

甲廈空置樓面960萬呎 歷來最多

新供應吸納慢 世邦料全年跌租5%

企業審慎

世邦魏理仕香港區研究部主管陳錦平表示，第五波疫情爆發，加上地緣政治局勢緊張及美國加息，令港股大幅回調，影響部分財富效應，本港首季經濟急轉直下。不過，隨着政府本月下旬分階段放寬社交距離措施，以及派發電子消費券刺激市道，相信經濟在下半年將出現明顯改善。

經濟疲弱，今年首季寫字樓租賃勢頭減弱，多得由去年帶到今年的租賃洽談完成，甲級寫字樓淨吸納量在第一季轉為正數，達46.44萬方呎，結束前九季的收縮。儘管回復淨吸納量，但由於新落成項目的租賃緩慢，空置率保持在11.6%，中環空置率更微升0.1個百分點至7.7%。由於新供應同時投入市場，令首季甲廈總空置樓面達到創紀錄的960萬方呎。翻查資料，去年第四季甲廈總空置面積約910萬方呎，意味新增約50萬方呎或逾5%。

零售重創 商舖空置率彈至15.2%

租金方面，首季整體寫字樓租金按季回落0.6%，跌幅已是長達3年的下行周期中最小。尖沙咀區租金持平已優於大市，中環按季跌0.6%，港島東更急挫2.4%，再次成為表現最差的地區。

世邦魏理仕香港顧問及交易服務——辦公樓部執行董事兼主管馮慧詩表示，隨着更多新商廈推出和業務勢頭恢復，租賃活動預計在下半年增加，惟寫字樓市場供應較多，料全年租金最多跌約5%。

甲級寫字樓空置率及租金變化

類別	首季淨吸納量	空置率	首季租金變化	全年租金預測
整體市場	▲46.4萬方呎	11.6%	▼0.6%	▼0至5%
中環	▼0.89萬方呎	7.7%	▼0.6%	▼0至5%
灣仔/銅鑼灣	▼3.59萬方呎	11.1%	▼0.3%	▼0至5%
港島東	▲1.62萬方呎	9.1%	▼2.4%	▼0至5%
尖沙咀	▲4.92萬方呎	12.3%	無升跌	▼0至5%
九龍東	▲3.34萬方呎	14.3%	▼0.5%	▼0至5%



疫情重創零售及飲食業，商舖營運受到停業影響，租賃情緒減弱，空置率按季回升0.8個百分點至15.2%，地舖租金按季跌5.9%。其中，尖沙咀的空置率最高，按季增4.3個百分點至20.3%。不過，由於很多業主提供短期及靈活的租賃條款，中環及旺角的空置率分別下降至8%及16%。

世邦魏理仕香港顧問及交易服務——商舖資深董事溫運強預期，零售市場在下半年出現較強勁反彈，料全年核心區街舖租金表現持平。

深灣軒1200萬易手 18年漲價2.5倍

【大公報訊】重磅投資者趁樓市交投轉旺減持物業。資深投資者、永光地產大股東譚達敬或相關人士以1200萬元沽出鴨洲深灣軒三房單位，持貨18年升值近2.5倍，譚氏及相關人士過去約一年半已減持4伙南區住宅，套現共1.789億元。

資料顯示，譚達敬及相關人士持有的深灣軒1座高層C室，實用面積588方呎，三房一套間隔，上月底以1200萬元易手，實用呎價20408元。譚達敬等在2004年以約347萬元購入，持貨約18年賬面賺約853萬元，期內升值約2.5倍。自2020年9月迄今，譚達敬等人累計減持至少4個南區單位，包括黃竹坑深灣9號兩伙及深灣軒兩伙，其中深灣9號1座中層A室四房戶，實用面積1949方呎，2020年10月以8300萬元易手，呎價42586元，兩者當時俱創該屋苑標準分層戶新高。

寶翠園又見紅 高層戶實蝕27萬

另邊廂，西半山寶翠園不足兩個月二度錄得得手成交。消息指，寶翠園5座高層F室，實用面積1110方呎，劈價逾300萬元，以3268萬元沽出，實用呎價29441元。原業主2018年以3100萬元購入，賬面雖賺168萬元，惟扣除使費料蝕27萬元。

美聯首席高級營業經理賴嘉敏指，大埔嵐山2座中層F室，實用面積737方呎，附裝修，成交價832萬元，實用呎價11289元。原業主於2019年4月以約830萬元購入，剛過3年的SSD禁售期，賬面僅獲利2萬元，扣除雜費料實蝕45萬元。

將軍澳亦有業主蝕使費。利嘉閣高級分區經理洪瑋俊說，日出康城首都1座左翼中低層D室，實用面積708方呎，望山景，以968萬元售出，實用呎價13672元，原業主於2018年7月以950萬元購入，持貨4年賬面升值18萬元，計及雜費料實際損手約37萬元。

另類物業亦獲承接。中原資深區域營業董事趙鴻運表示，鯉魚涌太古城翠榕閣極低層C室，單位為事故戶，客廳連接公家平台，實用面積897方呎，累減320萬元，以980萬元易手，實用呎價10925元。市場人士透露，是次成交價較市價平25%至30%。



▲畢架·金峰累沽十伙，共套現逾七億元。

畢架·金峰再沽五伙

【大公報訊】一手成交升溫，大碼豪宅去貨速度明顯加快。遠東發展(00035)旗下沙田半山畢架·金峰繼本周一連售5伙後，昨日再極速沽5伙，單日套現逾8832萬元，項目累沽10伙共吸金逾1.7億元。另信和置業(00083)西貢133 PORTOFINO售出一座示範洋房，成交價1億元創項目新高。

畢架·金峰昨日售出的5伙，實用面積由1019至1337方呎，三房一套及三房兩套間隔，設獨立電梯大堂，成交價介乎1593萬至2038萬元，呎價由14554至16081元。其中一伙買家選擇90天現金付款計劃，其餘4宗成交之買家均選擇730天提早入住付款計劃。

昨天截至下午5時，畢架·金峰已錄逾30組客人參觀現樓示範單位，反應熾熱，據悉有可能短期內再加推單位應市。

信置西貢洋房賣億元創新高

另一方面，已屆現樓的信置西貢133 PORTOFINO昨日售出7號示範洋房，五房四套房連工人套房間隔，連傢俬及裝修售1億元創項目新高；洋房實用面積3491方呎，連629方呎花園、901方呎天台，呎價28645元。133 PORTOFINO累售26伙，套現逾9.8億元，僅餘最後7伙待售，分別為兩幢洋房及5個分層單位。

此外，恒基地產(00012)旗下旺角利奧坊，曠岸上載全銷售安排，落實周日(10日)以先到先得形式推售3伙，折實價1017.16萬元起。

HKAF 2022 香港藝術節

繫 Connected

免費網上觀賞
立即登記
即日起至4月23日

閉幕盛典全球播放 經典劇目矚目登場

上海歌劇院



《鄉村騎士》與《丑角》

音樂會版歌劇



男高音 薛皓垠



指揮 許忠



女高音 和慧

男高音 韓蓬

