

港首三季商廈成交倍增

非住宅交易額破千億 業界看好核心區租售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場資金充裕,除了住宅市場大旺外,據土地註冊處最新資料顯示,今年首9個月非住宅物業註冊量共錄得14,348宗,已接近去年全年的註冊量。期內註冊金額已突破千億元,錄約1,110.2億元,超越去年全年約968.6億元,更創近5年同期新高。當中以商廈註冊量增幅最為顯著,註冊量按年大增約1.31倍,註冊金額亦按年增加約41.5%。業界看好本港受惠「一帶一路」及粵港澳大灣區發展規劃,本港核心區商廈租售價仍看高一線。

香港置業行政總裁李志成表示,今年首9個月商廈註冊量增幅最顯著,錄得1,574宗註冊,按年大增約1.31倍;註冊金額約297.43億元,按年增加約41.5%。增幅居次為工廈市場,今年首9個月錄得3,715宗註冊,按年增加約91.8%;涉及同期註冊金額約233.6億元,按年增加約50.6%。至於舖位今年首9個月錄得1,392宗註冊,按年增加約64.5%;註冊金額約324.27億元,按年急增約1.49倍。純車位及其他類別今年首9個月錄得7,667宗註冊,按年增加約60.1%;註冊金額約254.9億元,按年急增約1.18倍。

全幢商廈易手頻現

事實上,過去數年中資頻頻以高價購入核心區全幢商廈,甲級商廈造價及租金屢創新高。今年中環美利道及啟德先後出現新商業地王,商廈業主叫價更心雄,但遇上中央進一步管制資本外流,中資來港大手購入商業項目的步伐似乎有所減慢。然而,在本港發展商及投資者看好前景下,今年本港仍有至少17幢全幢商廈成交,各區商廈繼續錄得價創新高個案,租金亦同步持續攀升。

今年以來,本港商廈最高價成交為本月由錄景中國以90億元向九龍倉購入的觀塘樓花商廈8 Bay East,亦是目前全港最貴商廈成交第三位。今年9月太和控股以7.38億元沽出中環皇后大道中99號中環中心79樓頂層,單位面積約13,213方呎,呎價高達55,854

元,創全港寫字樓呎價新高紀錄。

大型項目放售增

市況向好,亦有不少大型項目放售,如冠君產業信託推出旺角朗豪坊全幢商廈標售,意向價約245億元,呎價約3.5萬元。另外,獲批可重建為商廈的銅鑼灣怡東酒店,6月其所持公司文華東方酒店集團亦宣佈擬出售該酒店,市場估值最高逾300億元。然而,因市場出價未達標,賣方最終收回項目,顯見商廈持有者均相當惜售。至於長實持有的中環中心75%權益亦一度獲復財團出價高達402億元洽購。

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝表示,中資機構需求持續強勁,令區內超甲級商廈空置率由去年底的3.1%跌至目前2.2%的極低水平,租金續升。由於本港受惠「一帶一路」及粵港澳大灣區發展規劃,中資將主導中環的新租賃成交,該行估計下半年中環商廈呎租料再升4%至7%。

業主進取現新高呎價

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示,過去數年商廈樓價升勢落後大市,需求大增。低空置率加上中環美利道商業地皮以高價售出後,吸引投資者重新留意寫字樓市場,惟業主開價進取及惜售,令成交不多,故每當有成交出現,便錄得新高呎價。他預計,今年第四季寫字樓市場將繼續平穩上升,港島及九龍區的商廈呎價全年上升20%。



本港今年首9個月商廈註冊量增幅顯著,錄得1,574宗註冊。資料圖片

今年全幢商廈成交一覽

商廈所在	總樓面	成交價
觀塘8 Bay East	59.62 萬方呎	90 億元
上環威靈頓街198號The Wellington	10.8 萬方呎	30 億元
銅鑼灣耀華街38號Zing!	79,051 方呎	約21 億元
銅鑼灣開平道Cubus	約6.8 萬方呎	約20 億元
銅鑼灣糖街27號怡景商業大廈及糖街29至31號匯景商業中心	62,395 方呎	約16.8 億元
銅鑼灣駱克道487至489號駱克駝	3.3 萬方呎	9.65 億元
中環威靈頓街64至66號	24,765 方呎	6.8 億元
中環德輔道中詹氏商業大廈	20,640 方呎	約4.5 億元

整理:香港文匯報記者 梁悅琴

中資承租力勁 跨國公司逼遷

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對中央進一步管制資本外流,今年以來中資來港大手購入商業項目的步伐有所減慢。戴德梁行香港區董事總經理蕭亮輝預期,內地民企及本地投資者或機構投資者仍支持商廈市場,且中資的承租能力依然強勁,相信如租金有力再上,商廈造價有進一步上升空間。

中環商廈呎租創新高

戴德梁行數據顯示,今年第二季中環(上環、中環及金鐘區)商廈平均租金達126元,中環區最頂級的12座商廈平均租金更達139.2元,創歷史新高。蕭亮輝指,中資公司的承租能力十分強勁,過去數季中資公司佔新租的面積份額平均逾一半,且均願意支付較高的租金。當中以中資銀行最多,他們於香港會先開辦事處,在金管局發牌後就會開始擴充,主要租用IFC及友邦金融中心,支持此類甲級商廈租金持續上升。今年上半年中環商廈租金升幅達4.9%,蕭亮輝估計全年租金有望升6%,租金有力再上,商廈造價有進一步上升空間。

隨著中環商廈租金愈升愈高,不少扎根於中環的跨國公司為避開高昂租金選擇外遷,如以往租用中環寫字樓的律師樓或銀行,已考慮搬至港島東,甚至有些搬至港島南。跨國公司選擇將辦公室由中環搬至銅鑼灣及灣仔,以及港島東一帶,上述地區商廈租金今年升幅不俗。其中銅鑼灣及灣仔首兩季已有3.8%升幅,港島南區商廈租金期內更升5.9%;港島東商廈租金升幅則約0.9%。

東九上半年租金受壓

相反,由於九龍東為全港最大商廈供應區,無論是空置率及租金皆受壓,今年上半年租金已逆市下跌0.3%。蕭亮輝指,該區不少新項目於今年下半年取得入伙紙,業主主要加快出租步伐,在租金及整體優惠上要有所提高。目前九龍東商廈平均呎租約29.7元,估計今年年底仍會有約2%的下跌空間。

九龍東今年新供應樓面面積約有180萬方呎,2019年及2021年分別有140萬方呎及130萬方呎。換言之,今年至2021年的5年間,該區有共約450萬方呎新增樓面面積供應。他相信,該區明年的租金下調壓力會更大。不過,配合政府第二商業中心區的概念,長遠仍看好九龍東的商廈,因為供應較多,業主叫價相對不算進取,目前呎價只是1.2萬元至1.3萬元,比區內住宅呎價還要低。不過,選購九龍東一帶商廈要有「守」的心理準備。

新晉屋苑流通量超傳統屋苑

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)研究指市民置業意慾強,且對樓齡在20年以下的新晉屋苑需求大升。Q房網香港數據研究中心引述土地註冊處資料顯示,今年首三季二季註冊量有32,536宗,較去年升16.5%;惟今年十大最多成交屋苑中,傳統屋苑的成交量不升反跌。至於新晉屋苑不僅成交量跑贏大市,個別新晉屋苑的二手交投年內更大增逾五成,當中樓齡只有5年至7年的名城更是十大交投屋苑中樓齡最新的屋苑。Q房網香港董事總經理陳坤興指出,數據反映市民對物業質素的要求上升。

傳統屋苑成交逆市跌

Q房網香港數據研究中心及土地註冊處資料顯示,今年首三季二季註冊量達32,536宗,較去年升16.5%;成交額2,221億元,較去年同期大升39.2%。當中樓齡達20年或以上的傳統屋苑中,嘉湖山莊今年首三季成交434宗,較去年同期的494宗跌12.1%。沙田第一城亦由307宗下跌至254宗,跌幅17.3%。太古城由212宗跌至202宗,跌4.7%。其他傳統屋苑如美孚新邨及麗港城成交大致持平,在升市中不見升幅,整體傳統屋苑出現逆市下跌現象。

樓齡在20年以下的新晉屋苑今年順勢冒起,新都城、映灣園、珀麗灣及名城等新晉大型屋苑成功打入十大,成交量及金額均有上升趨勢。其中新都城成交量大升30.7%至213宗,取代太古城成為第四多成交的屋苑。至於映灣園無論量價皆是十大屋苑中升幅最多,成交量有201宗,比去年同期升53.4%;成交額由7.4億元大升82.2%,至今年13.4億元。名城升幅雖不及其他新屋苑,但三期屋苑分別於2010年至2012年落成,為十大屋苑中樓齡最新。

樓齡較新屋苑需求增

從反映成交佔屋苑單位總數比例的流通量統計顯示,新晉屋苑的單位流通更快。映灣園及珀麗灣為今年首三季流通量最高的十大屋苑,分別達3.81%及3.69%;名城亦有3.31%排名第三。傳統屋苑方面,嘉湖山莊由3.1%跌至2.73%,流通量已不足3%。其他傳統屋苑走勢相近,太古城更只有1.59%,僅及新屋苑的一半。

陳坤興指出,《施政報告》提出的置業階梯構想,除了公屋及綠置居、居屋及白居二,以及港人首置盤這三個階級外,私人住宅市場本是市場的第四階梯,增加二手市場流通是促成整個置業階梯成功的關鍵。他續稱,十大屋苑成交量數據顯示,市場的流轉正趨向樓齡較新的二手住宅,雖然成交量不是全港最多,但以流通量計已超過傳統屋苑。



映灣園無論成交量還是成交價皆是十大屋苑中升幅最多。資料圖片

十大屋苑首三季成交量一覽

2017年首三季成交量	2016年首三季成交量(按年變幅)	屋苑名稱	2017年首三季流通量	2016年首三季流通量
434	494(-12.1%)	嘉湖山莊	2.73%	3.1%
254	307(-17.3%)	沙田第一城	2.39%	2.88%
253	249(1.6%)	美孚新邨	1.92%	1.89%
213	163(30.7%)	新都城	3.15%	1.67%
202	212(-4.7%)	太古城	1.59%	2.41%
201	131(53.4%)	映灣園	3.81%	3.05%
194	160(21.3%)	珀麗灣	3.69%	1.83%
160	137(16.8%)	荃灣中心	3.54%	3.03%
148	148(持平)	麗港城	1.83%	3.14%
141	134(5.2%)	名城	3.31%	2.48%

整理:香港文匯報記者 蔡競文

君豪峰首日收50票 擬加推



君豪峰昨日首度開放示範單位及收票。香港文匯報記者馬翠媚攝

唐英年昨曾與家人現身皓現樓外。

香港文匯報訊(記者 馬翠媚、梁悅琴)港島區兩新盤大戰。恒基地產位於鰂魚涌的君豪峰公佈首張價單共93伙後,昨日首度開放示範單位予公眾參觀及開始收票,消息指,首日收50票。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示,該盤計劃週初加推第二張價單,以一房單位為主,預期最快於本月底開售。長實於上環My Central前晚提價加推35伙,料週內發售。

林達民表示,君豪峰昨日無論參觀或收票反應皆踴躍,料今日將迎來高峰,銷售安排或分大手客與其他組別;考慮週初加推單位,相信以一房單位為主,暫未擬推出開放式單位。他透露,首張價單開價較意向價低10%,未來加推單位相信有加價空間。

林達民指出,該盤昨日開放於中環國際金融中心I期示範單位後,首3小時已有逾1,000人到場參觀,並已收約30票。現場所見,睇樓人士以本地客為主,有極小部份為內地客及外籍客。昨日前來睇樓的姚氏夫婦表示,本身持有火炭區物業,是次有意購入一房或兩房單位作投資或自住用途。對於君豪峰首張價單93伙折實平均呎價約2.4萬元,姚先生認為有關價格在港島區算「差不多」,亦有到場進行「市場調查」感受一手樓盤目前銷售狀況。

君豪峰共提供464伙,首批93伙折實平均呎價約2.4萬元,與同系去年9月開售的北尚譽呎價相若。當中包括37伙一房戶、28伙兩房戶及28伙兩房連儲物室單位,實用面積由290方呎至451方

呎。

My Central提價加推35伙週內售

另一邊廂,長實於上環My Central前日首度開售沽清80伙後,即晚加推35伙。長實助理首席經理(營業)何家欣表示,前晚加推35伙折實平均實用呎價29,468元,價錢主要反映樓層因素,實際加價2%至3%,考慮短期再加推。料週內發售。該批加推單位維持最高22%直減折扣,入場費最低為6樓F室,面積769方呎,折實入場費1,802萬元。她稱,該盤首輪銷售80伙,開賣短短3小時即售罄,套現逾21.15億元,平均成交實用呎價31,645元。買家實力雄厚,選用即供付款的買家逾60%;逾20組買家買多逾1伙,最大手買家更一口氣掃入4伙,價單定價計涉資約1.47億元。

晉海II收6000票 唐英年參觀皓啟

此外,新地於將軍澳日出康城晉海II今早首輪開售227伙,並於昨日截票,消息指累收約6,000票,超額認購逾25倍。

嘉里發展於何文田皓啟昨日售出4伙,實用面積581方呎至590方呎,成交價1,229萬元至1,583萬元,呎價20,866元至27,249元,其中一伙屬連天台特色戶。現任西九管理局董事局主席、前政務司司長唐英年昨曾與家人一齊現身皓啟現樓外,並一度盛傳他購入皓啟3伙。不過,唐英年昨晚透過公關回覆稱,昨天沒有買樓,並確認昨天到樓盤睇樓的相中人就是他。