

# 投資移民擴至非住宅 拍賣行瞄準商機 銀主工商盤網拍 減價最多29%吸客

特區政府重推投資移民，非住宅房地產獲納入可投資的資產，業界帶動工商舖市場需求。瞄準新措施帶來的商機，有拍賣行破格地舉行銀主盤網上拍賣會，當中寫字樓、工廈及舖位等非住宅項目，開拍價更較上月往下調，減幅最多近29%。該行稱，響應「新資本投資者入境計劃」，遂把相關開拍價稍作調整，冀為網上拍賣會打響頭炮。

大公報記者 林惠芳

盈置地產本月中旬一連兩日舉行銀主盤拍賣會，合共推出45個物業，其中1月17日拍賣的20個銀主盤，清一色開價300萬元或以下，並透過線上平台舉行，物業資料包括照片、樓盤規格、位置等信息將在拍賣平台上詳細展示，買家可根據需求和預算參與競標。盈置地產表示，舉行網上銀主盤拍賣活動旨在為投資者提供更多的選擇和機會，增加市場的透明度和公平性。

## 地皇廣場2樓舖 單月減10萬

因應非住宅物業被納入投資移民的資產範圍，盈置地產特挑選5項非住宅銀主盤於1月17日及18日拍賣，包括寫字樓、工廈、商舖及車位，其中4項開拍價均有所下調，減幅約5%至29%，以荃灣大道地皇廣場2樓224號舖減幅最大，物業實用面積45方呎，網上拍賣開價25萬元，較上月大減10萬元或28.6%。

同時，荃灣白田壩街53至61號華偉工業大廈3樓18室，建築面積765方呎，網上拍賣開價由240萬元減至220萬元，減幅逾8%。

## 網上拍賣會部分住宅單位

拍賣單位	實用面積(方呎)	拍賣開價(萬元)
鯽魚涌英皇道993號利大廈2樓27號室	351	240
筲箕灣道251至261號都城大樓五樓C室	395	265
紅磡寶其利街42A號新安大樓2樓E室	309*	250
屯門良景邨5座良萃樓26樓6室	150	50(綠表)

\*市場消息

## 灣仔商廈全層放售 意向價3900萬

【大公報訊】本港商業及零售市場仍未復甦，個別業主欲沽貨套現。其中持有灣仔軒尼詩道258號德士古大廈全層單位的業主，現以意向價約3900萬元放售。利嘉閣工商舖高級區域董事潘榮德表示，該全層物業位處低層，全層面積約4200方呎，現由社福機構承租，每月租金約11.5萬元，若以意向

萬元，減幅逾8%。獲安排本月18日現場拍賣的尖沙咀柯士甸路18號僑豐大廈地下6A號舖位，建築面積500方呎，開拍價1180萬元，減幅5.6%。

盈置地產商務總監黃海雲表示，為響應「新資本投資者入境計劃」，非住宅項目之開拍價稍作調整，希望可吸引投資者，至於其他住宅項目開價並沒有額外調整。

## 銅鑼灣住宅呎價僅8566元

該行本月18日舉行的現場拍賣會，推出25個項目，包括住宅、村屋及商舖，開拍價310萬元起，其中堅尼地城寶樹樓11樓(10/F)C室，實用面積505方呎，原業主2019年以800萬元買入，後來淪銀主貨，現開價550萬元拍賣，較買入價低31%。

此外，環亞今日亦會舉行拍賣會，合共推出61項物業，包括23個住宅盤，其中多達14伙每呎拍賣開價不足1萬元，包括銅鑼灣東南大廈11樓B室，實用面積537方呎，屬銀主盤，去年曾以逾500萬元開拍，現開價降至460萬元，每呎僅8566元。



▲荃灣地皇廣場2樓224號舖拍賣開價大劈約29%。

▲尖沙咀僑豐大廈地下6A號銀主舖位拍賣開價減至1180萬元。



▲香港仔利群商業大廈C座16樓3室銀主盤本月17日網上拍賣。



## 網上及現場拍賣會部分減價項目

拍賣單位	建築面積(方呎)	拍賣開價(萬元)	上月拍賣開價(萬元)	減幅(%)	用途
荃灣大道18號地皇廣場2樓224號舖	45*#	25	35	28.6	商舖
荃灣白田壩街53至61號華偉工業大廈3樓18室	765*	220	240	8.3	非住宅
尖沙咀柯士甸路18號僑豐大廈地下6A號舖位	500*(另設閣樓)	1180	1250	5.6	商舖
香港仔香港仔大道223號利群商業大廈C座16樓3室	643*	280	295	5.1	寫字樓

\*市場消息 #實用面積

## 凍倉成投資者新寵 亞太區料超百五億

【大公報訊】科技發展及消費模式改變，除數據中心及物流倉儲的需求大增之下，市場預料未來對凍倉投資有增無減下，亞太區至2030年的投資額料超過20億美元(約156億港元)。

### 租金高租期長具吸引力

仲量聯行認為，從現在到2030年將有多項因素帶動凍倉資產投資回升。具體而言，凍倉行業較其他資產類別具有更高穩定性，加上使用凍倉存放易腐產品和藥物的持續需求，料將受投資者

垂青。此外，凍倉資產的租賃契約吸引，租金通常高於標準物流及工業設施，而且租期較長，亦能吸引具有前瞻思維的投資者。

過去12個月凍倉行業的交易活動有所放緩，主要是利率上升和隨之上漲的資金成本等外圍因素，均減弱地產投資的吸引力。不過，亞太區於2021年的配送和凍倉中心交易量雙雙飆升，平均價格達2960萬美元，高於十年歷史平均價的1910萬美元。此外，大宗交易數量亦創下新高，達到32宗，為過去

10年平均每年15宗的兩倍多。

仲量聯行香港資本市場部工業地產主管翁加田表示，考慮到凍倉行業的基本面和持續增長前景，投資者仍然積極物色具有改建潛力的物業，預計本地及海外的新投資者將尋求自設平台或注資現有凍倉專業營運商。然而，因本港不少現有工業大廈是為輕工業製造而非倉庫和物流用途而建，故較難有適合改建的工業大廈。

### 華懋葵涌建凍倉儲存物流中心

部分發展商可能有所洞見，如亞太區最大不動產管理公司ESR Group Limited(01821) 華懋集團，合資發展位於葵涌美青路和貨櫃碼頭南路交匯處地皮，興建1幢連2層地庫停車場共9層高的凍倉儲存及物流中心，總建築面積可達148.5萬方呎，是本港20年來最大規模的凍倉項目，預計2027年落成。另金朝陽(00878)去年也將原擬重建為數據中心的葵涌南華冷房工業大廈，向城規會申請重建為1幢21層高的冷凍倉庫，總樓面約21.81萬方呎。



▲ESR 華懋集團興建凍倉儲存及物流中心，總建築面積148.5萬方呎。

## 蒼鳴再添食23伙呎價1.8萬 較首批貴17%

【大公報訊】本港股市踏入2024年即連番下跌，市場氣氛平淡下，不少發展商皆按兵不動，暫只宏安地產有意在本周末首輪發售黃大仙單幢盤蒼鳴，昨日公布該盤第4批23個單位的售價，平均折實價已約達1.8萬元，較首批飆高近17%。

### 累計公布四批共142伙售價

宏安上周公布蒼鳴首批50個單位的售價，平均折實價只15326元，並在上周六正式接受認購意向登記，同時連連公布第二批23個，及第三批46個的售價，每批單位的平均折實價均有上升，分別是16062元及16488元；據了解，發展商在過去3日暫已累收約600票登記。該公司執行董事程德韻表示，現再公布該盤第4批共23個單位的售價，繼續提供高達售價30%折扣率下，該批單位的折實價約由417.4萬至693.9萬元，平均折實價約17917元。最快今日公布該盤的首輪銷售詳情，預料本周末公開發售。

發展商現公布該盤142個單位的售價，若以約600票登記計，即暫超額約3.2倍。

經絡按揭及中原按揭，也為該盤買家分別提供一款條件相若的按揭計劃，即最高按揭成數可達90%，年期長達30年，全期按息低至H+1.3厘，

## 新盤最新消息

新盤	內容	發展商
黃大仙蒼鳴	公布142伙售價，最快今日公布首輪實價詳情	宏安地產
石硤尾綫外	本周五招標出售1座5樓A室	嘉里建設
啟德海灣	本月內首5名買家經中原買入啟德海灣2房或3房單位，各可獲贈2萬元晚宴餐飲禮券	嘉華、會地及中海外
旺角Elize PARK	最快本周有推廣活動	樂風集團
元朗洪水橋匯都	今日開放全新3房示範單位或公布銷售部署	泛海國際

大公報記者整理



封頂息率為P(現為6.125厘)減2厘，買家可獲現金回贈2%，及有特高存息戶口。

### 綫外4253呎戶連車位 周五標售

此外，嘉里(00683)昨日推出石硤尾綫外第1座5樓A室4房雙套房單

位，實用面積4253方呎，附連1個車位，於本周五招標出售。該盤由5座分層住宅大廈及3幢獨立屋組成，共有64個單位，實用面積由3466至11692方呎不等，發展商一直以招標方式出售，暫只售出6個單位，套現逾14億元。

## 內地慈父斥448萬購LP6 供兒在港升學自住

【大公報訊】特區政府為樓市減辣後，內地客及專才入市個案增加，新近將軍澳日出康城LP6有1房蝕讓讓獲內地慈父以448萬元購入，買家需支付樓價15%印花稅，單位供兒子在港升學自住用途。美聯物業區域經理黃少明透露，日出康城LP6第5座低層J室，實用面積309方呎，原業主於2018年9月斥495.4萬元購入，作為出租用途，直至前年以680萬元放盤，一減再減終以448萬元沽出，實用呎價14498元。據悉，新買家為內地客，單位將會供在港升讀大學的兒子自住，今次入市需付15%印花稅，比減辣前節省67.2萬元。而原業主持貨逾5年賣樓，賬面蝕47.4萬元或9.6%。

### 專才2260萬承接嘉亨灣3房

專才受惠先免後徵，睇樓數日即火速入市。中原地產副區域營業經理楊詠滔透露，新蒲崗譽，港灣6座高層A室，實用面積1037方呎，採4房套間隔，單位擁維港煙花景，原業主前年以2250萬元連租約放售，新近減至1700萬元易手，呎價16393元，比同類低10%。楊詠滔指出，新買家為專才客，剛獲香港公司聘用，受惠先免後徵安排，有見煙花海景放盤罕有，睇樓3日即決定入市。西灣河嘉亨灣樓王亦吸引專才承

接，中原地產副區域營業董事陳凱超表示，嘉亨灣3座中層C室3房套單位，實用面積947方呎，享單邊全海景，獲專才人士以2260萬元購入，呎價23865元。

另邊兩，市場憧憬樓市見底，二手交投趨為加快，個別業主趁機止蝕離場，美聯物業助理區域經理張國成表示，元朗朗屏8號5座高層A室3房戶，實用面積610方呎，放盤1年，劈價140萬元以760萬元成交，實用呎價12459元，原業主2020年以850萬元買入，賬蝕90萬或10.6%。

### 上車客830萬買入現崇山

中原地產高級資深分區營業經理溫詩雁表示，馬灣珀麗灣21座高層G室2房戶，實用面積532方呎，享海景，以635萬元沽出，呎價11936元，原業主2020年6月以742萬元買入單位，賬面蝕107萬元，單位3年半贬值14%。市區亦錄損手成交，利嘉閣地產高級經理李嘉輝稱，黃大仙現崇山6B座高層C室2房戶，實用面積526方呎，獲上車客以830萬元承接，呎價15779元，原業主持貨不足5年賬蝕85萬或9.3%。市場有消息稱，何文田皓歌1座低層A室2房戶，實用面積505方呎，成交價800萬元，原業主2016年斥879.5萬買入，賬面虧損79.5萬元。