樓市半年結之 工商篇

內銀資金70億購2幢商廈

上半年工商舖物業買賣表現獨領風騷，內地資金支持下，全幢巨額買賣相當矚目。數據顯示，半年間市場錄得多達4宗逾10億元的大額全幢商廈成交，當中3座均由內地資金買入。單是農行(01288)及建行（00939）購入的兩幢商廈，合共涉及資金已超過70億元。

本報記者　陸香明

去年本港商廈表現理想，核心區多幢商廈呎價創新高，惟今年市況有所改變。上半年核心區商廈交投疏落，中環環球大廈、皇后大道中九號、金鐘海富中心及遠東金融中心等指標甲廈，僅錄零星成交、甚至未聞交投。美聯商業數據顯示，截至6月24日，上半年本港商廈成交註冊量爲1197宗，涉資192.75億元，較去年上半年分別減少38%及26%。

農行吸納干諾道中50號

不過，成交減少並不意味上半年商廈市場一潭死水，期內全幢商廈大額成交接二連三。數據顯示，上半年市場共錄19幢商業物業成交，涉及金額多達142.43億元。當中，成交金額最貴的商廈，幾乎盡由內地資金購入。上半年4幢價值逾10億元的商廈買賣中，除用作銀座式商廈用途的荃灣英皇娛樂廣場之外，其餘3座買家均爲內地資金。

上半年最矚目的成交，要數由農行向樂聲電子（00213）等購入中環干諾道中50號全幢商廈，成交價達48.8億元，呎價亦達27809元，成交價及呎價均創本港商廈最高紀錄，成爲本港商廈「雙冠王」。另外，建行向信置（00083）等購入的九龍灣東匯18，涉資亦達25.1億元，爲今年第二貴商廈，呎價則爲7200元。

此外，港企亦購入非核心商廈，在本港上市的建滔化工（00148），以12.788億元向會德豐購入石門匯達大廈，同屬寫字樓用途，以金額計屬上半年第四貴全幢商廈買賣。

九龍貿中8層售價近14億

全新商廈新盤方面，期內僅有新地（00016）葵涌九龍貿易中心拆售，其中一美資基金豪擲13.8446億元，購入18至26樓共8層樓面，呎價6500元。

租金方面，環球經濟波動影響核心區租金，仲量聯行指出，目前中環頂級商廈呎租約131元，較去年第四季回落15%；同區其他甲廈平均租金半年間亦回落11%。相比之下，灣仔、銅鑼灣、港島東等非傳統核心商業區，租金跌幅較細，半年間租金跌幅介乎3至6%。

▼中環干諾道中50號全幢商廈，成交價達48.8億元，呎價達27809元，成交價及呎價均創本港商廈最高紀錄　資料圖片

上半年逾10億元工商舖成交

物業	成交價(元)	面積(方呎)	呎價(元)	用途
中環干諾道中50號*	48.8000億	175,481	27,809	商業
九龍灣東匯18*	25.1000億	348,620	7,200	商業
油麻地九龍諾富特酒店*	23.0000億	219,949	10,457	酒店
荃灣英皇娛樂廣場*	14.5000億	196,150	7,392	商業
葵涌九龍貿易中心18至26樓	13.8446億	137,611	6,500	商業
石門匯達大廈*	12.7880億	350,632	3,647	商業
銅鑼灣羅素街8號6至29樓	12.0000億	80,000	15,000	服務式住宅
銅鑼灣寶榮大樓前泉章居舖位	11.4200億	23,932	47,719	商舖

*全幢成交

「起動九龍東」工商造價水漲船高

近年九龍東商業區逐漸成形，政府提出「起動九龍東」政策後，區內工商物業造價水漲船高。其中，新地（00016）以呎價1萬元沽出觀塘敬業街49號頂層特色戶樓花，未計天台成交呎價高達1萬元，貴絕東九龍。

核心區商廈交投轉靜，但東九龍新商業區逐漸成形，商廈造價水漲船高。

新地在今年3月以4974萬元沽出觀塘敬業街49號33樓頂層複式戶樓花，未計天台成交呎價高達1萬元，貴絕東九龍；分層戶表現同樣不俗，觀塘萬兆豐中心20樓A1及B1室以呎價8800元易手，創區內標準戶呎價新高。

有業內人士指出，目前部分東九龍新商廈呎租已升穿30元水平，在租金配合下，目前造價仍屬合理。

起動九龍東政策下，工廈成交表現同樣理想。華潤創業（00291）在3月份以作價8.018億元，沽出觀塘中藝大廈，成交呎價達5340元，屬上半年最大額全幢工廈成交，以呎價計料爲該區近年呎價最貴工廈。另外，有投資者拆售觀塘怡生工業中心10個單位，一日速賺1300萬元，賺幅9%，反映區內工廈交投活躍。

至於整體工廈市況方面，土地註冊處資料顯示，截至6月24日，各區共錄3542宗工廈成交註冊，雖然按年跌19%，但較去年下半年急升46%，金額方面則爲177.96億元，表現不俗。

旺區舖市酒店價升勢未竭

投資者上半年積極買舖投資，舖位成交量亦由去年下半年低位大幅彈升，成交量及金額升幅達70%及1.13倍。雖然市場開始憂慮內地旅客對奢侈品的需求增長放緩，但核心旺區舖價仍有力向上，銅鑼灣波斯富街一個地舖以呎價92.7萬元易手，成爲歷來最貴舖位。

去年下半年歐債問題一直困擾本港物業投資市場，雖然上半年問題未見完全解決，但一衆舖壇投資者已積極入市。截至6月24日，上半年舖位成交量達2604宗，涉資356.24億元，較去年下半年大幅增加70%及1.133倍。相比起去年上半年旺市，成交量按年僅跌7%，金額則升16%。

另方面，多家鐘表珠寶零售商今年銷售增長放緩，未影響投資者出價買舖。銅鑼灣波斯富街83號地下K號舖以1.78億元成交，以舖位實用面積僅192方呎計算，呎價達927083元，爲全港呎價最貴舖位。

值得一提的是，今年舖市拆售成風。資深投資者尹柏權以4.85億元購入荃灣新中聯國貨舊舖址後，包裝成荃立方商場拆細舖位出售，短短數天206個迷你舖已悉數沽清，套現5.5億元。另張姓及陳姓投資者5月以14.5億元向英皇國際（00163）購入荃灣英皇娛樂廣場，之後以全層形式分拆出售，市場有指二人拆售至今已套現接近19億元。

至於酒店及服務式住宅年初至今成交同樣非常活躍，共錄10宗成交。其中，基匯資本及資本策略（00497）兩間公司，聯手以23億元購入油麻地九龍富諾特酒店，爲近10年以來成交金額最高的全幢酒店成交。

▲銅鑼灣波斯富街83號地下K號舖以1.78億元成交，呎價達927083元，膺全港呎價最貴舖位。現時租客為米蘭站　資料圖片

荃灣灣畔接14份意向書

荃灣西站灣畔資料

佔地	46萬方呎
住宅樓面	179.9萬方呎
商業樓面	43.6萬方呎
單位數目	2384伙
限呎單位比例	51.8%
住宅幢數	9幢
估值	73.8億至90.77億元
每呎估值	約3300至4250元
遞意向書發展商	合共接獲14份意向書，包括長實、新地、恒地、信置、新世界、南豐、會德豐、華懋等

港鐵（00066）繼早前完成馬鐵大圍站的招標後，旋即重推西鐵荃灣西站（TW5）灣畔「限呎」地皮，項目昨天截意向，合共接獲14份意向書，雖然略遜於首推時的17份，但在多個巨型地盤接踵而至之下，其反應已算不俗。

較首推少收3份意向書

曾於今年初流標的灣畔項目捲土重來，上周起重新邀請財團遞交發展意向，港鐵發言人表示，項目共收到14份意向書，公司對反應感到滿意，將會盡快就項目進行招標程序。

高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事張翹楚認爲，多幅大型地皮相繼招標，發展商胃納程度大減，預料灣畔實際入標數目不多，不排除個別財團「執死雞」，預計投標出價會較保守。

據了解，今年初成功投得荃灣西站（TW5）城畔地盤的華懋，今次再下一城「報名」，另長實（00001）、新地（00016）、恒地（00012）、新世界（00017）、會德豐（00020）、信置（00083）及南豐亦有提交意向書。南豐集團代表遞交標書時指，不擔心灣畔再度流標，公司看好後市，所以今次「報名」參與。

事實上，灣畔去年底首度邀意向，勁接17份意向書，反應踴躍，惜今年初只接4份標書，其中長實、新地及信置獨資競投，另新世界、會德豐及南豐則合組入標，鑑於4份標書均未達要求，最終流標作結，反觀規模較細的城畔就由華懋以約26億元投得，每呎地價約3124元。

荃灣西站灣畔佔地約46萬方呎，可建總樓面約223.5萬方呎，項目位置臨海，可建單位2384伙，惟當中1235伙、即接近52%單位必須「限呎」，實用面積不可多於538方呎，削弱了項目的臨海優勢，發展彈性大減，所以測量界估值普遍保守，綜合測量師意見，灣畔估值介乎73.8億至90.77億元，樓面呎價由3300至4250元。

▶南豐代表表示，集團看好樓市發展，不擔心灣畔再次流標　本報攝

◀新地代表

▶新世界代表

◀恒地代表

荃威花園商場車位沽賺3億

工商舖市道暢旺，市傳資深投資者「波叔」鄧成波以逾5億元，沽出荃灣荃威花園商場及車位。據悉，商場面積逾22.3萬方呎，車位數目則爲125個，鄧成波在2006年以2.24億元向合和（00054）購入，持貨5年賺約3億元，賺幅約1.3倍。

另外，億京旗下4個貨尾項目調升價格，當中兩個位於觀塘的萬兆豐中心及皇廷廣場，新價早前已經生效，較上月調升0.8%至6.4%不等。兩盤現時僅餘10伙及13伙待售。

至於荃灣海盛路3號項目非海景單位，以及青山公路葵涌段403至413號項目，餘貨呎價分別加120元及150元，加幅由2.8%至4.5%。

此外，美聯工商舖（00459）行政總裁黃漢成認爲，該行市場佔有率仍有上升空間，故下半年將積極擴充，增加銷售隊伍或分行。另外，該行下半年將有新宣傳推廣，包括電車廣告。

第一太平戴維斯表示，中環荷李活道226號地下及閣樓（右圖），以3730萬元售出，呎價22841元。

峻瀅特色户未賣先加價10%

長實(00001)挾全港最平新盤促銷的將軍澳峻瀅勢如破竹，個別單位未賣先加價。之前已發價單的6個頂層特色戶，擬加價10%；另建築期付款減2%再增50個名額至300個；另信置(00083)加碼賀回歸，繼旗下6個指定樓盤於回歸期間99折外，旗下全線貨尾期內送8888禮券。

長實地產投資董事郭子威表示，峻瀅鐵定周末前發售，市場反應理想，計劃其中1至3座已出價單位的6個頂層特色單位加價10%，稍後重整新價單。與此同時，建築期付款減2%再加推50個名額，名額由250個增加至300個。該盤已入票人士約10%爲內地客。另市傳同系中半山君珀售出低層B室，面積2007方呎，呎價約2.8萬元，售價5616萬元。

此外，信置營業部總經理田兆源表示，集團推出「同慶回歸15周年」雙優惠，繼早前公布指定6個住宅獲1%樓價折扣優惠外，買家於6月28日至7月8日凡購買信置旗下全線貨尾，即可獲贈8888信和集團酒店禮券。至於七一假期期間，將有100組來自深圳及廣州準客，經銀行及商會安排到白石角溢玥設於奧海城的售樓處參觀。

消息盛傳，新世界(00017)沙田溱岸8號，將於回歸假期安排50組來自深圳、廣州及佛山內地客參觀示範單位；該盤已沽520伙套41億元。

名震中外 相命最準

師 鍾應堂 相命家

擅批命運掌相風水姓名招牌能反敗為勝 名 精批命運 商家秘學、擅論終身事業、婚姻、財祿、兒女、壽年、禍福、判斷靈到、指點前程、疾厄中外命書、料事如神。 東九龍鑽石廣場⑦號⑦字近新蒙酒店住宅站C出口 預約電話：27305518 中午1時至7時會客 國內專線電話：(86)13600072711 鍾煜光先生

美聯私家偵探社

本社由資深前警務人員創辦於1982年 採用最新高科技之儀器進行辦理案件

自置旺角2381 2388 香港分社2815 2626

攝影跟踪 分居離婚 通姦証據 大陸探親 兒女成長 職員外遇 探測工傷 註冊保密 偷聽偷錄

（28年經驗 信譽保證）

旺角匯敦廣場789號健峰保險大廈1109室(太子地鐵E)