

仲行：政府商地僅夠用10年



仲量聯行董事總經理曾煥平指，政府應該適度增加商業用地供應，確保香港競爭力。記者顏倫樂攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）過去數年有關政府土地供應的討論均集中在住宅方面。然而，寫字樓市場一樣存在供應短缺問題，並影響香港作為亞太區主要經濟樞紐的地位。仲量聯行昨日公佈研究報告，指政府現時的寫字樓土地儲備只夠未來10年所需，同時間香港甲級寫字樓空置率於過去20年持續下跌，令香港成為亞太區租金最貴城市。

2010萬呎樓面可供出售

仲量聯行數據顯示，政府日後可供出售的商業地皮，可發展2,010萬方呎寫字樓樓面，應盡快推出，以紓緩現時寫字樓不足局面。不過，若每年的吸納量與過往的200萬方呎水平相若，上述新供應只夠10年使用。當中，大部分新供應均位於九龍，涉

及1,470萬方呎，港島僅提供540萬方呎。仲量聯行董事總經理曾煥平表示，現時討論長遠土地供應時，應考慮住宅土地，但政府考慮長遠土地供應時，亦應該適度增加商業用地供應，確保香港能繼續提供足夠空間讓企業擴充及保持競爭力。事實上，香港甲級寫字樓的空置率於過去20年持續下跌，空置率由1999年初的11.9%，下跌至今年8月底的4.2%；四個主要商業區空置率均低於2%，中環寫字樓空置率低至1.5%，灣仔/銅鑼灣1.6%，尖沙咀1.4%，港島東1.6%。現時，平均每年的甲級寫字樓存貨僅增加130萬方呎，較每年平均逾150萬方呎的吸納量低，代表每年欠缺約20萬方呎供應。空置率已引致租金顯著上升，過去3年寫字樓租金每年平均升幅約6.5%，中環

寫字樓租金年均升幅更達到9.5%，令香港成為亞太區租金最昂貴的城市。截至今年第二季末，香港甲級寫字樓總租用成本，分別較東京及新加坡高出21%及54%。在此租金差距下，大型跨國企業會否願意在香港增加員工數目成疑。

科技業受害 新加坡大拋離

根據福布斯雜誌的調查顯示，46%跨國企業已在新加坡開設亞洲總部，香港以37%排名第二；若只計算科技公司，在新加坡開設總部的跨國科技公司佔有59%，香港僅18%，趨勢更顯著。仲量聯行商業部主管鮑雅麗指出，科技業在香港的規模及發展均遠遜新加坡，香港未能趕上科技業的業務增長，未來應該提供更多樓面，才不會被淘汰出局。

仲量聯行的數據顯示，上海、東京、悉尼及新加坡的寫字樓新供應於過去10年均多於香港，未來5年的趨勢將會相若。仲量聯行又預期，今年至2022年間，本港將有約1,000萬方呎的寫字樓樓面供應，若每年吸納量與以往相若，新供應大致可滿足未來的需求。該行研究部主管馬安平認為，政府應訂立每年提供一定數量寫字樓新供應的目標。

空置低致貴租 超買戰影響

曾煥平預料，本港租金將持續向上，中環現時有寫字樓租金達到每呎200元，料今年寫字樓租金升幅約5%。被問到貿易戰會否影響寫字樓租金，他表示，本港寫字樓空置率低，租金受到強烈支持，認為貿易戰現時對租金未有影響。

擎天半島凱旋門 兩年飆逾7成

受惠高鐵 九龍站住宅跑出

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）早於2000年，政府於《鐵路發展策略2000》提出興建高鐵香港段，2010年1月底工程展開，經過約八年半，廣深港高鐵將在下星期日（23日）正式通車。受惠高鐵開通越來越近，九龍站上蓋物業樓價近兩年升幅非常顯著。其中，擎天半島及凱旋門升達73.3%及72.8%，濠日居亦累升49.3%，幅度明顯跑贏大市。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，受到雙倍印花稅(DSD)的打擊，早前九龍站物業樓價略為跑輸大市。以2014年6月至2016年6月計算，兩年期間擎天半島跌13.2%、凱旋門跌7.1%及濠日居跌2.4%。相反，受惠於初次置業豁免DSD，大型屋苑走勢跟隨大市輕微上升，黃埔花園累升12.5%及美孚新邨累升8.7%，而中原城市指數CCI及CCI(大型單位)分別升7.1%及3.5%。

DSD一度影響走勢

隨著廣深港高鐵快通車，CCI成份屋苑中，九龍站上蓋物業樓價近兩年升幅非常顯著。黃良昇指出，以2016年6月至2018年6月計算，近兩年擎天半島累升73.3%、凱旋門累升72.8%及濠日居累升49.3%，升幅明顯跑贏九龍區大型住宅，包括美孚新邨（升40.6%）及黃埔花園（升39.7%）。九龍站物業的升幅同樣跑贏整體大市，中原城市指數CCI及CCI(大型單位)分別僅升44.2%及42.1%，顯示高鐵路車距離愈近，物業升值潛力愈大。

指標天璽租售齊破頂

事實上，高鐵路車前夕，九龍站一、二手樓的成交價及租金都現新高價。其中，新地旗下九龍站天璽剛於本周一獲一組買家購入該盤天璽77樓A及B室，面積1,481方呎及693方呎，成交價分別為1.05億及4,932萬元，呎價均為7.1萬元，後者更創下全港最貴兩房紀錄。二手呎租亦見新高。天璽天璽高層A室，面積1,443方呎，向海四房兩廳，原叫租20萬元，獲租客議價後，減價20%以16萬元全包租出，呎租仍高見111元，貴絕九龍區。據悉，租客從事金融業。業主於2015年向新地以1.03064億元一手買入單位，以今次成交價計算，未計每月管理費近8,000元，租金回報率僅1.9厘。據知，該業主為九龍站大業主，區內手持至少8個豪宅物業，市值逾5億元。



高鐵路車前夕，九龍站一、二手樓的成交價及租金都現新高價。記者曾慶威攝

九龍站及九龍大型屋苑CCI呎價統計

分類	屋苑	呎價累計變幅	
		2014-2016	2016-2018
九龍站	擎天半島	-13.2%	+73.3%
	凱旋門	-7.1%	+72.8%
	濠日居	-2.4%	+49.3%
大型屋苑	美孚新邨	+8.7%	+40.6%
	黃埔花園	+12.5%	+39.7%
中原城市指數 CCI		+7.1%	+44.2%
CCI (大型單位)		+3.5%	+42.1%

註：1)中原城市指數CCI變幅分別為2014年6月至2016年6月以及2016年6月至2018年6月。
2)CCI成份屋苑呎價經過加權調整，反映屋苑樓價集中走勢。

商場吸旅客 手機車票昇優惠



新地李少芬 記者梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）高鐵路車在即，適逢中秋國慶接踵而來，本港商場瞄準這批目標旅客，透過手機以至車票提供各種優惠。新地代理租務部副總經理(推廣)李少芬昨預料，鑑於此段時期將有大量旅客訪港，觀塘apm商場將於周日起與內地高鐵售票網站www.12306.cn及中國旅遊網

站攜程合作，透過向來港旅客發出20萬個手機短訊，提供旅遊貼士、歡迎禮品包及購物優惠。按年升10%，預料電子鐘錶、潮流飾物及化妝護理行業將較受惠。目前，apm的旅客比例約佔10%，長假時比例升至15%。

apm推廣費創新高

李少芬表示，商場今年中秋國慶宣傳推廣費逾350萬元，創新高，按年升約10%，包括加入創意光影科技元素，30呎鬱金香浪漫花海及巨型數碼互動許願燈池，又開設快閃潮流美味市集，並大送100萬元消費獎賞，預計9月22日至10月7日合計16天商場人流可達480萬

天際100憑高鐵路飛73折

此外，天際100香港觀景台總經理黃慧儀表示，因地利優勢，位於環境貿易廣場的天際100推出「高鐵路車當錢使」活動。9月23日至12月30日，任何人於天際100一樓票務大堂購買188元正價成人門票時，出示往返香港西九龍站的高鐵路車票，即可減50元（約73折）。

天寰呎價5萬 啓德新高



萬科周銘禧(左)介紹貫通上源五座住宅大樓頂層的Sky Bridge。記者梁悅琴攝

包括19伙一房戶及6伙首推的兩房戶，較首張價單輕微加價2%，市值約2.3億元。

藝里坊·1號加價加推

他指，加推單位售價由759.5萬元至1,325.9萬元，呎價由29,107元至34,691元；折實價由736.7萬元至1,286.1萬元，折實呎價28,234元至33,651元，本周六將發售其中15伙，視乎反應決定加推安排。

Napoli或下周初開售

新地代理總經理陳漢麟表示，元朗錦田北PARK YOHO Napoli已錄超額登記。受颶風影響，剛過去的周日未有開放現樓示範單位，為讓買家有足夠時間參觀及入票，本周六、日將繼續收票，料下周初中秋假期開售。

匯璽II周日推售32伙

他又稱，南昌站匯璽II昨亦公佈於周日推售32伙，該盤累售近1,100伙。價單顯示，部分單位加價1.5%至5%。同系新盤方面，他指，西半山巴丙頓山已取入伙紙，料第四季交樓，該盤已售15伙，配合新一輪銷售，將開放現樓單位。

上源最快中秋前開價

另一邊廂，萬科香港業務部副總裁（市場營銷）周銘禧指出，屯門上源最快於中秋節前開價，首張價單至少推出231伙，售價將參考市場上相同質素樓盤，同步開放示範單位予公眾參觀，將包含各種戶型，全屬交樓標準，預計9月底至10月初開售。上源共有1,154伙，包括分層單位及30幢獨立洋房。萬科香港項目董事鮑錦洲表示，上源於建築設計上作出突破，設有貫通五座住宅大樓頂層的Sky Bridge，作為住戶專用的天際走廊，連天台花園面積逾2萬方呎，園林面積8.7萬方呎，並設有會所。同時，設有太陽能發電板作儲電發明、雨水收集器作淋浴等環保設施。

天苑苑呎價絕天水圍

二手大吹冷風下，根據土地註冊處資料，天水圍天苑苑中層11室，面積212方呎，8月中於自由市場以343萬元易手，呎價16,179元，創區內居屋新高呎價。相比天苑苑5月錄得的呎價15,403元舊紀錄，今次成交呎價推高776元或5%。

吳松街全幢物業索價億八

香港文匯報訊 新近有業主看中高鐵路效應，趁勢推售在致吳松街41至43號商住大廈，全幢意向價約1.8億元。中原(工商舖)寫字樓部事務經理林澤豪表示，項目地盤面積約1,440方呎，屬於住宅甲類地盤，地積比率約9倍，不乏重建潛力。林氏表示，物業地下為2個地舖，樓上為住宅，地舖面積約1,267方呎(未核實)，另閣樓面積約704方呎(未核實)；住宅樓層總實用面積約5,145方呎(未核實)，一樓設有平台，面積約301方呎(未核實)。



吳松街41至43號地盤面積約1,440方呎。資料圖片

核心區吉舖率創新低

香港文匯報訊（記者 黎梓田）美聯工商舖昨日發表調查報告指，四大核心區（尖沙咀、旺角、銅鑼灣、中環）共錄得408間吉舖，整體空置率為5.6%，按年跌3.2個百分點，創自2016年有紀錄以來的新低。美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，空置率下跌主要是受零售業復甦帶動。除此之外，舖租近年回落至合理水平，令不少零售商重回核心區。美聯工商舖資料研究部研究主任陳浩璋表示，四區空置率皆下跌，傳統遊客區的尖沙咀及銅鑼灣跌幅最顯著，今季空置率分別跌至6.4%和8.1%，按年驟降4.8及4個百分點。旺角區錄117間吉舖，空置率為3.5%，是四區最低，亦較2017年下跌3.5個百分點。而中環空置率為7.6%，按年僅跌0.5個百分點。四核心區商戶以飲食業為主，飲食商舖於四區共1,850間，佔總數逾四分之一。另外，化妝品/個人護理店及藥房近期亦快速發展，核心區共錄442間。陳浩璋指，這現象與內地遊客有關，反觀高價鐘錶消費不如以往，珠寶鐘錶行業租舖表現相對審慎。

高鐵路尖沙咀租務交投

美聯工商舖董事盧展豪預料，零售市場料受到中美貿易戰，傳統遊客區的尖沙咀及銅鑼灣跌幅最顯著，今季空置率分別跌至6.4%和8.1%，按年驟降4.8及4個百分點。旺角區錄117間吉舖，空置率為3.5%，是四區最低，亦較2017年下跌3.5個百分點。而中環空置率為7.6%，

冷風繼續吹 鐵路盤照劈

香港文匯報訊（記者 黎梓田）二手冷風繼續「吹」，各業主接受現實，擴闊議價空間走貨，以往叫價甚為進取的奧運站屋苑，近日錄得港灣豪庭3房業主大劈190萬元，以貼市的890萬元售出。同樣靠近鐵路站的火炭御龍山，有3房單位業主連減兩口價至1,900萬元沽出，累減近「一球」。

港灣豪庭3房大減190萬

利嘉閣地產鄭運就透露，市場新近錄得奧運站港灣豪庭6座中高層C室成交，單位面積474方呎，3房間隔，原業主由8月放盤叫價1,080萬

元，較市場水平高，幾經數次讓價至今，終以890萬元成功沽出，大減190萬元或逾17%，呎價約18,776元，屬貼市價。

鄭運就補充，港灣豪庭本月暫錄約2宗成交個案，平均呎價18,477元。現時上述成交單位同類型放盤由900萬元起。

御龍山大單位下調4.9%

另外，中原地產周家傑表示，火炭御龍山最新錄得7座中層B單位易手，面積1,011方呎，屬3房連套房、儲物房及工人套房間隔，原業主開價