

# 東九宏基資本大廈 海景無遮擋

**東**九龍全新商廈宏基資本大廈，是本年度區內最新入伙商廈，物業前臨無擋全海景，且位區內新商廈群，配套及景觀上均佔優勢。 ■本報記者

東九龍新商廈陸續落成，區內面貌將煥然一新，新商廈質素及用料均升級，當中以近海旁擁永久海景商廈項目，最受市場及租戶所追捧。其中觀塘海濱道135號的宏基資本大廈，前臨觀塘海旁，擁全海景，屬市場新入伙物業首選。

宏基資本大廈剛落成啟用，大廈樓高28層，1樓至3樓為停車場，寫字樓層由5樓起，每層樓面約1.2萬平方呎，個別層設分間單位（視乎大廈樓層而定），單位面積由近1,000平方呎起。

物業大部分單位以全層形式出售，故大部分樓層內籠不設間隔。樓層大堂位於全層中間位置，兩邊設有大門。單位內已擁高地台和中央空調系統，設有一列落地玻璃，室外景觀一覽無遺。當中向海濱道方向的玻璃窗，可望無遮擋郵輪碼頭景觀及海景，至於另一邊玻璃窗向偉業街，主望區內樓景。

## 用料講究 大堂設特高樓底

大廈用料亦見講究，地下大堂牆身及地台鋪砌天然石材，天花及特色牆身配以不銹鋼及木紋裝飾。大堂設有特高樓底及玻璃大門，光綫可充分引進室內空間，具有甲級商廈質素。地下大堂沿大門直入可達升降機大堂，物業備有6部客用升降機，並備有智能系統。

另外樓層大堂設計亦貫徹地下大堂的風格，色調柔和且天花設有照明，感覺十分光猛，至於物業外牆為玻璃幕牆，並稍作立體不規則設計，具有性格感覺。

## 距港鐵站5分鐘路程 交通方便

交通配套方面，大廈位處海濱道旁，可接連觀塘繞道，前往各區亦見方便，與港鐵牛頭角站只需5分鐘。大廈位於牛頭角新落成的商廈群，日後同地段的ONE BAY EAST落成後，估計區內面貌會煥然一新。至於附近的商廈地舖亦有商戶陸續進駐，故區內飲食配套等有改善，但前往區內大型商場如apm，需約步行10多分鐘。

由於物業剛落成啟用，故暫未錄得租賃成交。用戶方面，大廈的高層全層，獲中聯辦以1.35億元購入，相信作為自用，至於物業新近呎價，約於8,500元至10,200元水平不等。

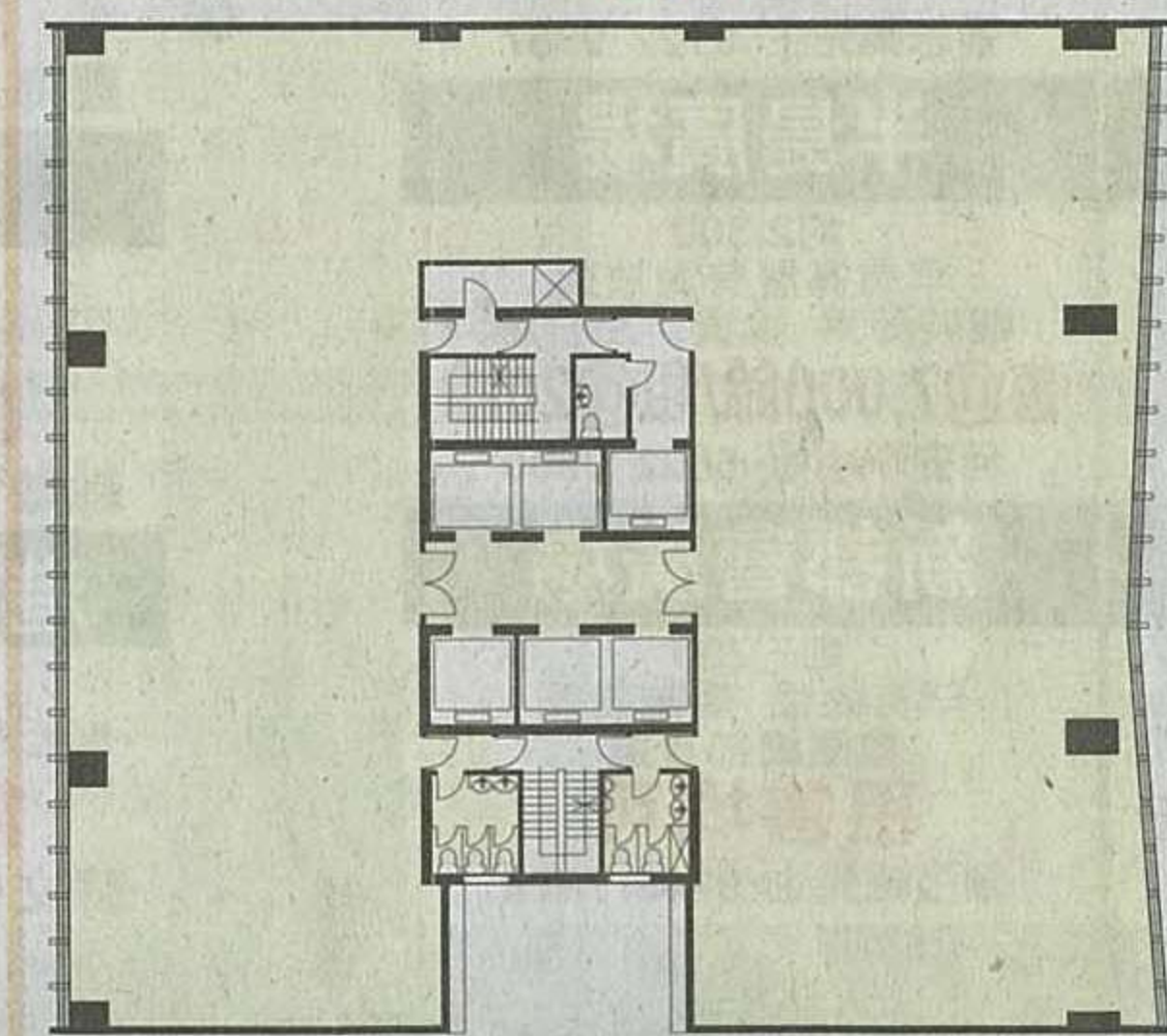


▲大廈可享無遮擋海景



▲宏基資本大廈是東九龍最新入伙商廈

## 平面圖



## 位置圖



## 物業資料

名稱	宏基資本大廈
地址	觀塘海濱道135號
全層樓面	約1.2萬平方呎
樓高	28層
樓齡	不足1年
特色	近牛頭角港鐵站，比鄰多幢新商廈

## 物業買賣個案

日期	單位	面積 (約平方呎)	成交價 (約元)	平均呎價 (約元)
2014/01	低層全層	12,029	1.02億	8,500
2013/12	低層全層	12,029	9,984萬	8,300
2013/11	高層全層	12,060	1.35億	11,194
2013/10	低層08室	1,359	1,040萬	7,650
2013/06	低層03室	1,234	1,296萬	10,500
2013/06	低層05室	1,952	1,753萬	8,980

資料提供：中原工商舖



▲地下大堂擁落地玻璃，室內光線充足。



▲樓層大堂設天花燈槽



▲大廈備有智能電梯系統



▲距牛頭角港鐵站約5分鐘路程



▲單位設落地玻璃



▲放租單位位處高層，且內籠柱位少。

# 雙辣招通過 得失誰屬？

雙辣招通過，香港樓市正式踏入一個新紀元。短炒投機者被拒諸門外，非本地人士也不鼓勵購買住宅物業，長綫投資者亦因要付雙倍印花稅而熱情冷卻。到底得失誰屬呢？

政府近期賣地成交價屢屢比預期低，庫房收入減少，政府扶貧力度也會因而退減；發展商減價或補貼印花稅以吸引買家，收入亦會減少，相信未來的業績報告將有所反映；二手樓市異常淡靜，除非大幅減價，否則無人問津；等錢周轉的業主惟有以高息借二按。

筆者近期竟然看到有業主借到五按，反映成交流轉非常呆滯，要出貨的業主看來要大刀闊斧一點了；首置買家看來是得益的一群，所有辣招都不相干，但一般未有樓市經濟都未有基礎，如果樓市繼續下滑或整體經濟疲弱而影響就業市場，這批新買樓人士將首當其衝。回看1998至2003年期間，政府種種優惠政策幫助上樓人士，結果樓市崩潰，失業高企，湧現大量銀主盤，因而破產的不計其數。

## 普羅市民 緊盯房策作部署

汲取了教訓，也經過10年經濟蓬勃，香港人口袋厚了，也相對小心。有相當資產的都分散投資，買不同地方的物業，也投資不同的產品如股票、債券等等。超卓眼光的投資者則總能藉此尋找良機，再闢高峰。至於全副家當放在自住房屋的普羅市民就要自求多福，緊盯政府房屋政策的走向，作出相應部署，以免成為政策的犧牲品。

第一太平戴維斯副董事總經理及投資部主管袁志光



# 大增商業用地 利港經濟發展

新一年度財政預算案中，政府多方面增加商業用地，美聯工商舖認為，措施長遠有利香港經濟發展。

美聯工商舖行政總裁黃漢成認為，政府若能切實執行財政預算案中，有關增加商業用地、活化工業及加快把工業改劃用途等政策，已對未來香港經濟作出十分大的貢獻。不過部分用地改劃時，如旺角街市原址改變成商業用地，或會遭到較大的政治阻力，因該區域只有一個街市供市民使用，將會影響該區居民的生活，故未能確定土地供應。

而早前提及的中上環新供應外，旺角工貿署大樓、原旺角街市，以及尖沙咀中間道停車場等多幅用地，亦將接連推出。美聯商業董事翁鴻祥指出，政府銳意增加商業用地供應，有助鞏固香港國際金融中心地位。

## 活化工廈 宜寬審批條件

至於預算案提及政府將繼續推行活化工廈措施及加快規劃步伐。此外，規劃署預計今年內將會研究進一步將部分非必要工業地更改用途，令商用土地供應增加。美聯工商舖董事陳偉志對此表示歡迎，惟現時「活化工廈」計劃仍受一定限制，整個市場餘下的符合活化工廈條件的工廈，大部分已獲審批；未能成功改建的工廈，多屬業權分散或業主不願活化的物業。他建議政府應在新一輪檢討中研究放寬審批條件，如降低物業收購門檻，或可吸引更多業主願意投入「活化」計劃。

此外，政府銳意發展旅遊業，本年度公布的財政預算案中，重點提及推出中環新海濱規劃、啓德發展區，並研究開發佔地約130公頃的港珠澳大橋香港口岸的上蓋和地下空間，以及銅鑼灣、跑馬地、金鐘灣仔和尖沙咀西四個策略性地區，當中不乏用作旅遊、零售及酒店等用途。

美聯旺舖董事區展豪認為，若能擴大零售網絡，增加旅遊及零售區域，吸引不同類型的商舖落址，料可產生協同效應，長遠提升本港的吸引力。



▲政府將陸續推出多塊商業用地，包括旺角街市原址(圖)。(資料圖片)

# 18樓全層放租 涉資約34萬

優質全海景物業受市場追捧，租金一向穩企，獲不少投資者購入作長綫收租，目前宏基資本大廈18樓全層，正以每呎28元放租。

東九龍新落成商廈供應多，惟海景物業供應相對有限，無論於身價及租值上，均較佔優勢。中原(工商舖)寫字樓部高級營業董事林嵐指出，目前宏基資本大廈18樓全層正於市場上放租。

## 連車位出租 享海景

上述放租單位全層面積約12,195平方呎，業主意向呎租約28元，全層單位涉及的租金約34.1萬元，並連車位出租，另亦可商議分間單位出租。由於單位位處大廈中層位置，可享有海景之餘，視野亦可超越同區的樓群，同層樓景仍算開揚。

林嵐續指，由於宏基資本大廈剛入伙，故大廈租盤仍有待消化。目前市場上向郵輪碼頭的單位，呎租叫價由28至30元，而樓景單位呎租叫價由18至20元不等，另買賣盤叫價平均每呎約1.2萬元左右。

宏基資本大廈於2012年11月份以樓花形式推出市場，正式開售1周內，推出市場的19層樓，全數已獲承接，平均呎價8,500元，合共套現約19.5億元。其後物業亦錄得獲利個案。

根據中原工商舖資料顯示，過去宏基資本大廈亦不乏二手成交，新近平均呎價約8,500元至1.1萬元不等。

另比鄰多座物業如萬兆豐中心，物業去年10月份中層B室，面積2,058平方呎，以2,387.3萬元沽出，呎價約11,600元，至於呎租約由18至25元不等。同時，絲寶國際大廈呎租約於28至30元不等，新近成交價呎價約1.2萬元。

## 放盤單位

單位	宏基資本大廈18樓
面積	12,195平方呎
意向呎租	約28元
意向租金	約34.1萬元
特色	擁全海景，連車位出租

資料提供：中原工商舖

# 海濱道位置佳 多項目將推

東九龍海濱道屬臨海優質地段，吸引不少財團插旗，發展甲級商廈物業，包括新地(00016)的One Waterfront，以及會德豐(00020)的One Bay East等。

海濱道貫通牛頭角及觀塘的商貿區，近年該地段先後有多幢商廈落成，包括宏基資本大廈、萬兆豐中心及絲寶國際大廈。

由於海濱道前臨海旁，該地段的商廈可享無遮擋海景及郵輪碼頭景，景觀質素會較其他商廈有保證。

另外，政府亦積極改善區內面貌，於海濱道推

行多個工程，包括興建海濱公園等，有利提升區內環境，增加商業元素及氣氛。

## One Waterfront 涉38萬呎樓面

本年海濱道亦會有兩個新項目推出市場，包括新地及王氏旗下觀塘海濱道181號商廈One Waterfront，提供20層寫字樓樓層，總樓面有約38萬平方呎，於短期內發展呎價成區內新指標。

另會德豐海濱道One Bay East東座，樓面約50萬平方呎，亦正獲市場洽購。同時，海濱道用地東面的九倉電訊廣場，亦即將會重建成大型甲級商廈，多個新項目發展，料有利整體物業的身價。



▲觀塘海濱道將陸續有商廈推出，包括新地One Waterfront。