

▲ 日本日經
27602.77(+175.45)

▲ 歐元兌美元
1.0753(+0.003)

▲ 美元兌日圓
132.63(+0.21)

▼ 紐約期油
78.62(-1.52)

▲ 盎司金價
1862.86(+9.365)

▲ 恒指夜市
21159(+60)

▲ 國指夜市
7129(+21)

鼎珮攻凍倉數據中心 冀租金穩定

3項目皆處九龍 最快4月公布詳情

發展商專訪

本港與內地本月恢復全面通關，兩地人流及資金互動，勢將重新活躍，為本港經濟、樓市注入新動力。目前持有長沙灣現樓項目容峰的VMS鼎珮，該公司合伙人馬宣義、董事總經理陳玉成接受本報專訪表示，鼎珮除會繼續在香港物業住宅發展新機會外，亦會在凍倉、數據中心這兩項範疇「插旗」，預計最快4月有具體公布，而看中凍倉和數據中心，主要是因為兩者均具有穩定租金收入，回報率有機會超過10厘。

明報記者 林可為

經歷3年新冠疫情洗禮，本港多種行業均遭到重創，惟今年1月起，內地與香港逐步恢復全面通關，令本港整體經濟、樓市氛圍頓見起色。

「經濟最惡劣時候已過去」

馬宣義、陳玉成認為，通關效應下，本港經濟最惡劣時候相信已過去；在看好經濟前景，及香港作為國際重要轉口港的地位不變的前提下，他們透露，鼎珮將進軍凍倉、數據中心業務。

他們指出，現時已物色到兩個位處九龍的舊工廈或地皮，適合發展作凍倉用途；另一同樣位處九龍的舊工廈，則適合作為數據中心，早前已就未來的供電問題完成研究，而相關項目最快4月會有較具體公布，現時不便透露涉及的具體投資金額。

向舊工廈理手 回報料6厘

被問及為何看中凍倉、數據中心的發展前景，馬宣義、陳玉成指出，凍倉租戶的租約期起碼5年，數據中心租戶的租約期更動輒10年至15年，意味營運者可獲得穩定租金收

入，預計租金回報率一般將有5厘至6厘，甚至超過10厘。

他們表示，香港天氣潮濕，夏天炎熱，無論電子產品、時裝、醫療器材和其他物資、肉類，均需要在凍倉儲存；與此同時，很多外國產品需要經由香港再運往內地，而中國產品出口到外國，亦需經香港轉運，市場對凍倉需求一直殷切，現時基本上屬零空置率；至於數據中心，在社會邁向智能化的年代，同樣是可看高一線的物業投資類別。

擬擴拓住宅 無意建迷你戶

住宅發展方面，VMS鼎珮持有的長沙灣容峰，近期成交表現不俗，馬宣義、陳玉成表示，公司一直在本港物業住宅新項目發展機會，但「不太喜歡規模太細的單幢項目，總樓面介乎20萬至30萬方呎、單位數量約400伙的項目就較合心水，公司理念是可為戶主提供較寬敞舒適的起居空間，所以未來若發展住宅單位，戶型不會過於迷你的設。」

他們強調，在物業住宅新發展方面，目光不會局限於市區或新界，只要「計到數」，都會積極研究購入。



容峰(The Vertex) 銷售資料

位置	長沙灣東京街29號
物業現況	現樓
座數	2座
單位總數	414伙
大業主	VMS鼎珮持有
累售單位	約210伙
平均成交呎價	約2.25萬元

明報製圖

◀ 鼎珮合伙人馬宣義（左）、董事總經理陳玉成（右）接受專訪時指，鼎珮除繼續在港物業住宅新發展機會外，亦會在凍倉、數據中心這兩項範疇「插旗」，最快4月有具體公布。

（馮凱鍵攝）

通關效應 看好今年樓價升一成

2022年第五波新冠疫情大爆發，加上受美國加息、俄烏戰爭等外國政經因素夾擊，本港樓價去年全年下調約15%，但現時本港與內地已恢復全面通關，美國加息步伐亦有放緩勢頭，VMS鼎珮合伙人馬宣義、董事總經理陳玉成認為，在通關效應刺激下，今年整體樓價可望有雙位數字升幅。

他們表示，恢復通關消息於去年底初見端倪時，當時估計2023年樓價將

有6%至8%升幅，惟現時已恢復全面通關，將有一定數量的內地客，重新來港置業投資，對超級豪宅和豪宅市道，均具正面帶動；同時，本地市場剛性需求一直龐大，以已居現樓、旗下長沙灣東京街容峰而言，近日睇樓量和成交量，均明顯增加，相信今年樓市可重返升軌，全年樓價可回升一成或以上。

容峰銷售方面，項目現時累積售出約210伙（單計今年2月開展新一輪銷

售以來，則售出約20伙），佔單位總數414伙逾五成，整體平均實呎逾2.2萬元；至於項目現餘約200伙待售餘貨，開放式及1房細單位佔約25%，而2房及以上大單位則佔約75%。

容峰本月沽20伙 約200伙待售

可留意是，容峰部分特色戶稍後亦將推出，市場估計成交實呎有機會高見2.6萬至3.2萬元。