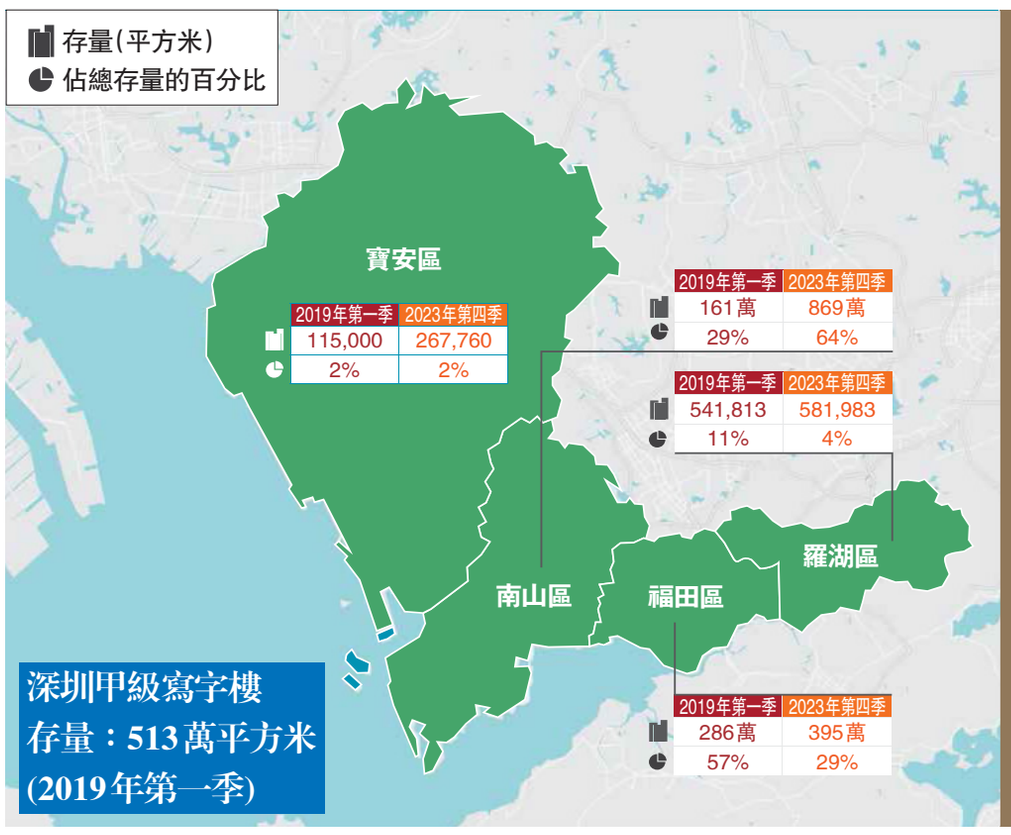
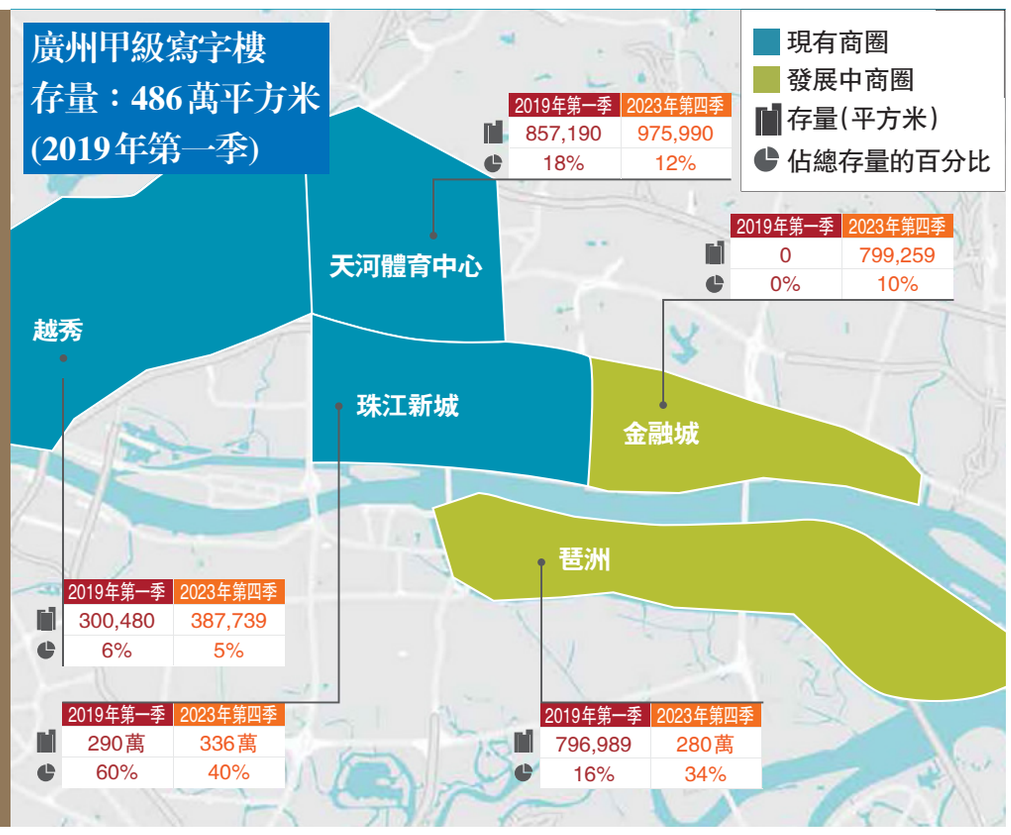
灣區掃樓 穗深外資成交額增44%

戴行：規劃綱要出台 刺激兩市商廈買賣

大灣區潮動



香港文匯報訊（記者 蔡競文）戴德梁行昨日發表研究報告認為，粵港澳大灣區規劃綱要的落實將大大推動海外投資者對深圳和廣州房地產的需求。今年首季，該兩城市來自國外的交易金額共達75億元（人民幣，下同），比去年全年多出44%，並略高於2012年峰值（133億元）的一半。展望未來，海外投資者的投資活動將會進一步增加，與一直具有本土優勢的內資直接競爭，爭奪合適商用投資物業。



戴德梁行發佈的《機遇與潛力：大灣區房地產投資趨勢》報告指出，自從大灣區規劃首次公佈以來，各界對綱要期待甚殷，投資者及發展商對區內的投資意慾在過去兩年間穩步增加。雖然房地產並非大灣區規劃的關鍵環節，但成功落實規劃綱要明顯對房地產行業影響重大，例如新的交通連繫會創造商業樞紐，以及新的產業及居民收入上升亦將帶動商業需求增長。

投資者焦點主要集中在廣州及深圳，皆因其經濟體成熟，又鄰近香港，且擁有高質素的商業資產。單在2018年，兩個城市的投資交易金額共計546億元，僅次於2017年的最高紀錄575億元，與規劃公佈前的2016年比較，約為當年交易金額175億元的三倍以上。

外資首季穗深共投入75億

此外，隨着大灣區投資市場愈趨熾熱，也吸引到愈來愈多海外投資者的注意。計及海外投資者在廣州及深圳每宗超過1億元的物業投資，其總額從2014年的22億元，增加超過一倍至2018年的52億元。強勁的投資需求還延續至2019年第1季，兩個城市的外資交易總額共計75億元，略多於2012年歷史高峰的一半。

在各類資產中，寫字樓及零售物業成為最受海外投資者青睞的兩類資產，過去10年分佔外資交易總數的40%及25%。

戴行：私募基金尋找機遇

戴德梁行香港區研究部主管及董事賀凱表示：「大灣區規劃潛力巨大，隨着區內城市之間的交通連繫日益緊密，其中廣州及深圳更擁有雄厚的經濟基礎，增長可期，故吸引眾多香港及海外房地產私募基金在兩地尋找合適的房地產投資機遇。」

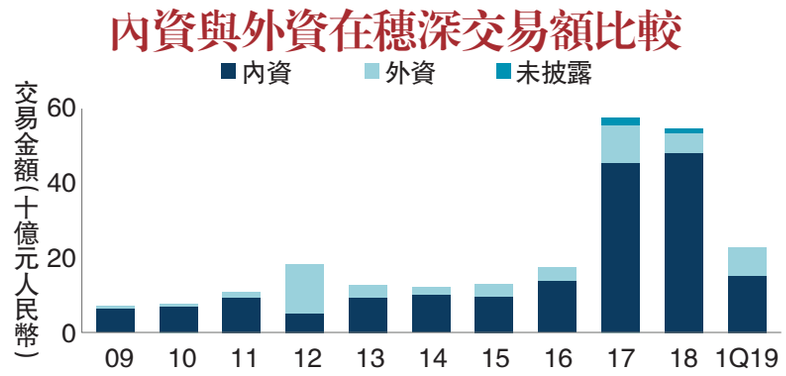
戴德梁行大中華區資本市場總裁及中國資本市場主管葉國平預期，未來將有更多海外房地產私募基金進軍廣州及深圳的投資市場，外資及內資爭奪投資機遇，尤其是商用資產，很可能導致競爭加劇。

深圳寫字樓新供應超廣州

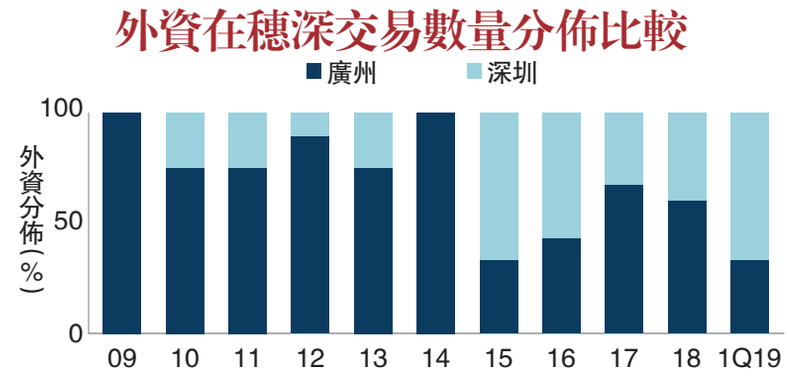
報告還分析深圳和廣州主要區域的供應情況，預計將成為深圳新甲級寫字樓最大供應來源的前海，其未來5年計劃落成的410萬平方米的寫字樓約有一半將會作公司總部用途。

至於在廣州，天河體育中心是廣州成熟的商業中心，擁有中信廣場等多座地標寫字樓。得益於其位處廣州中心地帶的優越地理位置，企業對天河體育中心附近的寫字樓需求十分強勁。預計於2020年落成的廣州越秀國際會議中心將會是該區未來幾年唯一的新寫字樓供應，提供11.8萬平方米的樓面面積。

內資與外資在穗深交易額比較



外資在穗深交易數量分佈比較



3種投資策略搶機遇

香港文匯報訊（記者 蔡競文）大灣區規劃的落實以及相關基礎設施的發展，必然在區內創造新的投資機會。雖然內地九個城市預計均會受惠，但是戴德梁行認為深圳及廣州將首先獲利，尤其吸引機構投資者。該行的報告根據三種類型（核心型/核心增益型、增值型及機會型）的投資策略，分析兩地不同的投資機遇。

成熟商圈中長期需求強勁

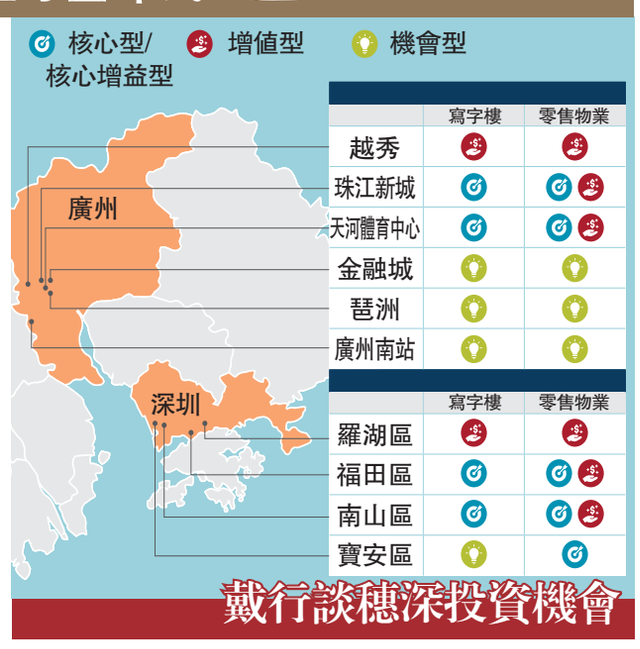
對於追求核心/核心增益型資產的投資者，報告建議聚焦成熟商圈內優質商用物業，預計其需求在中長期保持強勁。寫字樓方面，投資者可在深圳的福田區、南山區及廣州的天河體育中心、珠江新城這四個地區尋找合適的核心/核心增益型投資機會。

購舊樓博升值 穗多於深

對於增值型投資，在深圳及廣州兩地之中，廣州有較多增值投資機會，尤其是在越秀等傳統地區，由於那裡的寫字樓及零售物業比較老舊。自2017年以來，越來越多的國外機構基金在廣州收購老舊商用物業，尤其是零售物業。

求高回報 吼琶洲寶安等

至於機會型，報告指尋找高風險及高回報的投資者可在新興非核心地區覓得機會，即廣州的琶洲、金融城及廣州南站以及深圳的寶安區。這些地區為投資者及開發商提供回報較高的機會，通過投資完全新建的發展項目，從物業升值中獲得更高的回報。



屯門最快月內掀新盤戰

■新地張卓秀敏及林青龍介紹御半山II。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）屯門區成為新盤市場下一個焦點，新地及永泰昨日各自公佈旗下屯門新盤最新部署，極有機會月內「短兵相接」。其中，新地屯門御半山II期料短期內上載樓書，並在月內推售。至於永泰地產屯門掃管笏OMA OMA，雖然仍然未批預售樓花同意書，但發展商部署最快月內公佈首張價單。

御半山II短期內上載樓書

新地屯門御半山II期即將上馬，公司代理業務部總經理張卓秀敏表示，項目將於短期內上載樓書，並會在本月內推售。據了解，項目提供495伙，標準戶間隔由開放式到三房，面積250方呎至591方呎，兩房或以下佔近9成，亦設小量特色戶，售價會以I期作參考。她表示，項目I期已售逾九成單位，平均呎價1.65萬元。

屯門兩盤短期或將同時開賣，未正式對壘先來一輪「口水戰」。被問到同區OMA OMA亦準備推售，張卓秀敏回應，屯門有分市區及郊區，御半山位於市區，而郊區就有掃管笏等，兩者不能直接比較。

OMA OMA兩房三房佔75%

與此同時，永泰地產位於屯門掃管笏108號的OMA OMA昨亦公佈最新部署。永泰地產執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示，項目現正待批預售文件，預計最快本月內公佈價單及發售。並指項目以大自然為題，主打千禧年輕人市場。

項目提供466伙，間隔由開放式到四房，面積約250方呎至1,600方呎，以兩房為主，佔50%以上；若兩房及三房單位計，則佔約75%。項目將參考附近地區呎價，而集團1月推出的The Carmel，餘貨預計下季以現樓推出。展望後市，鍾志霖表示市場對住屋依然有用家需求，加上息口或會下跌，估計對資產市場有正面影響。

富豪・山峯洋房陸續標售

另一邊廂，百利保及富豪酒店旗下沙田九肚富豪・山峯，4月推出至今累售7伙，平均呎價3.6萬元。百利保執行董事兼首席營運官范統表示，項目將陸續推出洋房標售，售價參考同區物業。項目昨日開放3號屋供參觀，面積2,759方呎，4房4套間隔，裝修費約1,100萬元，將會供客戶參觀。

項目早前以約1.12億元售出3座11樓頂層特色戶Sky Pool Penthouse，成交呎價42,009元，創新界分層呎價新高。

恒地上環伊利近街申強拍

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂)「舊樓王」恒地再就旗下舊樓項目申請強制拍賣，最新項目位於上環伊利近街33至47號，已收購不少於九成業權。項目為4幢樓高6至9層商住舊樓，樓齡由48年至52年之間。

項目佔地約11,777.17方呎，按恒地年報顯示，日後可建樓面約93,594方呎。測量師對項目未重建前估值約9.6351億元。

半新盤曉悅微賺離場

香港文匯報訊（記者 黎梓田）貿戰下市場預測環球經濟衰退，不少業主紛紛放軟叫價。何文田明德園錄得中層4房戶減價160萬元易手成交；另長沙灣半新盤曉悅亦有減價6.5%個案，1房戶業主扣除開支後估計僅微賺離場。

利嘉閣地產雷敏儀透露，何文田明德園中高層C室，面積1,507方呎，採4房套連工人房套間隔，單位原開價2,400萬元，經議價後減價160萬元或約7%，以2,240萬元易手，折合呎價14,864元。原業主在2014年10月以約1,850萬元買入單位，持貨約5年轉手賬面獲利約390萬元，賺價約21%。

此外，中原地產吳家俊表示，長沙灣曉悅錄得中層F室減價易手，單位面積315方呎，屬1房戶，原業主最初叫價620萬元，新近減價40萬元或6.5%後，以580萬元沽出，呎價18,413元，屬該盤6月首宗成交。據悉，原業主2014年12月以526.2萬元購入單位，賬面賺價53.8萬元或約10%。

呂志和建議買樓「睇定啲」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中美貿易戰下，本港樓市亦受衝擊。嘉華國際主席呂志和昨日股東會後表示，近日樓市成交較少，相信受貿易戰升級影響。目前中美貿易局勢緊張，建議準買家應「睇定啲」，視乎局勢發展再作決定，要持保守態度。不過，貿易戰屬環球問題，由於香港樓市需求大，他相信對樓市影響不大。

貿易戰緊張 不盲目搶地

他又說，中美貿易戰現時不單「嘴上說話」，雙方更開始打稀土戰，局勢需觀察多一兩個月。問到公司投地會否受貿易戰影響，他表示，現時會持觀望態度，不會誇張盲目搶地，但亦不會過於保守。

他表示，自己經歷多次經濟起伏，會先採取觀望才作決定。提到退休方面，他笑言現時仍能站着，有能力接受訪問，至於將來不能出來接受訪問再作通知。

下半年上海推住宅項目

今年下半年，公司將會推出啟德嘉峰匯，相信反應會不錯，亦會推出九龍塘嘉林邊道豪宅，以及上海嘉濤灣住宅項目。

薈蕎呎租61.5元冠大圍

香港文匯報訊（記者 黎梓田）大圍新入伙盤薈蕎剛錄開放式戶以1.55萬元租予內地生，呎租創大圍區新高。

中原地產馮澤源表示，薈蕎租務成交單位為2翼中層C06室，面積252方呎，屬開放式間隔，以1.55萬元租出，折合呎租61.5元，屬屋苑首宗租務成交，呎租更創大圍區新高。租客為一名內地生，以預支一年租金方式租入單位。業主於2018年3月以557.6萬元購入單位，現租出單位，可享約3.3厘租金回報。

馮澤源補充，該盤自3月起已有內地生問盤，平均每周大約有十多組。屋苑現時有約30個租盤，平均每方呎叫租約60元。