



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本月賣地市場料會再創高峰,樓市勢火上加油,皆因有兩幅估值過百億元的商業地王即將橫空出世,有力問鼎全港及九龍商業地王。其中本周五率先截標的中環美利道停車場地皮,市場現最高估值達223.2億元,勢創香港史上最貴商業地價紀錄,樓面地價每呎達4.8萬元。另一幅啟德百億商業地則在本月26日截標,最高估值達160億元。僅此兩地王料可為庫房貢獻近400億元,已相當於去年度創紀錄的1,280億元賣地收入的三分之一。

兩商業地王強勢登場

估值逼400億

美利道呎價估4.8萬 樓市勢火上加油



周五截標的中環美利道停車場地皮,市場最高估值223.2億元,勢創香港史上最貴商業地價紀錄。資料圖片

兩幅天價商業地王資料

中環美利道商業地		九龍啟德第1F區2號地盤
31,000	地盤面積(方呎)	204,990
465,005	可建總樓面(方呎)	1,912,440
15	地積比率(倍)	10
148.8億至223.2億	市場估值(元)	143.4億至160億
3.2萬至4.8萬	每呎樓面地價(元)	7,500至8,400
5月12日	截標日期	5月26日
有禁止拆售條款	賣地章程條款	有禁止拆售條款

資料來源:地政總署 製表:記者 顏倫樂



啟德第1F區2號地皮樓面規模直逼中環國金二期。資料圖片

本周五(12日)截標的中環美利道停車場地皮,是中環區內自地鐵1996年批出國金二期後,即逾廿年來首次有商業地招標,非常罕有,加上規模不小,所以甚受市場矚目,若能高價成交,除會刺激中環商廈的租金及售價之外,也勢為熾熱樓市火上加油。高力亞洲估價及諮詢執行董事張耀楚笑說:「美利道地皮係中環商業核心區的內圍,唔係外圍,個價值肯定唔止吸引港資、中資,世界各地的資金都會吸引過來,而且個區幾年內都無新地皮供應,所以我估個反應會非常好。」

美利道地料吸中資競逐

張耀楚表示,地皮將來建成的甲級商廈,預料每呎的月租水平可達170元至200元,若以2厘左右租金回報率推算,其每呎售價可達7萬元至8萬元(但項目有不准拆售條款),以此估算其每呎樓面地價將高達4.8萬元,地皮估值高達223.2億元。該估值亦為目前的市場上限。目前全港最貴商業地王為新世界今年2月15

日投得的長沙灣瓊林街地皮,地價78億元。第一太平戴維斯早前亦指,美利道停車場大廈估值逾百億元,每呎樓面地價可達4萬元以上,以此折算估值約186億元,相信不少內地企業及本地地產商亦蓄勢待發。理想城市集團企業估值部主管張聖典認為,美利道商業地皮位置優越且罕有,深受市場關注,雖然投資金額高昂,不過相信仍能吸引各方發展商踴躍爭奪,有力挑戰商業地王紀錄。有業界預料,不排除有財團以合組形式競投項目。

賣地章程設禁拆售條款

資料顯示,美利道商業用地前身曾作為廉署總部,現時則作為10層高的政府辦公室及公眾停車場,但停車場於5月1日起已終止營運,地皮面積31,000方呎,可建總樓面為465,005方呎,地皮建築物不得高於香港主水平基準190米。市場估計每呎樓面地價由3.2萬元至4.8萬元不等,估值由148.8億元至223.2億元。

發展商須於項目範圍內興建一個公眾停車場,上述面積須計算入總樓面之內,但如果停車場設置於地面層以下,發展商可申請不計算入總樓面之內,增加可用樓面,有利發展。另外賣地章程內有禁止拆售條款,對項目回報有重大影響,將成為發展商出價時的考慮因素。

啟德商地最高估值160億

另一幅巨型招標地皮為九龍啟德第1F區2號地盤,地皮面積204,990方呎,可建總樓面為1,912,440方呎,當中如用作酒店發展的總樓面不可多於161,460方呎,而商舖發展用總樓面則不得少於62,180方呎。

若單論可建樓面,啟德地相等於美利道地皮的3倍,規模直逼中環國金二期,可打造成地標式商廈。地皮樓面地價每呎估值7,500元至8,400元,估值由143.4億元至160億元左右。

中原地產測量師張競達表示,啟德是本港新興的住宅及商業區,是次地皮規模龐大,勢必吸引本港及中資實力財團入標競投。

中環核心区待租率全港最低

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)戴德梁行早前公佈首季寫字樓及商舖租賃狀況,季內全港各寫字樓區均錄得正吸納量,是自2015年第4季度以來首見,活躍的租賃需求推動多區租金再錄新一輪升幅,特別是中環(超甲)租金再上升,首季為每方呎月租136.03元,一年間上升5.6%,跑贏全港甲廈升幅,租金上升的同時,企業卻繼續前仆後繼的進出這個區域,導致中環(超甲)的待租率跌至2.8%,創下2008年第3季以來的新低。

待租率2.8%海嘯後最低

戴德梁行香港寫字樓部代理服務高級董事阮仲賢表示,中環待租率持續偏低,為租金帶來支持。而由於中環在未來四年都不會有甲級寫字樓新供應,因此該區的租金將受到銀行及金融機構,特別是中資機構的租賃需求所支撐。

該行指,吸納量增推動租金續升,該行數據指出,首季全港平均寫字樓租金按季升0.8%至每月每方呎79.29元,不計港島南等新發展區的話,中環甲廈的租金升幅為

各區中最勁,首季中環每月呎租為122.16元,按季勁升1.7%;其次為灣仔/銅鑼灣升1.5%。中環(超甲)每月呎租136.03元,按季升1.4%。

年呎租2059元全球最貴

此外,根據世邦魏理仕之前公佈的全球優質寫字樓租金調查顯示,香港中環和西九龍寫字樓租金位列全球前三位:中環以每年每方呎264美元(2,059港元)位列全球第一,而西九龍則以每年每方呎163美元(1,271港元)排名第三。至於第二名為北京金融街,每年每方呎179美元(1,396港元),排第四及五名為北京中央商務區(CBD)及倫敦西岸,每年每方呎分別為156美元(1,217港元)及146美元(1,139港元)。

世邦魏理仕香港諮詢及交易服務部副公樓執行董事駱應銘指,由於內地企業對於甲級寫字樓的需求強勁,預料中環寫字樓租金將會持續上升。

資料顯示,中環甲廈空置率長期維持在低於2%水平,據中原(工商舖)資料顯示,4月中環空置率僅為1.29%,屬全港最低,中環周邊的位置的甲廈空置率同樣極低,上環僅1.68%、金鐘2.29%。而灣仔空置率為3.1%、銅鑼灣3.63%、尖沙咀2.83%、東九龍8.37%。

中區最後供應 6地涉470萬呎樓面

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港島中區為香港政經中心,商地供應極為稀缺,目前潛在可供商業土地,扣除美利道地皮後,就僅餘6幅地皮可提供,合共提供約470萬方呎商業樓面,但須留意當中屬於中環區的地皮只得兩幅新海濱用地,由於兩地估計都要待中環灣仔繞道於未來一至兩年內通車後再發展,離實際推出時間仍有一段距離,而待兩地售後,中環區供應將會再陷入斷層。

中環商業地一向匱乏,對上一次供應是1996年地鐵批出國金二期後,再有商業地皮提供。若是賣官地的話,更遠至1995年時拍賣添馬C37區用地,即現時中信大廈,今次事隔廿多年後再次推出商業地,難怪美利道地皮一推出即成為外界矚目焦點。

新海濱兩地皮非純商業

根據現時政府的規劃藍圖,單計中環區的話,未來的供應只餘下中環新海濱3號及5號地盤合共223.89萬方呎,其中規模較大的中環新海濱3號用地,位於皇后像廣場以北、鄰近國

金二期,佔地達51.2萬方呎,將分為3A及3B兩期作商業發展,總樓面達161.5萬方呎,當中龍和道以北的3A期將先行發展,而南面的3B期則須待郵政總局搬遷後才能夠發展。

值得注意的是,上述中環新海濱3號及5號用地都非純商業地,3號地盤中的寫字樓樓面只佔約48.22萬方呎,零售樓面反而達113.24萬方呎,另外公共交通設施佔3.875萬方呎。至於5號地盤,佔地約12.49萬方呎,可建樓面約62.43萬方呎,當中26.91萬方呎為寫字樓樓面、35.52萬方呎為酒店樓面。

而待上述兩幅新海濱地皮出售後,該區商業地供應又將陷入斷層,不知何年何月再有新供應。至於中環一帶的新商業地供應,金鐘、上環預料會有合共4幅地皮推出,分別為金鐘廊項目、金鐘前紅十字會總部、上環林士街停車場、上環中港道巴士總站,4幅地皮合共提供約246萬方呎商業樓面。

重建金鐘廊樓面百萬呎

其中以金鐘廊最為矚目,現時出租予連卡



中環尚餘兩幅新海濱用地可供。資料圖片

佛,預計最快在2至3年後租約期滿後才能夠收回重建,項目佔地約6.7萬方呎,地積比率15倍,將作商廈及零售用途,預計可興建約48層高的商廈,可建樓面達100.4萬方呎,屬於核心区罕有逾百萬呎的大型項目,並設地面平台連地庫共7層樓面用作零售及餐飲區,其餘樓層作辦公室寫字樓,亦設地庫停車場。

而中信大廈南面的金鐘前紅十字會總部,可提供約22.6萬方呎;上環中港道巴士總站提供約72.6萬方呎樓面、上環林士街停車場提供逾50萬方呎樓面。

中資買商廈 長沙灣照殺

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑽)本港市區寫字樓近年成為中資掃貨目標,殷切的需求更推高商廈樓價造就新紀錄,目前全港商廈呎價最高之紀錄高達3.98萬元,便是早前由中資創下。同時,核心区供應稀缺,中資財團的搶貨戰線正從中環、金鐘等傳統核心区,蔓延至二三線地區,有如「有殺錯無放過」之勢,反映在港「插旗」之決心。

「皇9」呎價3.98萬創紀錄

今年3月,中環指標甲級商廈皇后大道中

9號中層01至02室,面積約3,664方呎,獲中資以約1.46億元吸納,平均呎價達3.98萬元,成為目前甲廈最貴呎價單位,打破去年12月金鐘遠東金融中心創出的3.82萬元舊紀錄。

值得注意的是,名列本港第三貴呎價的寫字樓成交,同樣由中資創下,涉及中環中心79樓頂層,面積逾1.3萬方呎,呎價逾3.78萬元。

事實上,近日中資搶貨搶到非核心区,中國船舶重工集團上月底以2.58億元,購入長沙灣道650號商廈的頂層複式戶作為總

部,並獲得該廈命名權,項目合共樓面約14,233方呎,折合呎價逾1.8萬元。

至於二線區灣仔的寫字樓亦遭中資搶貴,今年2月灣仔新銀集團中心30樓全層,面積逾7,000方呎,以呎價2.52萬元易手,創該廈新高,成交價逾1.8億元,新買家為名城企業集團或有關人士,交易料涉及逾1,500萬元的雙倍印花稅。同區駱克道353號三湘大廈28樓全層,3月時以9,200萬元易手,單位面積約5,130方呎,折合每方呎實價約17,934元,刷新該廈呎價新高。

今年首季各區甲級寫字樓表現

地區*	平均每月呎租水平(元)	待租率(%)
中環(超甲級)	136.03	2.8
中環	122.16	3.6
灣仔及銅鑼灣	74.11	4.2
港島東	47.46	3.5
尖沙咀	66.56	7.7

*中環(超甲級)包括中環12幢超甲級寫字樓;中環包括上環、中環及金鐘

資料來源:戴德梁行 製表:記者 顏倫樂

近期中資購商廈個案

項目	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)	成交日期(年/月)
長沙灣道650號23、25樓全層連天台	14,233	約2.58億	18,127	2017/4
中環皇后大道中9號中層01、02室	3,664	約1.46億	39,847	2017/3
灣仔駱克道353號三湘大廈28樓全層	5,130	約9,200萬	17,934	2017/3
灣仔新銀集團中心30樓全層	7,388	1.868億	25,284	2017/2

*全港商廈呎價最高 資料來源:綜合市場消息 製表:記者 蘇洪鑽