

憂經濟急反彈 甲廈天價租嚇走企業 業界：釋放「政府山」增核心區供應

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)歐債危機未完全明朗,不少跨國公司以及金融機構自去年第四季起紛紛收縮業務,大型企業擴充需求減少,令中環核心區租金受壓,一向被指租金高企影響營商環境的中環商廈租金正穩步下調,然而,有業界建議,長遠而言,政府應放棄保育政府山,把「政府山」的建築物改作商廈,及盡快把灣仔北兩幢政府商廈釋放,令中環及灣仔的核心區商廈新供應可以大大增加,減低經濟快速反彈時,租金再度大升對企業營商環境的影響。



陳超國認為,政府長遠要再增加中區商廈土地供應。

政府於預算案中已表明會繼續騰空中環及金鐘的寫字樓作其他商業用途,預計在5年後,有關面積會再減少95%,由目前的46,285呎減至2,475呎,然而,區區4.6萬呎商廈其實微不足道,於經濟周期循環下,中環商廈新供應仍然不足。

一太:商廈地不足 倡放棄保育

第一太平戴維斯估值及專業顧問(大中華區)董事總經理陳超國接受本報記者訪問表示,作為香港的商業核心區,當下一個經濟周期向好時,需求自然會強勁回升,因此,政府長遠要再增加中區商廈土地供應,於保育及增加供應取得平衡下,他建議政府應把「政府山」保育計劃放棄,及盡快把灣仔北兩幢政府大樓騰空,變作商廈用途,令中區及灣仔的商廈新供應增加。

「政府山」的範圍大概包括現花園道以西,以及上亞厘畢道、雪廠街、炮台里所環繞的地段。該幅土地建有多所具歷史價值的建築物,包括前身是港督府的禮賓府,曾作為教育司署及最高法院的終審法院,被視為「殖民地教堂」的聖約翰教堂。至於已計劃改作商業用途的前政府總部,歷年來先後為定例局(即立法局,等同於現立法會)、布

政司署(等同於政務司司長辦公室)。

冠君:花旗廣場續租出價趨保守

持有中環「花旗銀行廣場」的冠君產業信託,其行政總裁兼執行董事李澄明接受本報記者訪問時坦言,受到歐債危機未明及部分銀行縮減規模影響,中環區整體寫字樓需求正放緩,租金正受壓,集團旗下「花旗銀行廣場」於去年底的市值租約每呎100元,比對去年中高位每呎120元下調16.6%,即使近期有內地投資公司及外國律師行承租樓面,亦未能抵銷國際金融機構收縮業務的影響,現時該商廈約9.5%面積需要續租,現有租約的平均租金於年內由每呎84.67元只微升至每呎85.15元,集團於續租時的租金出價會保守一點,上半年租金亦有壓力。

他表示,中環商廈任何時候都會「有人離場,有人進場」,只是如今外圍經濟環境不強,形勢令人有點壓力,基於區內商廈無大型新供應,即使租金有下調趨勢,亦並非有太大壓力。

中環金鐘商廈空置率回升至5%

差餉物業估價署資料顯示,本港整體私人寫字樓租金指數去年12月報178.9點,按月下跌0.4%,為2009年4月以來,連升32個月後首度回落,去年12月甲級寫字樓租金指數報188.3點,為2009年7月後首度下跌,終止2年半升勢。去年第四季寫字樓的總體淨吸客量大幅減少113%,為負86,877呎,為去年全年最低水平,平均租金亦按季下降3.4%,呎租67元,整體空置率升至4.12%,其中中環及金鐘的寫字樓,因不少金融、保險、及房地產企業暫停擴張,為削減成本搬離核心區,以減低成本,令平均呎租按季跌3.9%至呎租120元,同時期內有3幢小型商廈共51萬呎樓面推出市場,令空置率推高至5.2%,成為各區商廈空置率之首。



政府去年建議在圖中紅線位置的土庫,興建甲級商業大廈。但業界人士認為,新供應仍遠不足夠。



冠君產業信託行政總裁兼執行董事李澄明指,中區寫字樓租金正在受壓。

甲級寫字樓上市市場情況

| 區域 | 總存量 (百萬平方呎) | 空置率 (%) | 月租 (港元/呎) | 季度變化 (%) |
|----------|----------------|------------|--------------|-------------|
| 上環/中環/金鐘 | 29.09 | 5.20 | 120 | -3.9 |
| 灣仔/銅鑼灣 | 15.79 | 3.24 | 48 | -3.3 |
| 港島東 | 10.98 | 4.01 | 38 | -2.4 |
| 尖沙咀 | 9.27 | 3.01 | 33 | -4.0 |
| 九龍東 | 11.35 | 3.72 | 31 | - |
| 總計 | 76.48 | 4.12 | 67 | -3.3 |

資料來源:DTZ戴德梁行研究部

外企擴充窒步 甲廈現頂租潮

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)仲量聯行早前發表的報告顯示,中環今年將會有460萬呎樓面面積租約屆滿,估計當中約17%將不會續租,即有約80萬呎樓面會騰出,涉及的大廈包括國金二期、萬宜大廈、交易廣場及華人行等。

仲量:80萬呎樓面騰出屬正常

仲量聯行中國區董事兼大珠江三角洲研究部主管陳錦平稱,有80萬呎樓面騰出屬正常水平,一般市況下樓面容易被市場吸納,惟現時受外圍經濟不穩影響,企業擴充步伐明顯減慢,相對削弱市場承接力。該行商業部港區董事歐威程指出,現時中環新需求多來自物色2,000至5,000平方呎較小樓面的律師行、證券行及小型財務公司,由於中環新供應少,故料空置率仍會維持在約5%以下的偏低水平。

野村棄租國金二期萬呎樓面

經濟前景存憂慮,不少企業已縮減人手及樓面,甲廈亦出現頂租盤。據資料顯示,野村證券剛續租中環國金二期絕大部分樓面,惟放棄其中1萬多平方呎,待租客頂租,野村放棄的樓面為22樓1、10至



仲量聯行估計,中環區約17%寫字樓樓面今年將不會續租。

17室,面積約1萬餘平方呎,現時市值租約130元。野村證券所續租的樓面,涉及物業25至27樓、30至32樓,合共6層樓面,月租為1,827萬元,若扣除所放棄22樓的1萬平方呎樓面,涉及續租樓面約143,643平方呎,平均呎租約127元,屬市場合理水平。野村早前已有收縮業務動作,如放棄續租中環萬怡大廈4萬平方呎樓面。

此外,中環國金二期45樓6至9室出現租客提早解除租約個案,租客為美資基金Knight Asia Ltd,原租約至2012年,因公司終止本港業務,所租用約6,685平方呎樓

面,由中資金融機構頂上,呎租逾160元,與原租客相同。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑亦指出,歐債危機影響外圍經濟轉差,商廈後市走向存在不明因素,加上去年末投資物業市場淡散,而且樓面造價高踞不下,愈見偏僻買家承接範圍,物業買賣亦顯著放緩,情況更在今年1月份的商廈物業登記量值得到明確反映。根據土地註冊處數據顯示,較12月份的151宗銳減34%,單月登記量更創下近35個月新低,可見市況陷入高度膠着狀態。

中區「餓地」久 重建舊廈增樓面



交易廣場富臨閣重建後效果圖。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中區甲級寫字樓持續有需求,但無新供應土地,早於區內有舊商廈的發展商唯有靠重建增加樓面來變相「覓地」。

近兩年內中區陸續有大型甲級商廈落成,涉及總樓面約73萬呎,全部都是重建項目,如陸海通大廈、花旗集團旗下房地產基金與樂華電子的干諾道中50號、建設銀

行等的干諾道中3號商廈,不過,陸海通大廈有不少樓面將作零售相關用途,干諾道中3號亦有不少樓面將留作發展商自用,故實際可供市場租售的樓面有限。於2009年8月獲屋宇署批則重建的中環交易廣場富臨閣,大業主置地公司已落實重建此項目,涉資約5.6億元,並於去年12月展開,全新的富臨閣樓高7層,包括5層辦公室、地下巴士站及地庫停車場,總樓面面積由4,199萬增至4,849萬呎,較現時樓面面積高出約15%。

和記大廈批重建至41層

置地公司執行董事周明祖早前表示,富臨閣重建計劃的總樓面約48,491呎,5層寫字樓預計於2013年底建成,全部工程於2014年初落成,富臨閣現正與多間主要金

融機構洽商租務。此外,華懋於中環多幢商廈正重建中,至於由和黃持有的中環老牌甲級商廈和記大廈於2008年已獲屋宇署批准重建,由現時的23層商廈,重建為47層高的甲廈,總樓面大增37%至逾49萬呎,近期再改則,准建1幢41層高商業大廈,較現址23層高出78.26%,但相比08年已批方案則減少了6層,總樓面維持約49萬呎,足見各大發展商對甲級商廈供應不足的中環區相當「餓地」。不過,和黃至今尚未正式落實重建大計。

區內最大的新供應要數政府總部西座大樓拆卸,計劃把地皮推出拍賣或招標,重建為甲級商廈及休憩用地,以地盤面積約6,800呎,料可提供約45.2萬呎的寫字樓樓面,相信此幅商業地王推出時,會吸引不少發展商競投。

中小企轉戰東九 租金慳兩成

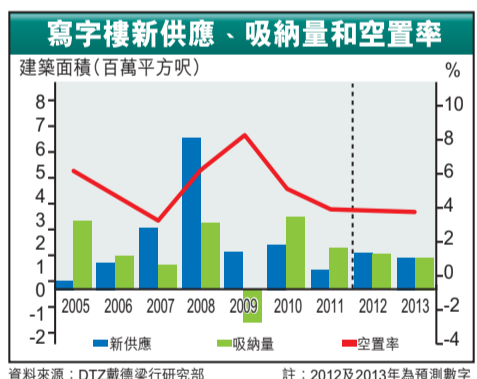
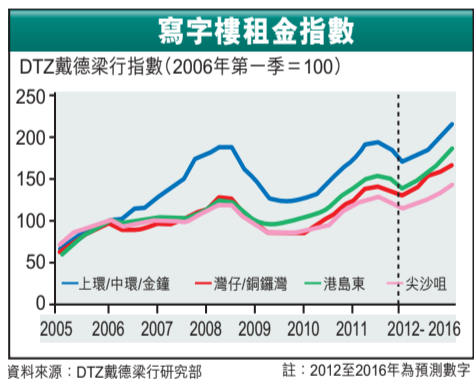
近期貴重商廈買賣個案

| 地區 | 物業名稱 | 樓層/單位 | 合約金額(百萬元) |
|-----|-----------|--------------------|-----------|
| 灣仔 | 耀基商業大廈 | 地下至22樓其中12層樓面 | 149.5 |
| 上環 | 永樂街88至90號 | 全幢 | 118.5 |
| 上環 | 信德中心西翼 | 15樓10、11及12A室 | 84 |
| 觀塘 | 俊匯中心 | 15樓01至03及05至08室連車位 | 76.875 |
| 上環 | 信德中心西翼 | 15樓01、02及12B室 | 66 |
| 九龍灣 | 企業廣場1期2座 | 18樓全層 | 65 |
| 尖沙咀 | 新東海商業中心 | 13樓05至08室 | 41.8 |
| 中環 | 力寶中心2座 | 31樓03室 | 36.548 |
| 九龍灣 | 南豐商業中心 | 14樓01、19至20室 | 24.133 |
| 長沙灣 | 擎天廣場 | 8樓全層 | 22 |

資料來源:土地註冊處及利嘉閣(工商舖)
製表:香港文匯報記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)核心區商廈租金高企,令不少中小企叫苦,為減省成本,又可達到擴充目標,不少企業近年多選擇東移,尤以政府大力推動的九龍東最受惠。有原本於灣仔租用乙級商廈的貿易公司,因可減省20%租金支出,決定東移,由灣仔乙級商廈轉租觀塘甲級商廈作擴充之用。

中原(工商舖)寫字樓部助理營業董事黎德發表示,該貿易公司原租用灣仔中國人壽大廈,因業務擴充關係,需另覓較大樓面之寫字樓,租客有感九龍東前景佳,區內面積選擇多,租金相對吸引,景觀亦較佳,遂決定租用觀塘萬兆豐中心中層B室作擴充之用,其建築面積2,058呎,租期為兩年,首年呎租約16元,涉及每月租金約3.3萬元,單位擁海景景觀。據了解,現時中國人壽大廈平均呎租約22元,若以同面積單位計算的話,該租客轉租萬兆豐中心既可節省兩成的租金支出,亦可享甲級商廈的質素,對公司形象有所提升。



超千億 新征程 合肥高新區系列

服務項目建設 創新路

賽維項目是合肥高新區為落戶企業提供高效服務的典型案例。該項目從協議洽談到開工僅用12天,從開工到60多萬平方米廠房完工僅用5個月,2011年3月,賽維項目正式投產。據介紹,賽維項目投資總額為25億元(人民幣,下同),為全球同類項目單體投資最大,首期建成40條生產線,將成為全球目前最大的單體太陽能生產基地。項目達產後,年產值不低於200億元。

近年來,合肥高新區全力支持、服務和推進區招商項目尤其是重大工業項目早落地、早建設、早投產,探索出了一些好思路和做法,贏得企業的廣泛好評,更吸引了一大批世界500強和國內外知名企業前來投資興業。僅2011年,該區簽約億元以上項目就達24個,總投資290.56億元,新引進10億元以上大項目9個,總投資達到252.6億元。

重大項目成立服務專組

在服務重大項目建設上,合肥高新區目前已成為項目建立專門服務小組的服務模式。如已落戶的格力電器、賽維LDK、晶澳太陽能等項目,在建設之初,即成立以市政府副秘書長、市大建辦

主任、高新區管委會主要負責人等任成員的項目建設推進領導小組,並設立服務組和服務組辦公室,負責落實和推進項目建設具體工作。服務組人員將和建設單位建設人員一道,住在工地,現場解決一線問題。同時,項目建設服務組按周(或日)編制《建設快報》,將重大項目建設進展情況直接呈報省、市、區領導。

到位不越位 幫忙不添亂

在服務重大項目建設上,合肥高新區堅持「三個到位」和「三個不越位」,恪守廉潔自律,提供無償服務。即堅持每周例會調度到位,堅持重大事項協調到位,堅持從簽約到投產全過程跟蹤服務到位;不干預工程發包分包,不插手建築材料採購,做到招標投標不越位;嚴格監督各參建單位主體行為,全面推行「小業主、大監理」管理模式,做到監督管理不越位;積極為項目單位當好參謀把關,做到建言獻策不越位。據合肥高新區管委會主任李兵介紹,格力商用空調項目投資16.8億元,共召開調度會120餘次,協調解決各種矛盾和困難900餘次;賽維LDK太陽能電池和組件項目一期工程,共召開調度會80餘次,協調解決各種矛盾和困難500餘次。

(特刊)