

營商環境轉差 港上季空置率撲10%

780萬呎甲廈丟空 如四幢國金2期

環球經濟陰霾密布，整體營商環境轉差，香港甲級寫字樓淪重災區。世邦魏理仕指出，本港甲級寫字樓第3季空置率逼近10%，空置樓面升至21年來最多，達780萬方呎，相當於4幢中環國際金融中心2期摩天大樓。

需求不濟

大公報記者 林惠芳

世邦魏理仕發表〈2020年第三季市場觀點〉指出，企業積極削減租金支出，本港整體甲級寫字樓第3季淨吸納量錄得負67.35萬方呎，整體空置率升0.8個百分點至9.6%，為2009年第3季以來最高；涉及空置面積達780萬方呎，更創下1999年後近21年新高。

有業主貼裝修吸客

究竟780萬方呎是什麼概念？參考樓高達88層的國際金融中心2期，該廈全幢總樓面約195萬方呎，換言之，現時本港甲廈空置量已相當於4幢國金2期。世邦魏理仕預測，由於國際政治局勢緊張兼疫情持續，企業抱觀望態度，今年底整體甲廈空置率料突破10%水平，意味空置樓面或升穿800萬方呎。

與此同時，市場持續錄得退租個案，今年首9個月甲級寫字樓負吸納量達195萬方呎，為有紀錄以來最多。以中環區的情況最嚴峻，首3季負吸納量達84.7萬方呎，創歷史新高，區內空置率升至7.3%，為2004年第3季後最多。受惠於企業遷至非核心區減省成本，九龍東是唯一在第3季尾錄得正吸納量的分區市場，淨吸納量為44700方呎。

租金方面，第3季整體甲級寫字樓租金按季下跌3.9%，中環的租金跌幅為各核心區中最大，按季回落4.8%，年初至今累跌14.8%。世邦魏理仕香港顧問及交易服務寫字樓部執行董事駱應銘表示，儘管第3季寫字樓租賃活動有所改善，甲級寫字樓新租賃活動按季增加25%，然而僅佔過去5年季度平均水

平的一半。市場需求仍然疲弱，企業租戶對作出房地產決策時會更為謹慎，繼續以節省成本為首要目標。需要被頂租及附帶完善裝修的寫字樓單位受到希望節省開支的租戶歡迎。有見空置率上升及頂租空間增多，為挽留租客，業主立場亦變得更加軟化，個別情況下甚至會為租戶提供裝修津貼，以鼓勵租用空置空間。

中環租金全年料跌25%

該行預料第4季整體甲廈租金跌勢持續，全年跌幅達15%至20%，中環面臨的下調壓力將為各區最大，全年租金看跌20%至25%。由於寫字樓前景未明朗，投資者入市審慎，加上近月國際政治局勢緊張，引起本地經濟不穩定性，今年第3季商業房地產投資交易總額僅44億元，為2009年以來近11年最低。



▲左起：世邦魏理仕大灣區及香港區域董事總經理郭富禮、亞太區租戶市場及數據訊息與管理研究部主管蔡詠嘉、駱應銘



▲中環區甲廈今年首3季負吸納量逾八十四萬方呎，創歷史新高

本港甲級寫字樓今年租賃走勢

分項	首3季淨吸納量 (萬方呎)	第3季空置率 (%)	首3季租金變化 (%)
整體市場	-195.37	9.6	-13.8
中環	-84.66	7.3	-14.8
灣仔銅鑼灣	-30.08	8.0	-17.1
尖沙咀	-43.89	8.5	-16.1
港島東	-13.10	4.8	-4.60
九龍東	-4.27	15.4	-14.1

大公報記者林惠芳製表

核心商舖租金 全年料跌30%

【大公報訊】受疫情影響，第4季本港零售勢依賴本地消費。世邦魏理仕表示，在採取多項社交距離措施的情況下，零售商繼續保持謹慎的態度，預料今年第4季核心區商舖租金再跌5%，全年跌幅料達30%。

世邦魏理仕香港顧問及交易服務一商舖資深董事溫運強指出，若疫情於第4季繼續受控，租金或回穩，全年跌幅低於30%。本港四大核心零售區的整體空置率截至9月底攀升4.8個百分點至18.3%。

陸續有商舖投資者損手出貨。消息稱，深水埗鴨寮街164號舖舖舖賣，物業面積約900方呎，最近減價至2520萬元賣出，呎價約2.8萬元。原業主於2014年1月以2800萬元買入，賬面損失280萬或10%。

柏傲莊 I 日內出價單 月內賣

【大公報訊】新世界(00017)大圍站上蓋柏傲莊 I，銷售進入最後直路，日內開出首批價單，連隨收票，月內必賣。此外，德祥地產(00199)長沙灣海珀加推26伙，折實呎價高見2.7萬元。

柏傲莊 I 示範單位設於荃灣愉景新城，昨日向傳媒率先開放，意味銷售已到最後直路。新世界發展營業及市務部總監黃浩賢稱，與港鐵(00066)最後磋商，首張價單可於日內公布，將參考同屬新世界發展的車公廟站濠畔8號。區內對上一個大規模新盤已是多年前，相信區內已積存一批購買力，尤其同區上蓋缺乏1房及2房戶供應，料需求甚大，

相信柏傲莊 I 市場反應理想。

作為同區多年來首個新盤，發展商已作好準備迎來大批參觀客，已用橙色索帶於示範單位的樓層劃分多個排隊區，每區只限4人，以減低參觀人士近距離接觸，保持社交距離。

另在柏傲莊 I 帶動下，遠東發展(00035)同區珀珀沽出最後一伙，全盤118伙沽清。單位為25樓A室天台特色戶，404方呎連445方呎天台，成交價930萬元，呎價約23020元。

此外，德祥地產主席張漢傑表示，旗下長沙灣海珀加推26伙，實用面積由262至474方呎，折實價557.4萬至

1176.8萬元，折實呎價19241至27059元，安排周日發售。而恒地(00012)西營盤藝里坊·2號累沽137伙，套現逾10億元，即日加推10伙本周日賣。恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝稱，該10伙折實價逾560.7萬至756萬元，折實呎價27424至30519元。

多個新盤蓄勢待發，二手交投趨靜。中原地產分區營業經理蔡偉明稱，青衣居屋青盛苑低層19室2房單位，實用381方呎，以416萬元連地價易手，實用呎價10919元，成交價及呎價均居今年新低。上址今年5月放盤，開價499萬元，最終累劈17%獲買家承接。

恒地(00012)旗下西營盤藝里坊·1號於2018年推售銷情不俗，同系毗鄰的姊妹盤藝里坊·2號亦已登場，提供264伙，全屬2房或以下細單位，單位面積最大不過381方呎，迎合核心區上班的金融精英。

靚盤逐區巡

大公報記者 梁穎賢

藝里坊·2號位於西營盤，與中環金融核心區僅約10分鐘車程，項目屬於單幢樓，提供264伙，單位涵蓋開放式至2房，主打1房間隔，佔總供應量逾七成，開放式及2房戶各佔兩成及一成。標準戶共有253伙，實用面積由開放式的196方呎至2房戶最大381方呎；另11伙為連平台戶，位於5樓，實用面積174至359方呎，各附連34至361方呎平台。

破舊街道注入藝術元素

恒地打從藝里坊·1號開始，將附近數條破舊街道注入藝術元素，以26幅大型布畫特色牆作粉飾，令該區脫胎換骨，更成為潮人一族的打卡熱點，藝里坊·2號目前仍在興建中，不過地盤外牆圍板也標上搶眼油畫。

發展商已開放設於中環IFC的示範單位，挑選28樓G室作藍本，1房間隔，實用面積287方呎，提供經改動及無改動讓參觀人士作參考。經改動單位型格設計，打破傳統淨色或純色系列的主題



▲浴室設有鏡櫃

，用上五顏六色互撞，撞色大膽，又用上大量圓形及半圓形的裝飾及傢具，有點眼花繚亂，並非一般的示範單位，非常創新。

至於無改動的交樓標準示範單位，設計師刻意於開放式廚房外面，裝上摺疊式活門，平時可把門關上將廚房隱藏，設計上有獨立廚房的感覺。值得一提，廚房的牆身採用突出的黑溝白雲色，再配上金色廚櫃，效果出奇搶眼。家電亦相當齊全，備有西門子雪櫃、西門子嵌入式煤氣煮食爐、Miele微波爐、西門子抽油煙機及西門子嵌入式洗衣乾衣機。

室內設空氣監測機

雖然單位面積不大，發展商亦為每個單位都裝置智能家居系統，住戶可透過聲控、鏡面輕觸式顯示屏及手提電話，操控全屋電器，例如大熱天，可透過手提電話提早開冷氣，回到家可即時透心涼。以及設有室內空氣監測機，方便住戶留意室內空氣質素。



▲全屋用上不少圓形裝飾，睡房尤其多

鄰近西營盤站 十分鐘到中環 藝里坊·2號瞄金融精英



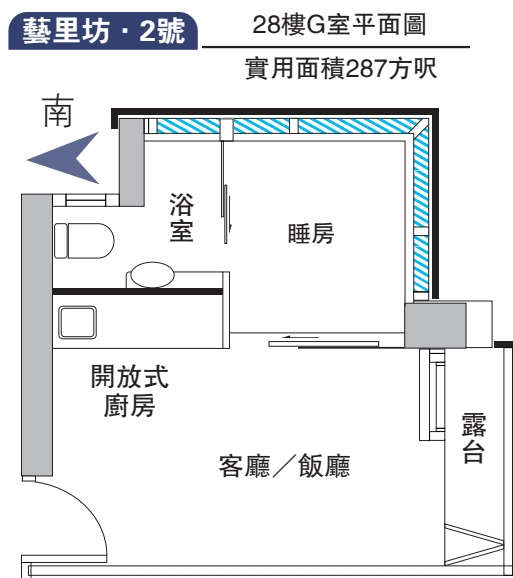
▲交樓標準的開放式廚房



▲廚房色系設計非常搶眼



▼客廳融為一體



藝里坊·2號小檔案

地址：忠正街1號
座數：1座
單位總數：264伙
戶型：開放式-2房
預計關鍵日期：2021年第四季
示範單位地址：IFC
開放日期：已開放
物業網址：www.two-artlane.com.hk

優勢及配套

住客會所：佔地約3953方呎，並以至潮營營為主，又提供包括Arty Party、GoGoalGym、V Run、i-brary、i-Nest及Arty Tree Top等16項設施，並為住客提供露營用品租借服務

交通：距離港鐵西營盤站約5至7分鐘步程，皇后大道西、德輔道西及干諾道西沿線，有多條巴士小巴路線前往各區，亦可選擇電車代步

景觀：周邊樓景為主
生活配套：基座設有約1.1萬方呎商舖，區內民生所需的食肆、診所、銀行、街市及大大小小的商場等一應俱全

社區設施：中山紀念公園（內設有游泳池及體育館）、第三街遊樂場及石塘咀體育館供公眾使用