

# 大額商用物業半年成交280億 跌35%

## 戴德梁行：均價不足5億 六載新低

### 市況冷清

受第五波嚴峻疫情影響，投資者抱審慎態度，傾向吸納細碼物業，導致上半年成交額逾1億元的大額商用物業投資市場，平均每宗交易金額僅4.98億元，數字為2016年後最低。業界料，上半年大額商用物業成交額約280億元，按年跌35%，但隨着疫情受控，下半年成交會更活躍，全年總金額料達700億元，以工廈及地盤項目較為看俏。

大公報記者 林惠芳

戴德梁行表示，受到第五波疫情影響，投資者延遲決策，令第一季成交額逾1億元的非住宅交易較前疏落，但第二季開始回升，上半年截至5月15日，大額商用物業投資市場共錄43宗交易，總金額214億元，即每宗平均成交額為4.98億元。

值得留意，商用物業投資市場平均每宗成交金額呈下跌趨勢，最新數字為4.98億元，是2016年後最少，相較去年

平均每宗交易額5.22億元，減少約4.6%，若與近十年高位、即2017年平均每宗交易金額6.91億元比較，更大幅減少約28%。

### 投資者審慎 揀細碼項目

戴德梁行董事、香港研究部主管陳健珩指出，平均每宗成交金額有持續向下的趨勢，反映在疫情持續、經濟前景未明朗的環境下，投資者普遍審慎，傾

向追逐較小碼的物業。

他估計，上半年商用物業投資市場大額成交最終錄得約50宗，成交金額有機會共280億元，金額按年減少約35%，但較2020年同期增加28%。隨着疫情進一步消退，下半年投資氣氛相信較上半年活躍，全年總成交金額料為700億元，雖較去年的975億為低，但較2019年（547億元）及2020年（480億元）更為理想，相信工廈與地盤項目仍受到投資者追捧。

戴德梁行執行董事、香港資本市場部主管高偉雄指出，鑒於香港目前仍然採用嚴格的檢疫隔離措施，故今年上半年仍以本地投資者主導，佔市場成交總額逾56%。

然而，不少於本地設有據點的國際房地產基金趁現時較平靜市況頻頻出手，令期內基金佔總市場成交額42%，較去年同期的14%大幅攀升，當中不少酒店與工廈項目均由相關基金承接，並夥拍本地發展商，為其業務擴張提供資

金支持。與此相比，內地投資者則較去年沉寂，佔總成交額僅約2%。

### 高增值工廈及住宅地看俏

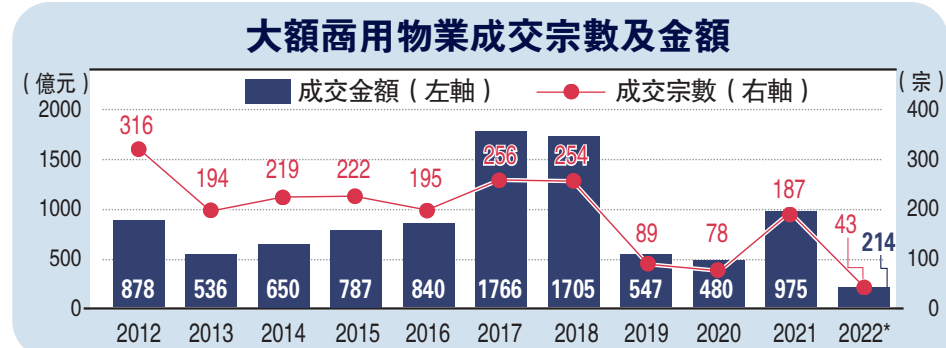
對於美國進入加息周期，高偉雄認為，香港加息無可避免，對投資市場有一定的影響，特別是收租物業。不過，他認為可增值物業如工廈、住宅地盤等，其價值有提升空間，受加息影響或輕微。

該行提到，港鐵東鐵線過海段與北部都會區沿線物業，將會是市場未來焦點。隨着東鐵線過海段正式開通，沿線物業長遠升值潛力可望受帶動，特別以灣仔北、會議展覽中心一帶地段，並以買家作市場主導。

同時，北部都會區持續發展，隨着古洞站預計於2027年竣工，屆時將與落馬洲站連接，長遠而言將為新界北居民提供更完備的交通配套，古洞、新田、洪水橋一帶均能受惠，相信會吸引發展商注意。



▲戴德梁行高偉雄（右）及陳健珩（左）預料，本港商用物業投資氣氛於下半年會較上半年活躍。



### 大額商用物業平均成交金額 (億元)

年份	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
平均成交額	2.78	2.77	2.97	3.55	4.31	6.91	6.71	6.15	6.15	5.22	4.98

註：2022年數據截至5月15日 資料來源：戴德梁行



## 觀塘工商大廈3層放售 估值1.5億

【大公報訊】本港疫情受控，國際航線的禁飛令也逐一解除，市場預期特區政府將與內地再度商討通關事宜，刺激工商物業需求，業主也趁勢放售物業。其中現放售的觀塘THE ICON地下至2樓共3層物業，估值約1.5億元。

### 中環振邦單位叫價2800萬

第一太平戴維斯香港副董事總經理蕭兆新表示，THE ICON地下、1樓及2樓的3層樓面，建築面積約23025方呎，地下可作為多用途空間，1樓及2樓為新

型工作室用途，自用投資皆宜。

中原（工商舖）寫字樓部高級分區營業董事馮潔玲說，中環核心區商廈年初至今已錄約23宗成交，皇后大道中58至60號振邦大廈9樓A室叫價約2800萬元放售，建築面積約1400方呎，即意向呎價約2萬元。據了解，業主於2011年以約1300萬元購入物業。

據了解，業主購入上述單位後，一直自用作為美容中心，故單位配備出水及去水。除傳統寫字樓用途外，亦適合作美容、髮型屋、醫療、牙科診所等行

業，租客類別多元化。

馮潔玲續稱，參考近期同幢租金成交，平均呎租約30元，考慮今次放售單位之樓層、質素及景觀等因素，市值月租約4.48萬元，呎租約32元。

此外，萊斯物業高級客戶董事梁雲芬稱，觀塘鴻圖道44至46世紀工商中心單位，面積約1530方呎，以772萬元連租約成交，平均呎價約5046元，單位月租約2.2萬元，租期至2023年第二季，回報率逾3厘。原業主於2018年以670萬元購入，持貨約4年賺102萬元。

## 十大屋苑放盤議價收窄 太古城僅2%

【大公報訊】樓市過去兩個月隨着新冠疫情緩和而轉趨活躍，二手業主叫價也逐漸強硬起來。據地產代理調查顯示，十大傳統屋苑業主放盤的議價幅度，由3月份至今已大幅收窄2至7個百分點，現時議價空間只有2%至4%。

第五波疫情在今年3月初達到高峰，嚴重打擊本港經濟，樓市氣氛也極為疲弱，當時不時出現減價甚至蝕讓成交。美聯物業的調查指出，十大屋苑的二手放盤業主，在3月份普遍接受7%至9%的議價空間，其中鴨脷洲海怡半島、東涌映灣園及觀塘麗港城的議幅更可達10%；而最小議價空間的將軍澳新都城也有5%。

隨着疫情開始受控，樓市氣氛好轉，買家重新睇樓入市，成交逐步回升，不少平價盤迅即被吸納，加上發展商展開賣樓攻勢，在部分大型新盤熱銷帶動下，二手業主的叫價也轉趨強硬。現時十大屋苑的放盤業主，議

價空間已收窄到僅2%至4%。其中，鰂魚涌太古城及天水圍嘉湖山莊，議幅只有2%，各較3月份收窄6及7個百分點。

業主議價空間收窄之餘，部分更上調叫價，甚至反價沽出單位。美聯物業首席助理聯席董事范浩銘表示，太古城海天花園彩閣中層B室單位，原以1688萬元放盤，見後市向好及睇樓量趨增，目前已上調叫價50萬元，至最新1738萬元。

### 嘉湖受捧 反價8萬易手

美聯物業聯席區域經理湯少建指出，嘉湖山莊美湖居3座低層C室，原開價590萬元，惟在多於一個買家洽購下，原業主最終反價8萬元，至598萬元出售單位。

在業主收窄議價空間及加價之，本月十大屋苑部分成交單位的呎價，較3月同類個案上升約5%至8%。該行住宅部行政總裁布少明認為，現時樓

市已見復甦勢頭，樓價逐步回升，業主叫價更加進取。

此外，利嘉閣總裁廖偉強表示，該行所計算50大指標屋苑的加權平均呎價，上月份終止連續7個月的跌勢，

按月回升約1.8%至約14876元。該50個屋苑中，有37個的平均呎價上揚，其中大角咀柏景灣升約6.7%；下跌的屋苑中，東涌藍天海岸跌幅較大，約6.8%。

### 十大指標屋苑議價空間變化

屋苑	3月議幅 (%)	5月中議幅 (%)	議幅收窄 (百分點)
鴨脷洲海怡半島	10	3	7
東涌映灣園	10	3	7
天水圍嘉湖山莊	9	2	7
鰂魚涌太古城	8	2	6
觀塘麗港城	10	4	6
鰂魚涌康怡花園	9	4	5
荔枝角美孚新邨	8	3	5
沙田第一城	8	4	4
紅磡黃埔花園	7	4	3
將軍澳新都城	5	3	2

資料來源：美聯物業



## 華景山莊售777萬 持四年實蝕80萬

【大公報訊】新盤輪流以低市價搶客，攤薄二手客源，部分心急套現的業主選擇蝕讓物業。荔景老牌豪宅華景山莊一個原則三房單位，劈價53萬元，以777萬元賣出，原業主4年損手約80萬元。

美聯物業高級區域營業董事吳志輝表示，上述成交為華景山莊3座低層D室，實用面積634方呎，原則三房兩廳，現改為一房套及工人房，原業主因為急需套現，今年3月以830萬元放盤，累減53萬元或6.4%，終以777萬元易手，實用呎價12256元。

吳志輝透露，原業主2018年7月以810萬元購入上址，並斥資數十萬元進行全屋裝修，現時貨不足4年賣出，賬面貶值33萬元或約4%，若連同釐印費等支出計算，料實蝕約80萬元離場。

### 新葵興買家追價14萬承接

有業主趁單位辣稅鬆綁沽出止賺。中原地產高級分區營業董事伍錦基稱，將軍澳日出康城7期MONTARA錄得首宗一房戶二手成交，單位為2A座低層D室，實用面積363方呎，擁雙園景及池景，本月初開價788萬元，議價68萬元，以720萬元易手，實用呎價19835元。原業主於2019年5月以589.7萬元一手購入單位，持貨剛滿3年，現轉售賬面獲利130.3萬元，期內升值22%。

不過，個別買家為購得心頭好，不惜追價入市。中原地產高級資深分區營業經理許偉業透露，葵涌新葵興花園A座中層7室三房戶，實用面積570方呎，今年3月放盤，速獲3組準買家分別出價750萬、760萬及773萬元洽購，業主眼見反應佳，決定暫時封盤，其中一組還價773萬元的準買家繼續多番游說業主割愛，業主上月反價至790萬元，因買家對單位情有獨鍾，即使屋苑有其他平價盤也不考慮，為奪心頭好，不惜追價14萬元，終以787萬元承接，實用呎價13807元。

許偉業指，買家為一對年輕夫婦，一直租住葵涌區三房單位，2018年已計劃買樓。

## 何文田新盤周六首輪賣13伙 694萬入場

【大公報訊】發展商趁市況好轉連番推盤，新鴻基地產（00016）繼日前公布大埔白石角Silicon Hill第1期首批單位售價後，昨日宣布落實於本週六首度公開發售何文田太子道西Prince Central共13個單位，及公開標售3個單位。其他發展商如華懋及九龍建業（00034），亦於本週六推出單位公開發售或招標。

Prince Central原擬去年賣樓花，新地當時突然轉軌，封盤留待至今以現樓方式出售。本週六公開發售的13個單位，實用面積251至624方呎，以最高折扣率15%計，折實價由694.71萬至2132.4萬元，呎價約2.77萬至3.42萬元。同日招標的3伙均屬三房兩廳，其中19樓A室及C室，實用面積分

別869及890方呎；而20樓頂層C室，實用面積834方呎，附632方呎天台及35方呎平台。

至於華懋亦以現樓方式推售薄扶林碧麗軒，於本週六起至6月底止，以每日截標方式，招標出售4個複式單位，分別是地下及1樓的05室及06室、2樓及3樓的15室及16室，實用面積約1527至1902方呎。如連同本月初已推出的4個複式單位，則本週六起，共有8個單位供標售。

### 海茵莊園同日推312伙

此外，九建落實本週六公開發售將軍澳海茵莊園新一批共312個單位，其中一房戶佔248伙。該批單位折實價由504.3萬至982萬元，折實呎價約

1.96萬至2.5萬元，平均折實呎價約2.29萬元。最平折實價單位為1座28樓B室，開放式間隔，實用面積204方呎，其呎價卻高達2.47萬元。

信和置業（00083）近月主力推售元朗錦上路柏瓏I及II，副主席黃永光指，樓盤已累售約1100個單位，公司今年餘下時間部署推售將軍澳日出康城第11期Villa Garda、中環ONE CENTRAL PLACE和柏瓏餘下期數。而開售多時的何文田嘉道理道St. George's Mansions，及馬鞍山Silversands也應於今年落成交樓。柏瓏II今日進行第二輪公開發售，推出288個單位，昨日截止認購登記，合共收超過1500票，超額認購近4.3倍。



▲Prince Central為單幢物業，共提供111伙，戶型由開放式至四房，主打開放式及一房單位。