高鐵通 尖沙咀佐敦巨刁增

大額成交年增4.5倍 甲廈租金升幅勝中環

■高鐵通車刺激區內商用樓價及地價上升，尖沙咀、佐敦一帶今年大額成交急增。 香港文匯報記者曾慶威 攝

高鐵開通 商廈篇

高鐵本月23日通車，不少財團「春江水暖」，近年大舉於周邊一帶部署發展，刺激該區商用樓價及地價上升。根據業界統計，今年包括尖沙咀、佐敦、大角咀一帶，一共錄得11宗逾億元的商用物業大額成交，對比下，2016年及2017年分別僅錄1宗及2宗。除大額成交急增，區內甲級商廈租金亦水漲船高，按差估署統計，尖沙咀甲級商廈於今年首7個月租金升幅追落後，已升6.5%，較中區的3.34%升幅明顯拋離一大截。

■香港文匯報記者 顏倫樂、黎梓田

2016年至今大角咀、佐敦及尖沙咀商廈大手成交個案

年份	物業名稱	成交價(億元)	樓面面積(方呎)	用途
2016年	尖沙咀加拿分道37號	3.2	7,172	商店
總數	1宗	3.2		
2017年	大角咀晏架街46–48號西九龍絲麗酒店	4.5	34,511	酒店
	大角咀櫸樹街37號興業中心	1.15	20,970	工業
總數	2宗	5.65		
2018年	大角咀通州街107–111號德利大廈	2.6	43,428	工業
	尖沙咀金馬倫道35號(87.5%業權)	6.5	15,588	商業
	大角咀必發道100至106號(逾95%業權)	2.6	70,200*	工業
	佐敦彌敦道241至243號金峰大廈	20	61,799	商業
	尖沙咀金巴利道80號奇盛商業大廈	3.3	19,923	商業
	尖沙咀山林道17至19號山林中心	7.2	42,661	商業
	佐敦吳松街48號大觀樓G/F–4/F	2.4	22,592	商業
	尖沙咀金巴利道68至72號C號地盤	25	104,136*	地盤
	大角咀必發道108至114號	2.43	120,504*	工業
	尖沙咀天文臺道8號(一半權益)	41	165,168	商業
	佐敦寶靈街2至6號佐敦中心	6	20,714	商業
總數	11宗	119.03		

註：*為可建樓面

資料來源：美聯工商舖 製表：香港文匯報記者 黎梓田

商旅帶旺 舊樓重建商廈酒店

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港區域發展重心西移的趨勢已經形成，高鐵工程自2009年初起動，當時已引起不少投資者及市場人士的憧憬，其中舊樓林立的佐敦區一躍成為「明日之星」，吸引大批投資者在區內進行收購，包括「舖王」鄧成波家族及大鴻輝等。市場人士估計，隨着高鐵帶來的商務連繫及發展，料未來佐敦區一帶的商廈價位及租金將會平穩增長。

資深投資者紛進駐掃貨

與高鐵站相鄰的佐敦一帶，近年成為投資者的目標，多位資深投資者或財團早已進駐該區進行收購，包括鄧成波家族及大鴻輝等，不少地盤亦已轉為發展酒店等，迎合高鐵開通後的商旅湧港大趨勢。單計今年，佐敦一帶已有3宗大手買賣，其中以今年5月易手的佐敦金峰大廈最大額，成交價高達約20億元，平均呎價32,896元，買家為資本策略。

另外，兩宗均由鄧成波家族購入，包括斥資約2.4億元購入的佐敦大觀樓地下B舖及1至4樓，物業現租予萬年青酒店；以及斥資6億元買入的佐敦寶靈街佐敦中心全幢商廈，平均呎價28,952元，項目地下目前由萬寧租用，樓上商廈部分則為半零售用途。此外，老牌新樂酒店曾於市場標售，估值約30億元。區內四海大廈全幢商廈亦曾獲財團洽購。

香港文匯報記者向美聯工商舖查詢自2016之後尖沙咀、佐敦、大角咀一帶的逾億元商業物業大額成交，發現今年成交宗數增幅極之明顯。資料顯示，2016年三區僅錄得1宗逾億元成交，2017年微升至2宗，當時成交分佈在尖沙咀及大角咀區，兩年所涉及金額分別只得3.2億元及5.65億元。及至2018年，上述三區的逾億元成交狂升至11宗，按年激增4.5倍，涉及金額激增至119.03億元，涵蓋的商業物業種類繁多，包括商舖、商廈、酒店及地盤等。

尖沙咀租金追落後飆6.5%

除了大額成交急升外，今年尖沙咀區內甲級商廈租金亦出現明顯上升。據差估署資料，過去兩年，尖沙咀租金升幅較另外兩個商業核心區為少，好像2016年，該年上環/中區甲級商廈租金全年升幅有4.3%，灣仔/銅鑼灣有3.5%，但尖沙咀反而微跌0.33%；至2017年，上環/中區升9%、灣仔/銅鑼灣升5.64%，尖沙咀升幅僅2.8%，完全被比下去。

隨着高鐵準備通車，今年情況明顯逆轉，搭乘高鐵這架「高速順風車」，尖沙咀租金出現追落後的走勢，首7個月甲廈租金升幅為6.54%，拋離其他兩區。相較之下，灣仔/銅鑼灣今年首7個月升幅只有5.89%，上環/中區升幅更少，只升3.34%。而第一太平戴維斯8月中一份報告更預測，今年8月中至年底前，尖沙咀的地產市場售價仍將有超過10%增長。

招標土地估值料逾千億

第一太平戴維斯九龍商業銷售部主管梁耀輝表示，西九龍總站與分佈在深圳及廣州的四個內地車站之間，每天將會有254班短途列車。隨着從香港到廣州的車程時間減少一半，相信這個社區連帶附近地方，未來將出現大變化。該區現已有大片土地於賣地表上準備招標，估值逾千億，勢將成為該區未來商廈價格上升的火車頭。

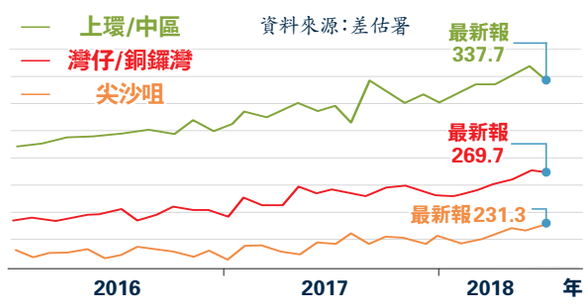
梁耀輝續稱，廣深港高速鐵路帶來的不只是旅遊業和增加人流，亦將內地和香港兩地彼此間的距離拉近，從而增強兩邊城市間的商機，甚至塑造出更具前景的香港經濟環境。隨着市場需求激增以及位於高鐵上蓋大量供應全新的辦公室，預計附近地區將會吸引投資動力，配合該區的住宅及西九文化區，形成一個全新的混合用途社區。

新基建帶來新投資機會

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，因多項大型基建如港珠澳大橋、廣深港高鐵、蓮塘口岸將於今年相繼落成，為多區帶來新投資機遇。美聯旺舖董事盧展豪亦指，高鐵通車後，將會對周邊區份的舖市帶來人流，未來市場將密切留意相關配套設施落成後，為周邊區份帶來的效益，預計會吸引不同類型的商戶前往進駐。

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥指，看好新基建周邊地區的投資前景，尖沙咀及佐敦一帶商廈前景將可看高一線。此外，受惠高鐵快將通車，西九高鐵站上蓋商業項目也已放在賣地表，計劃推出招標，市場預計每呎樓面逾3萬元，較尖沙咀甲廈二手呎價還要高。

尖沙咀甲廈租金指數追落後



高鐵站商業地 估值逾1400億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府今年因應高鐵站通車，亦於賣地表加入一幅九龍高鐵站上蓋的「巨無霸」商業地，為何會以巨無霸來形容呢？據政府公佈，該幅地皮佔地63.29萬方呎，可建樓面約316萬方呎，由地圖上看與九龍站的規模類近，是今年度賣地計劃中面積最大地塊。業界對地皮估值非常樂觀，估值最高更超過1,400億元。

■九龍高鐵站上蓋地皮倍受矚目。 香港文匯報記者曾慶威 攝

樓面地價每呎高至4.5萬

睽違多年的九龍站有地皮推出，並隨着高鐵即將開通倍受矚目。該地皮規模極大，佔地逾63萬方呎，位於九龍連翔道與柯士甸道西交界，市場對地皮估值非常樂觀，預計項目每呎樓面地價由3萬元至4.5萬元不等，最高估值可達1,424億元，若整幅招標，勢必問鼎本港首個千億地王。

然而，觀乎現時九龍站項目拆成多幅地皮發售，業界預料高鐵站上蓋亦將沿用該做法。發展局局長黃偉綸之前被問到該地皮會否拆細時，僅表示會考慮，未有正面回應。

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝認為，該商地位置優越，除位處高鐵站上蓋及九龍核心盡享交通便利外，亦由於鄰近商廈已擁有以金融行業為主的成熟租戶群，料項目落成後，將可紓緩區內商廈的緊張需求，相信會吸引多家發展商競投。業界指，雖然地皮質素高，但地價同樣超貴，有能力入標之財團有限，相信屆時會有財團合組競投。

除了高鐵站地價被看高一線，高鐵效應亦輻射至西鐵沿線其他地區，包括奧運站、南昌站、長沙灣等，其中新世界就非常看好於長沙灣發展，近年於官地買賣市場連環購入3幅長沙灣商業地皮，合共涉資近147.9億元，總樓面近191萬方呎。

憧憬新旅客 佐敦道搵舖增五成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）高鐵開通在即，市場憧憬帶來新增旅客，刺激零售業及旅遊業，不少商家均密切於高鐵周邊地區覓舖，佐敦一帶商舖租賃諮詢量上升。有業界人士估計，隨着商舖租盤被消化，租金水平未來12個月料升5%至10%。

舖主租金叫價升一成

美聯旺舖張殷焌指，在佐敦區來說，指標街道以佐敦道為首。由於業主叫租進取，加上以往存在不少吉舖，該街道商舖呎租大約130元水平，與年初相若。不過，自從落實高鐵於9月23日通車後，佐敦道商舖的租賃諮詢量大幅增加五成，諮詢租戶主要為零售業及賓館等。

張殷焌提到，由於租約期限，加上仍有租盤尚待消化，故租金表現將會滯後。隨着高鐵開通後帶動旅客人流，預料租金水平將迎來高峰，估計未來12個月升5%至10%。此外，近期佐敦道錄得37Q-37R地下A、B號舖位承租，地下及閣樓建築面積分別約700方呎，合共面積1,400方呎，以月租15萬元租出，呎租約107.1元。據悉，新租客將於上址經營找換店。

其他街道方面，張殷焌指，佐敦一帶的白加士街、寶靈街，兩街舖位呎租水平分別為約70元及150元，租戶以飲食業為主。受惠穩定的民生消費，加上睇好旅遊業表現，這些街道的商舖業主現時呎租叫價已較年初上升約一成。

鄧成波3億掃偉晴街舖

至於偉晴街地舖以經營工程及車房生意為主，受高鐵效應帶動，現時亦已有部分西餐廳及小菜館進駐，更吸引知名投資者入貨。如「舖王」鄧成波近月斥資約3億元購入偉晴街14至42號偉晴閣地下1至3、5至6號舖及1樓，建築面積14,413方呎，呎價20,815元。