，藉此為工廈提升價值。資料顯示，該區近年至少錄得10宗相關個案，估計提供近190萬方呎樓面，當中「舖王」鄧成波家族可說最為積極，於屯門有多個地盤都有新動作。

物流公司進駐 倉儲物業搶手

此外，物流業亦因相關基建提供便利，而有多間大中小型物流公司都進駐屯門，尤其面積較大、可供大型貨櫃車裝卸貨物的工廈單位最受歡迎。如今年5月政府推出屯門小冷水路物流地招標，就吸引多達5個財團入標，最終由嘉民集團以27.5億元中標，最高可建樓面約85.2萬方呎，預計可建5層高物流中心。

嘉民當時回應中標時指，電子商貿及網上購物增長急速，市場對於物流設施需求強勁，由於屯門地皮鄰近香港國際機場、港珠澳大橋、西部通道等，適合發展物流設施。

業內人士指，屯門、元朗一直是本地物流業後勤基地，作用在於倉儲等，隨着大型基建通車，帶旺屯門區物流，未來將更暢通及迎來大量人流，亦因此近年吸引多間從事香港與內地轉運的物流公司進駐。屯門新租戶對面積逾萬呎、可供貨櫃上落貨的工廈需求急增，呎租一年升15%，5,000方呎以下的細倉亦被投資者炒起，升幅更超過20%。

部分投資者屯門工廈部署

歐化傢俬貨倉中心
建發里4號
英皇國際 申請作辦公室或零售用途，提供約17.9萬方呎。

山齡工業大廈
新安街15號
英皇國際 申請作銀座式商廈用途，提供約5.6萬方呎樓面。

鉅冠工業中心
新安街19號
紀惠集團 2015年申請作辦公室及零售，涉及約8.2萬方呎。

民生物流中心
洪祥路3B號
張順宜 申請改成辦公室及零售用途，涉及30多萬方呎樓面。

製表：記者 顏倫樂
攝影：記者 劉理建

東亞紗廠工業大廈
河田街2號
鄧成波家族 5月申請改裝及加建成商廈，總樓面約46.6萬方呎，包括599間房的酒店。

新益里5號項目
新益里5號
VCC Land 擬建商廈，提供19萬方呎樓面。

有成工業大廈
建豐街4號
鄧成波家族 申請改成辦公室及商店等用途，樓面約23萬方呎，包括悅品酒店。

鈞善工廠大廈及愛善中心
新合里1號及3號
鄧成波家族 申請把兩幢相連工廈改作商場及辦公室用途，涉及樓面約28.9萬方呎。

近兩年工廈物業買賣登記統計

地區	2017年首三季	2018年首三季	同比變幅
黃竹坑	62宗	218宗	+2.52倍
柴灣	194宗	118宗	−39.2%
觀塘	554宗	956宗	+72.56%
九龍灣	169宗	141宗	−16.6%
新蒲崗	123宗	185宗	+50.4%
長沙灣	253宗	221宗	−12.6%
沙田	330宗	290宗	−12.12%
葵涌	795宗	1,055宗	+32.7%
荃灣	518宗	946宗	+82.6%
屯門	203宗	323宗	+59.1%

資料來源：土地註冊處及利嘉閣(工商舖)

商旅活動增 「春江鴨」建酒店

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港珠澳大橋通車在即，帶動三地經濟及人流，旅遊業必然有所裨益。有見及此，不少財團都部署於屯門及東涌區興建新酒店，迎接這個新時代新機遇。其中4年前世茂及明發投得發展的東涌酒店，就「食正」這個商機，預計2020年落成，酒店海景望正大橋。按發展商當初預計，項目料可提供1,100個房間，為該一帶第二大酒店。

世茂新酒店提供1100房間

東涌作為港珠澳大橋香港一邊首個落腳點，將來搭乘大橋這列快車，前景可說相當亮麗。目前東涌酒店並不多，連同機場一帶的酒店在內，較大型酒店亦不過5間左右，按提供房間數量計算，區內最大間為富豪機場酒店，提供1,171個房間。即將在2020年落成的世茂、明發合資的東涌酒店則屬於第二大，樓高19層，樓面逾61萬方呎，提供1,100個房間。

資料顯示，世茂及明發於2014年以18.3億元投得這幅大嶼山東涌第53a區地皮，當時發展商已睇好大橋經濟效益，世茂發言人當年表示，因東涌將有港珠澳大橋連接，故對區內的酒店業前景有信心。而該酒店位置亦的確優越，位於東涌北面，大部分房間都望到海景，除機場景觀外，亦面向港珠澳大橋，預料大部分房間更可望到人工島。

航天城等同兩個海港城

除上述酒店外，位於機場北商業區的SKYCITY航天城第二期配合大橋通車亦將大力發展。今年5月新世界投得當中商業部分發展，總樓面約377萬方呎，當中餐飲零售佔逾210萬方呎，零售規模約為尖沙咀海港城之兩倍，將成為香港最大型商場。其餘體驗式娛樂設施及辦公樓面各佔57萬方呎，其餘為公共設施及停車場，工程將於2023年至2027年分階段落成。

至於航天城二期的酒店部分，去年2月由富豪酒店以21.889億元中標，可建樓面約36.27萬方呎，預計提供超過1,000間客房，大約於2020年落成。

波叔家族頻入紙工廈改酒店

另一個大橋落腳點屯門區，目前主要大型酒店只有兩間，分別為黃金海岸酒店及屯門貝爾特酒店，其中屯門貝爾特酒店屬於2015年陸氏工業大廈改裝活化而來，2017年才開業，提供298個房間。至於黃金海岸酒店則歷史悠久得多，於1993年落成，提供453個房間。

有見該一帶酒店供應匱乏，而大橋開通在即，兩年後更會有跨海道路連接到屯門，預料對於屯門區人流有所帶動，不少投資者嗅到「春江水暖」，今年決定將旗下屯門工廈改建為酒店。其中，「舖王」鄧成波（波叔）家族，之前就屯門東亞紗廠工業大廈向城規會申請規劃許可，擬發展酒店，提供599個房間，預料2021年中落成。至於旗下建豐街4號有成工業大廈，部分亦已改裝成為悅品酒店，即將開張。

租售理想 投資者舖市尋寶

香港文匯報訊（記者 黎梓田）隨着港珠澳大橋即將開通，本港經濟發展重心西移，過往以傳統舊區為主導的商舖投資市場亦開始被租金回報更吸引的非傳統區商舖攤薄，例如靠近港珠澳大橋的屯門區。有業界人士指，屯門區本年至今的商舖成交較去年同期增加逾兩成，預計未來一年舖位售價跑贏大市，升幅將高達一成。

舊墟一帶「一舖難求」

美聯旺舖區域營業董事張殷焌表示，屯門區商舖市場過往「唔算好Hit」，以往新界西商舖買賣多數集中於元朗區，故屯門區商舖呎價相對落後。不過，深圳灣口岸啟用後，近年屯門區零售市道愈趨強勁，故吸引投資者轉移到該區投資商舖，而現時舊墟一帶更是「一舖難求」，預料屯門區未來一年售價跑贏大市，升幅將有10%，較預計整體的5%為高。

一線街舖呎租逾百元

張殷焌透露，今年屯門區商舖交投上升，不少投資者趁機吸納商舖，該區本年初至今錄得約23宗舖位買賣，相較去年同期的約18宗上升21.7%，其中以屯門鄉事會路、啟民徑、啟發徑最受追捧。現時該一線街道舖位每方呎叫價大約5萬元，而呎租大約100多元。

成交方面，本年8月錄得屯門鄉事會路28至38號C舖成交，850方呎地舖連600方呎入契閣樓，以7,600萬元轉手，呎價52,414元。現時由一間藥店租戶以16.8萬元月租承租，較上手經營美容租戶的8.6萬元月租升近一倍。

■有代理指，屯門鄉事會路、啓民徑及啓發徑等一線街道舖位每方呎叫價約5萬元。 記者劉理建 攝

此外，張殷焌提到，港珠澳大橋通車將帶動區內商機及旅客流量，料區內二線地舖同樣受捧，例如井財街，該處舖位現時每方呎叫價大約1萬元，呎租水平大約在20多元，租金回報與同區一線街道相若。現時井財街有15號舖位放售，地舖面積1,600方呎，連同1樓全層1.6萬方呎，以2.2億元放售，每方呎叫價1萬元。

據悉，上址地舖及1樓舖位由超市、食肆及零售百貨商戶租賃，月租收入合共48萬元，呎租大約21元。張殷焌預料，由於這些二線街舖基數較低，或呎價升幅會較其他舖位樂觀。另外，屯門全區放租舖位大約有50個，供應不算充足。

至於租務回報率方面，張殷焌指，屯門區舖位均普遍超過2.5厘，其他成熟舊區或傳統地段均在2.5厘以下，故料屯門地舖將續成為商舖投資者的追逐對象。

屯門南東涌樓價 抗跌力強

香港文匯報訊（記者 黎梓田）受惠於港珠澳大橋即將通車，吸引不少用家及投資客到周邊覓盤，今年屯門南區及東涌區屋苑「水漲船高」。有地產代理指，屯門市中心區及碼頭區屋苑今年8月的樓價較去年10月錄得兩成升幅，即使近月隨着樓價回調，現時仍較去年同期錄得一成多升幅。

屯門樓價回調仍升逾一成

美聯物業梁浩文表示，屯門區屋苑較其他地區低水，因此吸引不少上車客源，但隨着港珠澳大橋興建及落成，基建效應帶動區內樓價上升，特別是屯門市中心區及碼頭區，各屋苑今年8月樓價普遍較去年10月錄得兩成升幅。隨着樓價回調，屯門市中心區錄得8%至10%跌幅，而屯門碼頭區則錄8%跌幅，但整體仍較去年同期錄得10%以上升幅，反映基建效應能抵消部分利淡因素影響。

梁浩文透露，屯門市廣場月初錄得1座中層B室成交，面積318方呎，採2房間隔，以455萬元成交，呎價14,308元。至於去年同期則錄得2座低層A室易手，同樣為318方呎及2房間隔，當時以408萬元易手，呎價12,830元，同類單位相隔一年升幅11.5%。

■屯門市廣場2房單位一年升11.5%。 記者劉理建 攝

至於港珠澳大橋的「落腳點」東涌區，美聯李錦榮指，東涌業主早就消化「基建效應」，因此叫價一直跟隨大市調整，而今年首兩季因業主看好後市而惜售，導致該區放盤極度短缺，「賣一間，貴一間」，故當時錄得較為明顯的升幅。

東涌租售料開通後轉旺

李錦榮又表示，現時東涌區樓價較去年同期上升約7%至10%，但亦較今年6月高位時回落約8%至10%。另外，由於大橋早前尚未通車，故未見有明顯的新增住屋需求，但料大橋開通後或會帶動當區成交及租務。

中原陳旭明稱，映灣園月初錄得9座低層C室成交，面積563方呎，2房，叫價730萬元，減價80萬元，以650萬元沽出，實用呎價11,545元。翻查資料，屋苑於去年同期錄得15座低層E室成交，面積548方呎，當時以零議價585萬元易手，呎價10,675元，相隔一年類同單位呎價升幅約8%。