

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（港元，下同），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%。業界看好香港受惠“一帶一路”及粵港澳大灣區發展規劃，香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，中資到港大手購入商業項目的步伐似乎有所減慢。然而，在香港發展商及投資者看好前景下，今年香港仍有至少17幢全幢商廈成交，各區商廈錄得呎價創新高個案，租金亦同步持續攀升。

今年以來，香港商廈最高價成交為本月由綠景中國以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%權益亦一度傳獲財團出價高達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。由於香港受惠“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%。



香港今年首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(港元)
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	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，今年以來中資到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，內地民企及香港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，今年第二季中區（上環、中環及金鐘區）商廈平均租金達126元（港元，下同），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。今年上半年中區商廈租金升幅達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。

隨著中區商廈租金愈升愈高，不少扎根於中區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。跨國公司搬離中區商廈，中資企業隨即填補其原租用的寫字樓位置，令中區空置率維持低水平。蕭亮輝指，跨國公司選擇將辦公室由中區搬至銅鑼灣及灣仔，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%。

相反，由於九龍東為全港最大商廈供應庫，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，估計今年底仍會有約2%的下跌空間。