萊坊：港核心區寫字樓租金續升

■恒大地產較早前以125億向華置收購灣仔美國萬通大廈，成交金額及呎價均創出甲級寫字樓新高。 資料圖片

香港文匯報訊 萊坊今年發表2015年第四季的《大中華物業市場報告》，探討北京、上海、廣州、香港和台北的甲級寫字樓、豪宅和優質零售物業市場。儘管受進出口放緩、股市震盪及美國加息等內外經濟因素困擾，2015年第四季度大中華區主要城市房地產市場表現大致保持平穩。

2015年第四季，大中華區主要城市全幢寫字樓銷售表現突出，投資者看好寫字樓市場的後市。滬港通及基金互認等政策吸引內地企業來港，加上本港核心商業區寫字樓供應短缺，導致租金顯著上升，空置率持續下跌。

展望2016年，北京、廣州和上海寫字樓供應充裕，預期租金將持續下跌或增幅放緩。至於香港，寫字樓市場將出現兩極化局面，核心區供應短缺令寫字樓租金上升，而非核心區由於供應充足，租金下行。

京滬穗豪宅樓價續升

2015年第四季，受惠於內地政府繼續推出利好措施，北京、上海及廣州豪宅樓價及租金持續上升，香港受美國加息的陰霾影響，加上預期落成量增加，令去年的成交量下跌。

2016年，供應過剩的情況仍會為內地市場帶來下行風險，因此去庫存仍是2016年的大趨勢。另外，預料美國加息幅度輕微，對香港樓價影響有限，但由於供應增加，樓價全年料下跌5%至10%。

2015年第四季，內地一線城市優質商舖表現平穩，租售價格有細幅度的上落。港元強勢，令到香港旅遊變得昂貴，訪港旅客的數目因而持續減少。再加上受內地反貪腐政策影響，內地旅客對奢侈品的需求減少，令奢侈品牌整合銷售網絡，優質商舖的租售價格均向下調整，令不少中檔零售商進駐核心零售地段。

未來一年，內地商場供應量仍處於高位，香港的零售寒冬預料亦將持續，優質商舖租金將面臨下行壓力，相信零售銷售將維持疲弱。

■年關將至，不少零售商以短租形式租用核心區店舖，令利是封店、特賣場、服飾店突然間出現在各大小旺區。 資料圖片

過年後舖市或現小陽春

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）年關將至，不少零售商以短租形式租用核心區店舖，令利是封店、特賣場、服飾店突然間出現在各大小旺區，暫時紓緩核心區商舖空置問題。代理表示，春節過後，當這類型短租店舖短租租約屆滿時，如業主們願意把租金或售價調整，相信可令核心區舖位不論租賃或買賣市場轉趨活躍，令「小陽春」市況出現。

受到匯率波動、訪港旅客人次銳減、零售業表現下滑等影響，本港不少核心區商舖近日長租租金水平經已有所下調。與此同時，為了令店舖不致丟空，業主們亦願意暫時以短租形式租予商戶。正因現時距離春節不足十天，節慶氣氛逐漸濃厚，以致利是封店、服飾特賣場、化妝品店等如雨後春筍般在核心區湧現。

旺區短租租金較長租少6成

據了解，以旺角區為例，當中的彌敦道655號地下，面積約563平方呎，於本月獲利是封店以15萬元短租租下，租金較早前的珠寶店的45萬元少逾六成。除此之外，豉油街36至42號地舖，面積約160平方呎，日前獲韓國化妝品特賣場以約7萬元短租租下，租金較長租價18萬元少約六成。

美聯旺舖營業董事楊開永表示，核心區短租舖位大部分有一定時效性。以利是封店為例，春節過後這類店舖都不會繼續租用舖位。至於化妝品或服飾特賣場，相信也會縮減門市數目。因此約在二月中旬各短租租約期滿時，核心區商舖空置問題將會無可避免的有所增加。

目前本港零售業市道持續不景，縱使核心區店舖業主在早前經已調低租金約25%。由於目前租金水平依然偏高，未能吸引長租客戶。為免物業長期空置，業主們只能通過調低租金方可吸引用家進駐。

端視業主假後會否調整租金

楊氏續指，隨着內地訪港旅客持續減少，相信過去成行成市的金飾鐘錶、化妝品、電器店等將會縮減分店數目。假如春節後租金減價幅度增至35%，租金較過去相宜時，例如旺角西洋菜南街這些一線地段，將能吸引一批以本土消費者為主，較為大眾化的潮流產品進駐。只要業主們在春節後能調整租金水平，本港核心區舖位市場成交量有望轉趨活躍，出現「小陽春」的市況。

工廈貨倉承租有價有市

香港文匯報訊 政府於早年推行活化工廈政策，令不少全幢工廈被活化成商廈，大樓面的工廈物業供應量遞減。市場對貨倉需求不斷增加，企業不惜積極搶租新界區大面積的貨倉物業，帶動全幢工廈承租個案增多，有業主眼見本港工廈貨倉樓面不敷應用，新近推出元朗實運汽車中心大廈全幢放租，意向月租約150萬元。

元朗實運汽車中心叫租150萬

中原(工商舖)工商部副營業董事陳樹鴻表示，新近元朗屏福裡1號實運汽車中心大廈全幢正推出市場招租，物業樓高2層，地下至2樓面積約14.4萬平方呎，意向呎租約10.4元，月租約150萬元。大廈地下樓底高近6米，負重達200磅；而1至2樓分別樓底高近4米，負重150磅，物業賣點為樓底較一般工廈高，且負磅量重，適合用家作貨倉之用。

物業現將以交吉交易。業主於1993年以5,000萬元買入全幢物業，若物業以意向租金成交，回報相當可觀。

陳氏表示，業主有見新近工廈市況略為淡靜，故擴大議價空間至兩成。物業由去年招租至今已吸引化驗所及貨倉公司洽租，反應理想。

同時，本地網購盛行，市場對貨倉需求增加，而新界區的工廠物業面積大，呎租相對實惠，令物流商及大型企業紛紛搶租全幢工廠，惠及該類全幢工廈之租金有更大上調空間。

陳氏續稱，今番物業面積達14萬多平方呎，且為獨立業權之物業，有利企業獨立管理，加上該處靠近元朗公路，往來深港兩地亦見便捷，相信能吸引大型企業垂青，預料洽租反應會見熱烈。

拆息抽升 供款有數得計

2016年的第一個月，除環球股市表現相當波動外，中國經濟增長出現25年來首次「破七」，美國聯儲局宣佈維持利率不變。近期市場焦點離不開香港銀行同業拆息抽升對於H按業主供樓負擔的影響，筆者也在此一起探討。

目前本港銀行仍未跟隨美國上調利率，港美息差拉闊，惟港匯轉弱，資金流出本港，促使拆息抽升，由1月15日的0.227厘，升至1月26日的0.39厘，令H按實際息率由1.92厘，提高至2.09厘。假設還款期為30年，每100萬元按揭額的每月供款便增加約85元。不過，這對採用有鎖H按計劃之業主的影響十分輕微，純粹慳息效果消失，皆因當拆息進一步升至0.45厘的話，H按實際息率便與現時P按息口(2.15厘)看齊，同樣還款期為30年，每100萬元按揭額的每月供款，便會較拆息上升前增加約115元。

根據經絡按揭轉介研究部數據，03至10年期間，H按計劃主要為H加0.5至0.8%不等，換言之這批業主若未轉按或將物業轉手，於目前仍然享有此超級低息優惠(低至0.89厘)，但普遍其鎖息上限下的P減息差，並不及近年主流的H按計劃吸引，而06年銀行引入鎖息上限前，H按更加未成氣候。現時最普遍的H按及P按計劃，分別為H加1.7%(鎖息上限:P-2.85%)，以及P-2.85%(P=5%)。除了銀行積極優化H按計劃，使用比率由12年1月的2.9%，持續回升至15年6月的85.8%。

建議樓花買家宜提早上會

簡單來說，假設閣下仍採用無鎖或舊鎖息上限的H按計劃，而又怕日後拆息將大幅抽升，可以考慮先行轉按；相反若然已採用最優惠有鎖息上限的H按計劃，則在銀行上調最優惠利率(P)前，每月供款依然有數得計。但當然，一旦香港跟隨加息，業主供樓負擔必定逐漸增加，宜預留充足資金以便周轉，而有意置業人士亦應充分考慮個人負擔能力，避免在轉角市時承造高成數按揭，增加變成負資產的風險，並建議樓花買家提早上會，以防估價跟隨樓價跌而下調。

城市規劃條例(第131章)
規劃許可申請進一步資料的提交

依據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第16(2D)(b)條，城市規劃委員會（下稱「委員會」）曾就以下附表所載根據條例第16(1)條提出的規劃申請，刊登報章通知。委員會已依據條例第16(2K)條，接受申請人提出的進一步資料，以補充已包括在其申請內的資料。該等進一步資料現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱－

(i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；及

(ii) 新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。

按照條例第16(2K)(c)及16(2F)條，任何人可就該等進一步資料向委員會提出意見。意見須述明該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓）、傳真(2877 0245 或2522 8426)、電郵(tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)送交城市規劃委員會秘書。

任何打算提出意見的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引：根據城市規劃條例公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」。有關指引可於上述地點，以及委員會的秘書處(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)索取，亦可從委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)下載。

按照條例第16(2K)(c)及16(2I)條，任何向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i)及(ii)供公眾查閱，直至委員會根據第16(3)條就有關的申請作出考慮為止。

有關申請的摘要(包括位置圖)，可於上述地點、委員會的秘書處，以及委員會的網頁瀏覽。

委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期的一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。

供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發送給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱。

在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網頁上查閱決定摘要。

個人資料的聲明

委員會就每份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

(a) 處理有關申請，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及

(b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

附表

申請編號	地點	申請用途／發展	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限
A/SK-HC/250	西貢蠔涌丈量約份第247約地段第101號A分段(部分)、地段第102號A分段、B分段、C分段(部分)及E分段(部分)、地段第103號A分段(部分)、B分段(部分)、地段第104號A分段及餘段、地段第105號A分段及餘段、地段第107號A分段至C分段(部分)及D分段至H分段、地段第108號A分段、B分段、C分段及餘段、地段第109號A分段及餘段、地段第110號至第111號和毗連政府土地	擬議屋宇及略為放寬地積比率限制(由0.2至0.27)	經修訂的排水影響評估、排污影響評估及增加地積比率、總樓面面積和覆蓋率	2016年2月5日
A/YL-TYST/750	新界元朗唐人新村丈量約份第121約地段第1945號餘段(部分)和毗連政府土地	擬議工業用途（製造惰性氣體和滅火劑、為滅火筒和儲壓氣瓶提供保養及補充惰性氣體和滅火劑及進行水壓測試）及危險品倉庫（存放惰性氣體和滅火劑）	回應機電工程署署長的意見，包括提交修訂的定量風險評估及回應部門意見表。	2016年2月5日
A/H3/427	西營盤忠正街6-18號	擬議綜合商業/住宅發展（「分層住宅」、「食肆」和「商店及服務行業」用途）及略為放寬建築物高度限制	申請人就收到部門的意見作出回應，並修訂擬議發展計劃，以及提交新的定量空氣流通評估報告。	2016年2月12日
A/YL-KTN/488	元朗錦田北丈量約份第109約地段第111號餘段、第112號餘段、第114號餘段、第115號餘段、第116號餘段、第120號餘段、第261號餘段（部分）、第264號（A至D）分段餘段及第264號（E至H）分段餘段和毗連政府土地	擬議屋宇	申請人呈交進一步資料，包括(a)經修訂的環境空氣影響評估，包括當區易受空氣污染影響地方的評估、(b)經修訂的交通影響評估，包括已修訂交通數據的交通模型、及(c)回應部門的意見。	2016年2月12日
A/K7/111	九龍何文田忠孝街/愛晨徑	香港理工大學擬議校園擴建計劃(包括住宿機構及教育機構)，並擬略為放寬25米闊的建築物間距位置及建築物高度的限制，以容納梯級式建築物設計	環境保護署及規劃署)，以及公眾所關注的事宜，並就交通影響評估報告、岩土規劃檢討報告及空氣流通評估提交替代頁、以及提交(各樓層的)經修訂園境設計總圖及經修訂環境評估。	2016年2月19日
A/SK-TLS/47	西貢井欄樹丈量約份第253約地段第586號(部分)、第587號(部分)、第588號(部分)、第589號、第590號、第591號(部分)、第592號(部分)及第593號(部分)和毗連政府土地	擬議公用事業設施裝置(污水泵房和地底污水渠)及挖土工程(1.5至12米深)	申請人回應各部門的意見並呈交進一步資料，包括經修訂的繪圖及一份生態影響評估。	2016年2月19日
A/YL-NSW/241	元朗壆圍及榮基村以南丈量約份第107約地段第8號餘段(部分)、第14號B分段餘段(部分)、第45號、第1740號A分段餘段和毗連政府土地	擬議綜合發展作折扣商場，包括「商店及服務行業」及「食肆」的商業用途、另擬作商業養魚用途的漁塘的「農業用途」、擬議挖土及填土	申請人提交修訂後擬議發展的總綱發展藍圖，並提交經修訂的交通、污水、排污、環境、供水、生態、景觀、視覺和空氣流通方面的技術評估報告。	2016年2月19日
A/YL-ST/477	新界元朗新田丈量約份第99約地段第661號C分段餘段、第669號餘段、第674號餘段(部分)及第733號餘段(部分)和毗連政府土地	擬議食肆，娛樂場所，商店及服務行業，略為放寬建築物高度限制及挖土	申請人呈交一份定量風險評估、經修訂的供水影響評估、經修訂的交通影響評估、經修訂的生態影響評估、經修訂的排水影響評估、經修訂的排污影響評估、經修訂的總綱發展藍圖、經修訂的園境設計圖，及回應部門的意見。	2016年2月19日

城市規劃委員會

2016年1月29日